

BAB III

TINJAUAN UMUM SAMSARAH DALAM JUAL BELI TANAH

A. Konsep Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Perdagangan jual beli menurut Bahasa berarti *al-bai*, *al-tijarah*, dan *al-mubadalah*, sebagaimana Allah Swt. Berfirman:

يَرْجُونَ تِجْرَةً لَّن تَبُورَ ﴿٢٩﴾

Mereka mengharapkan tijarah (perdagangan) yang tidak akan rugi (fatir:29)

Menurut istilah (terminologi) yang dimaksud dengan jual beli adalah sebagai berikut.

- a. Menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan dengan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan¹

- b. ذُنْ شَرَعِيٌّ تَلِيكَ عِي مَالِيَةٍ بَعَاوَضَةٍ بِ

pemilik harta benda dengan jalan tukar-menukar yang sesuai dengan aturan syara satu penerima benda-benda dan pihak lain menerimanya dengan sesuai perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara“ dan disepakati. Sesuai dengan ketetapan hukum maksudnya ialah memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun, dan hal-hal lain yang ada berkaitannya dengan jual beli sehingga bila syarat-syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan kehendaknya syara.

¹ Lihat idris ahmad *fiqih al-syafi“iyah*, hlm. 5,

Benda-benda seperti alkohol, babi, dan barang terlarang lainnya haram diperjual belikan sehingga jual beli tersebut dipandang batal dan jika dijadikan harga penukaran, maka jual beli tersebut dianggap *fasid*.²

Jual beli menurut ulama malikiyah ada dua macam, yaitu jual beli yang bersipat umum dan jual beli yang bersifat khusus. Jual beli dalam arti umum ialah suatu perikatan tukar-menukar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan kenikmatan. Perikatan adalah akad yang mengikat. Dua belah pihak. Tukarmenukar yaitu salah satu pihak menyerahkan ganti penukaran atas sesuatu yang ditukarkan oleh pihak lain. Dan sesuatu yang bukan manfaat ialah bahwa benda yang ditukarkan adalah dzat (berbentuk), ia berfungsi sebagai objek penjualan, jadi bukan manfaatnya atau bukan hasilnya.

Jual beli adalah arti khusus ialah ikatan tukar-menukaar sesuatu yang bukan kemanfaatan dan bukan pula kelezatan yang mempunyai daya tank, penukarannya bukan mas dan bukan pula perak, bendanya dapat direalisir dan ada seketika (tidak ditangguhkan), tidak merupakan utang baik barang itu ada dihadapan si pemilik maupun tidak, barang yang sudah diketahui sifat-sifatnya atau sudah diketahui terlebih dahulu.³

2. Rukun dan Syarat Jual Beli Dalam Islam

Rukun jual beli ada tiga, yaitu akad (ijab Kabul), orang-orang yang berakad (penjual dan pembeli), dan *ma" kud alaih* (objek akad),

² Lihat, Masduki, *fiqh muamalah madiah*, 1986: hal. 5.

³ Lihat, al-jaziri, *fiqh"ala madzahib al-arba"ah*, hlm. 151.

Akad ialah ikatan kata antara penjual dan pembeli. Jual beli belum di ikatkan sah sebelum ijab dan kabul dilakukan sebab ijab kabu menunjukan kerelaan (keridhan). Pada dasarnya ijab Kabul dilakukan dengan lisan, tetapi kalau tidak mungkin, misalnya bisu atau yang lainnya, bole hijab kabul dengan surat-menyurat yang mengandung arti ijab dan Kabul.

Adanya kerelaan tidak dapat dilihat sebab kerelaan berhubungan dengan hati, kerelaan dapat diketahui melalui tanda-tanda lainnya, tanda yang jelas menunjukan kerelaan adalah ijab dan Kabul, rasulullah saw. Bersabda:

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ:
لِيُعْتَقَنَّ إِنَّا نِإِلَّ عَنْ (روه ابو داود وترمذي)

“dari abi Hurairah r.a. dari nabi saw bersabda: janganlah dua orang yang jua beli berpisah, sebelum saling meridhai” (Riwayat Abu Daud dan Tirmidzi)

قَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَا الْبَائِعُ عَنْ تِ رَاضٍ (روه ابن
ببوابن ماجو)

“rasullah saw. Bersabda: sesungguhnya jual beli hanya sah dengan saling merelakan” (Riwayat Ibnu Hibban dan Ibnu Majah).

3. Syarat sah ijab qabul

Syarat-syarat sah ijab kabul ialah sebagai berikut.

- a. Jangan ada yang memisahkan, pembeli jangan diam sajah setelah penjual menyatakan ijab dan sebaliknya.
- b. Jangan diselingi dengan kata-kata lain antara ijab dan kabul.
- c. Beragama islam, syarat ini khusus untuk pembeli sajah dalam benda-benda tertentu, misalnya seseorang dilarang menjual

hambanya yang beragama islam kepada pembeli yang tidak beragama islam, sebab besar kemungkinan pembeli tersebut akan merendahkan abid yang beraga islam, sedangkan allah melarang orang-orang mukmin memberi jalan kepada orang kafir untuk merendahkan mukmin,

Rukun jual beli yang ketiga ialah benda-benda atau barang yang diperjualbelikan (*ma''kud ,,alaih*). Syarat-syarat benda yang menjaadi objek akad ialah sebagai berikut.

- 1) Suci atau mungkin untuk disucikan sehingga tidak sah penjualan bendabenda najis seperti anjing, babi, dan yang lainnya, rasullah saw. Bersabda:

عَنْ جَابِرِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ الْحَا
قِ لَةَ وَالْمِيْحَا قِ لَةَ وَمَلِخَا ضِرَّةَ وَالْمِيْحَا ضِرَّةَ وَمَلِئَا مَسَّةَ وَالْمِيْنَا بَدَّةَ
وَالْمَرْابِضَةَ (روه البخاري ومسلم)

“Dan jabir r.a Rasullah Saw bersabda: sesungguhnya allah dan rasul-nya mengharamkan penjualan arak, bangkai, babi, dan berhala” (Riwayat Bukhari dan Muslim).

Menurut riwayat lain dari nabi dinyatakan “kecuali anjing untuk berburu” boleh diperjual belikan, menurut syafi’iyah, sebab keharaman arak, bangkai, anjing, dan babi karena najis, berhala bukan karena najis, karena tidak ada manfaatnya menurut syara”, batu berhala jika di pecah-pecah menjadi batu bisa boleh dijual, sebab dapat digunakan untuk membangun gedung yang lainnya, Abu Hurairah, Thawus, dan Mujahid berpendapat bahwa kucing haram diperdagangkan

alesannya hadis shahih yang melarangnya, jumbuh ulama membolehkannya selama kucing tersebut bermanfaat, larangan dalam hadis shahih dianggap sebagai *tanzih (makru tanzih)*.

- 2) Memberi manfaat menurut Syara“ maka dilarang jual beli benda-benda yang tidak boleh diambil manfaatnya menurut Syara“ menjual babi, kala, cicak, dan yang lainnya.
- 3) Jangan ditaklikan, yaitu dikaitkan atau digantungkan kepada hal-hal lain, seperti jika ayahku pergi, kujual motor ini kepadamu.
- 4) Tidak dibatasi waktunya, seperti perkataan kujual motor ini kepada tuan selama satu tahun, maka penjualan tersebut tidak sah sebab jual beli merupakan salah satu sebab pemilikan secara penuh yang tidak dibataasi apa pun kecuali ketentuan Syara.
- 5) Dapat diserahkan dengan cepat maupun lambat tidaklah sah menjual binatang yang sudah lari dan tidak dapat ditangkap lagi barang-barang yang sudah hilang atau barang yang sulit diperoleh karena samar, seperti seekor ikan jatuh ke kolam, tidak diketahui dengan pasti ikat tersebut sebab dalam kolam tersebut terdapat ikan-ikan yang sama.

Maliki sendiri, tidaklah sah menjual barang orang lain dengan tidak seizin pemiliknya atau barang-barang yang baru akan menjadi miliknya. Diketahui (dilihat), barang yang diperjual belikan harus dapat diketahui banyaknya, beratnya, takarannya, atau ukuran-ukuran yang lainnya, maka tidaklah sah jual beli yang menimbulkan kerguan sallah satu pihak.

Masalah ijab dan kabul ini para ulam fiqih berbeda pendapt, di antaranya berikut ini.

a. Ulama Hanafiyah

مُبَادَلَةٌ شَيْئٍ مَّرغُوبٍ فِيهِ بِشَيْءٍ عَلَى وَجْهِ مُقَيَّدٍ مَصْغُوفٍ

“Tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat”⁴

Dalam definisi ini terkandung pengertian bahwa cara yang khusus yang dimaksudkan ulama Hanafiyah adalah melalui *ijāb* (ungkapan membeli dari pembeli) dan *qabūl* (pernyataan menjual dari penjual), atau juga boleh melalui saling memberikan barang dan harga dari penjual dan pembeli. Selain itu, harta yang diperjualbelikan harus bermanfaat bagi manusia. Sehingga bangkai, minuman keras, dan darah, tidak termasuk sesuatu yang boleh diperjualbelikan, karena benda-benda itu tidak bermanfaat bagi muslim.

Apabila jenis-jenis barang seperti itu tetap diperjualbelikan, menurut ulama Hanafiyah jual belinya tidak sah.

b. Definisi lain dikemukakan ulama Hanabilah, jual beli adalah:

مَعْنَى الْبَيْعِ فِي الشَّرْعِ مُبَادَلَةُ مَالٍ بِأَلٍ أَوْ مُبَادَلَةُ مَنْ فَعَلَهُ مُبَايَعَةً بَيْنَ

فَعَلَهُ مُبَايَعَةً عَلَى التَّائِيْدِ عَنِ رِبَا وَرِقْ رَضٍ

Artinya:” Pengertian jual beli menurut syara” adalah tukar-menukar harta dengan harta tukar menukar manfaat yang mubah dengan manfaat yang mubah untuk waktu selamanya, bukan riba dan bukan hutang”⁵

Dalam hal ini mereka melakukan penekanan kepada kata “ milik dan pemilikan”, karena ada juga tukar-menukar harta

⁴ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000) 113

⁵ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah. Amzah*, Jakarta, 2010 Cet Ke- 1,

yang sifatnya tidak harus dimiliki, seperti sewa-menyewa (Ijārah)

- c. Menurut Imam Nawawi dalam kitab Al-Majmu⁶: مُقَابَلَةٌ مَالٍ بِمَالٍ تَلْبِيْغًا 176

“Pertukaran harta dengan harta dengan maksud untuk memiliki”.⁶

- d. Mazhab Maliki

Menurut Mazhab Maliki, jual beli atau bai⁶ menurut istilah ada dua pengertian, yakni:

- a) Pengertian untuk seluruh satuannya bai⁶ (jual beli), yang mencakup akad sharaf, salam dan lain sebagainya.
- b) Pengertian untuk satu satuan dari beberapa satuan yaitu sesuatu yang dipahamkan dari lafal bai⁶ secara mutlak menurut uruf (adat kebiasaan).

- e. Mazhab Syafi⁶i

Ulama mazhab Syafi⁶i mendefinisikan bahwa jual beli menurut syara⁶ ialah akad penukaran harta dengan harta dengan cara tertentu.⁷ Dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual beli ialah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda.⁸

⁶ Imam Abi Zakaria Muhyi al-Din bin Syarf al-Nawawi, al-Majmu⁶ Syarh alMuhadzdzab, Juz 9, (Beirut: Dar al-Fikr), 149

⁷<http://alhidayah-online.blogspot.com/2012/03/memahami-rukun-dansyaratsahnyajual.html19/05/2013>

⁸<http://alhidayah-online.blogspot.com/2012/03/memahami-rukun-dan-syaratsahnyajual.html19/05/2013>

4. Macam-macam Jual Beli.

Ditinjau dari segi benda yang dijadikan objek jual beli. Maka dapat dikemukakan pendapat imam taqiyudin, bahwa jual beli dibagi menjadi tiga bentuk sebagai berikut:

“*Jual beli itu ada tiga macam: 1) jual beli benda yang kelihatan, 2) jual beli yang disebutkan sifatnya dalam janji, dan, 3) jual beli benda yang tidak ada.*” Jual beli benda yang kelihatan ialah pada melakukan akad, benda atau barang yang diperjualbelikan ada didepan penjual dan pembeli. Hal ini lajim dilakukan masyarakat banyak dan boleh dilakukan, seperti pembeli beras dipasar.

Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian ialah jual beli salam (pesanan), menurut kebiasaan para pedagang, salam jual dilakukan untuk jual beli yang tidak tunai (kontan). Salam pada awalnya berarti meminjam barang atau sesuatu, maksudnya ialah perjanjian yang penyerahan barangbarangnya ditangguhkan hingga masa tertentu, sebagai imbalan harga yang telah ditetapkan ketika akad.

Dalam salam, berlaku jual beli dan syarat-syarat tambahannya sebagai berikut:

- a. Ketika melakukan akad salam, disebutkan sifat-sifatnya yang mungkin dijangkau oleh pembeli, baik berupa barang yang ditakar, ditimbang maupun diukur.
- b. Dalam akad harus disebutkan segala sesuatu yang bisa mempertinggi dan memperendah harga barang itu, umpamanya benda tersebut berupa kapas, sebutkan jenis kapas *snclarides* nomor satu, nomor dua, dan seterusnya, kalau kain disebutkan jenis kainnya, pada intinya, sebutkan semua identitas yang

dikenal oleh orang-orang ahli dibidang yang menyangkut kualitas barang tersebut.⁹

- c. Barang yang akan diserahkan hendaknya barang-barang yang bisa didapatkan di pasar.
- d. Harga hendaknya dipegang di tempat akad berlangsung.

Jual beli benda yang tidak ada serta tidak dapat dilihat, ialah jual beli yang dilarang oleh agama, karena barangnya tidak tentu atau masih gelap, sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya dapat menimbulkan kecurigaan salah satu pihak. Sementara itu, merugikan dan menghancurkan benda seseorang tidak diperoleh.

Ditinjau dari segi pelaku akad subjek, jual beli dibagi menjadi tiga bagian, yaitu: dengan lisan, dengan perantara dan dengan perbuatan. Akad jual beli yang dilakukan dengan lisan adalah akad yang dilakukan oleh kebanyakan orang, bagi orang bisa diganti dengan isyarat karena isyarat merupakan pembawaan alami dalam menampakan kehendak, hal yang dipandang dalam akad adalah maksud atau kehendak dan pengertian, bukan pembicaraan dan pernyataan, menyampaikan akad jual beli melalui utusan, perantara, tulisan atau surat menyurat sama halnya dengan ijab Kabul dengan ucapan, misalnya via pos dan giro. Jual beli itu dilakukan antara penjual dan pembeli tidak berhadapan dalam satu majlis akad, tetapi melalui majlis dan giro, jual beli seperti ini dibolehkan menurut syara". Dalam pemahaman sebagian ulama,

⁹ Ruf'ah Abdullah, *fiqih muamalah*, media madani, serang tahun 2018. Hal.91.

bentuk ini hampir sama dengan bentuk jual beli salam, hanya saja jual beli salam antara penjual dan pembeli saling berhadapan dalam satu majlis akad, sedangkan jual beli via pos dan giro antara penjual dan pembeli tidak berada dalam satu majlis akad.

Jual beli juga ada yang dibolehkan dan ada yang dilarang, juga ada yang batal ada pula yang terlarang tetapi sah, jual beli yang dilarang dan batal hukumnya adalah sebagai berikut:¹⁰

- a. Barang yang dihukumkan najis oleh agama, seperti anjing babi, beralah, bangkai dan khamar, rasulullah saw. Bersabda:

عَنْ جَابِرٍ رَضِيَ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بَيَعَ الْخَمْرَ وَالْمَيْتَةَ وَالْخَنْزِيرَ وَالْأَضْنَامَ رَوَاهُ الْبُخَارِيُّ وَمُسْلِمٌ

“Dari jabir ra rasulullah saw bersabda, sesungguhnya allah dan rasul-nya telah mengharamkan menjual arak, bangkai, babi dan, berhala.” (Riwayat Bukhari dan Muslim).

- b. Jual beli seperma (mani) hewan, seperti mengawinkan seekor domba jantan dengan betina agar dapat memperoleh turunan, jual beli ini haram hukumnya, karena rasulullah bersabda:

عَنْ أَبِي عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ عَسْبِ الْفَحْلِ (رَوَاهُ الْبُخَارِيُّ)

“Dari ibnu umar ra berkata: rasullah saw telah melarang menjual mani binatang.” (Riwayat Bukhari).

- c. Jual beli anak binatang yang masih berada dalam perut induknya. Jual beli ini dilarang, karena barangnya belum ada dan tidak Nampak, juga rasulullah saw bersabda: *“Dari Ibnu Umar ra Rasullah saw telah melarang penjualan sesuatu yang*

¹⁰ Ruf'ah Abdullah, *fiqih muamalah*, media madani, serang tahun 2018. Hal.92.

masih dalam kandungan induknya.” (Riwayat Bukhari dan Muslim).

- d. Jual beli dengan *inuhadaqallah*. Baqalah berarti tanah, sawah dan, kebun, maksud muhaqallah disini ialah menjual tanam-tanaman yang masih dilarang atau di sawah. Hal ini dilarang agama sebab ada persangkaan riba di dalamnya.
- e. Jual beli dengan *mukhadarah*, yaitu menjual buah-buahan yang belum pantas untuk dipanen, seperti menjual rambutan yang masih hijau, manggah yang masih kecil-kecil dan yang lainnya. Hal ini dilarang karena barang tersebut masih samar, dalam artian mungkin saja buah tersebut jatuh tertiuip angin kencang, atau yang lainnya sebelum diambil oleh si pemiliknya.
- f. Jual beli dengan *muammasah*, yaitu jual beli secara sentuh menyentuh, misalkan seseorang sehelai kain dengan tangannya diwaktu malam atau siang hari, maka orang yang menyentuh berarti telah membeli kain tersebut. Hal ini dilarang karena mengandung tipuan dan kemungkinan akan menimbulkan kerugian salah satu pihak.
- g. Jual beli dengan *munabadzah*, yaitu jual beli secara lempar-melempar, seperti seseorang berkata: “*lemparkan kepadaku apa yang ada padamu, nanati kulemparkan kepadamu apa yang ada padaku.*” Setelah terjadi lempar-melempar, terjadilah jual beli. Hal ini dilarang karena mengandung tipuan dan tidak ada ijab dan Kabul.¹¹

¹¹ Ruf'ah Abdullah, *fiqih muamalah*, media madani, serang tahun 2018. Hal.93.

B. Konsep Jual Beli Tanah

1. Jual Beli Secara Umum

Menurut Hukum Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam buku III KUH Perdata tentang perikatan. Dalam jual beli tanah dari bunyi pasal 1457: “jual beli adalah satu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan pengertian dalam pasal 1457 kitab undang-undang hukum perdata. Adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subjektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim.

Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat objektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

2. Pengertian Jual Beli Tanah

Istilah dan Pengertian Tanah, Agraria dan Hukum Agraria Dalam bukunya Ida Nurlinda Prinsip-prinsip Pembaruan Agraria, Perspektif Hukum menjelaskan, Istilah tanah dan agraria tidak selalu dipakai dalam arti dan pemahaman yang sama. Hal demikian, pada akhirnya membawa konsekuensi dan permasalahan tersendiri

pada pengaturan dan kedudukannya dalam sistem hukum Indonesia.¹²

Istilah agraria dalam kamus umum Bahasa Indonesia yang disusun oleh W.J.S. Poerwadarminta, merupakan istilah yang dipakai untuk merujuk pada urusan pertanian (perkebunan), sedangkan istilah tanah diartikan sebagai berikut:

- a. Bumi, dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali, keadaan bumi, permukaan bumi yang diberi batas, daratan
- b. Permukaan bumi yang berbatasan yang ditempati suatu bangsa atau yang diperintah oleh suatu negara.
- c. Bahan-bahan bumi atau bumi sebagai bahan sesuatu.
- d. Dasar¹³

Dalam *Black's Law Dictionary* disebutkan bahwa istilah agrarian itu *relating to land, land tenure or a division of landed property, sedangkan hukum agrarian (agrarian law) merupakan the body of law governing the ownership, use, and distribution of land.* Sementara itu, tanah (*land*) diartikan dalam dua arti, yaitu:

- a. *An immovable and indertructible three-dimensional area consisting of a portion of the earth's surface, the space above and below the surface and everything growing on permanently affixed to it,*

¹² Ida Nurlinda, Prinsip-prinsip Pembaruan Agraria, Perspektif Hukum Rajawali Pers, Jakarta, 2009, hal.35

¹³ Ida Nurlinda, Prinsip-prinsip Pembaruan Agraria, Perspektif Hukum Rajawali Pers, Jakarta, 2009, hal.36

b. *An estate or interest in real property*

Sejalan dengan hal tersebut diatas, peter Butt, memberi pemahaman yang luas terhadap pengertian tanah (land), bahwa *the word "land" is not only the face of the earth, but everything under it or over it.* Sementara itu, National Land Code of Malaysia, juga memberikan pengertian yang luas terhadap tanah (land), yaitu termasuk ke dalam pengertian land adalah:

- a. *That surface of the earth and all substances forming that surface*
- b. *The earth below the surface and all substances there in*
- c. *All vegetation and other natural products, whether or not requiring the periodical application of labour to their production and whether on or below the surface*
- d. *All things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth, whether on or below the surface, and*
- e. *Land covered by water*

Pasal 4 Land Titles Act Singapura 1993 juga mendefinisikan land secara luas, yaitu sebagai berikut:

“ the surface of any defined parcel of the earth, and all substances thereunder, and so much of the column of air above the surface as is reasonably necessary for the proprietor’s use and enjoyment, and includes any estate or interest in land all vegetation growing thereon and structures affixed thereto or any parcel of airspace or subterranean space held apart form the surface of the land as shown

in an approved plan subject to any provisions to the contrary the proprietorship of land includes natural rights to air, light, water and support and the right of access to any highway on which the land abuts.”¹⁴

Menurut Boedi harsono, kata agraria berasal dari *agrarius*, *ager* (latiin), *agros* (yunani), atau *akker* (Belanda), yang kesemuanya berarti tanah atau sebidang tanah. Menurut Rustandi, agraria merupakan semua hal yang berhubungan dengan tanah pada umumnya, termasuk masalah erosi tanah, kesuburan tanah dan sebagainya. Sementara itu, ruang lingkup hukum agraria mengatur hubungan antara manusia dengan tanah. Hal ini sejalan dengan pendapat Sudikno Mertokusumo yang menyamakan pengertian hukum tanah dengan hukum agraria sebagai hukum yang mengatur hubungan antar orang dan tanah dengan orang lain, jadi merupakan perlindungan kepentingan seseorang terhadap oranglain mengenai tanah.

UUPA sebagai peraturan dasar yang mengatur pokok-pokok keagrariaan dan merupakan landasan hukum tanah nasional, tidak memberikan pengertian yang tegas baik mengenai istilah “tanah” maupun istilah “agraria” dari ketentuan-ketentuan Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) jo Pasal 2 ayat (1) UUPA dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian agraria mengandung makna yang luas, yang meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

¹⁴ Ida Nurlinda, Prinsip-prinsip Pembaruan Agraria, Perspektif Hukum, Rajawali Pers, Jakarta,2009,hal.36

Pasal 1 ayat (4) UUPA menyebutkan bahwa pengertian bumi meliputi permukaan bumi, tubuh bumi di bawah dan yang berada di bawah air, permukaan (kulit) bumi yang kemudian dikenal sebagai tanah. Hal ini menurut UUPA, membawa konsekuensi bahwa hanya permukaan (kulit) bumi itulah yang dapat dihaki oleh seseorang, sedangkan apa yang terkandung dalam bumi, apa yang termasuk air dan ruang angkasa, tidak dapat dihaki oleh seseorang.

Hasan Wargakusumah membagi pengertian agrarian dalam arti luas dan dalam arti sempit. Dalam arti sempit, agrarian diartikan sebagai tanah pertanian yang dipertentangkan dengan istilah tanah permukiman, tanah perkotaan. Lebih sempit lagi masalah agrarian diartikan sebagai masalah pemecahan atau pembagian (distribusi tanah). Dalam arti luas, pengertian agrarian merupakan sesuatu yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana pengertian agrarian yang diberikan UUPA, karena yang diatur tidak saja tanah dalam pengertian lapisan permukaan bumi, tapi juga berkaitan dengan tubuh bumi itu sendiri, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Berdasarkan uraian di atas, maka menurut UUPA, yang dimaksud dengan hukum agraria jauh lebih luas daripada sekadar hukum pertanahan. Pengertian hukum agraria meliputi hukum perarian, hukum pertambangan, hukum perikanan dan sebagainya. Pengertian hukum tanah itu sendiri, menurut Boedi Harsono, dipahami sebagai:

Keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis, yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkret, beraspek publik dan perdata, yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan suatu sistem.

Pemahaman di atas dalam praktiknya membawa persepsi yang keliru. Seolah-olah UUPA yang pada kenyataannya lebih banyak mengatur masalah agraria dalam arti sempit (tanah), berlaku juga terhadap hal-hal lain di luar pengertian tanah, tetapi termasuk ke dalam pengertian agraria dalam arti luas. Jika hal demikian terjadi, sudah barang tentu UUPA tidaklah memadai, meskipun sebagai ketentuan-ketentuan pokok sekalipun. Ditambah lagi, pembangunan pemerintahan orde baru yang berorientasi pada aspek pertumbuhan telah mendorong lahirnya peraturan perundang-undangan yang secara hirarkis sejajar dengan UUPA, dengan ruang lingkup objek pengaturannya agraria dalam arti luas¹⁵

Berdasarkan KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak

¹⁵ Ida Nurlinda, Prinsip-prinsip Pembaruan Agraria, Perspektif Hukum, Rajawali Pers, Jakarta, 2009, hal. 36

milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.¹⁶ Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi. Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual. Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.¹⁷ Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara

¹⁶ Soedharyo Soimin, *status hak dan pembahasan tanah*, (Jakarta: Sinar Grafik, 2004), H.86

¹⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.149

serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.

3. Syarat-syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:¹⁸

1) Syarat Materil

Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- a) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
- b) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
- c) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secaratertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
- d) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya

¹⁸ Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, <http://erzaputri.blogspot.com>.

sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badanbadan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek

peralihan hak adalah:

- Hak Milik
- Hak Guna Usaha

- Hak Guna Bangunan
- Hak Pakai

2) Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh

PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah

- a. Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- b. Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan 30 kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- c. Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

4. Tata Cara Jual Beli Tanah

Sebelum kita membeli sebidang tanah, maka kiranya perlu dilakukan secara hati-hati, dikarenakan banyaknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian harinya bagi pembeli, misalnya tanah dalam keadaan sengketa ataupun tanah terletak dalam lokasi daerah yang terkena penertiban dan sebagainya.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dari jual beli tanah, yaitu penjual dan pembeli. Untuk penjual terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah. Hal pertama yang harus dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus berhak menjual tanah tersebut, atau dengan kata lain si penjual adalah pemegang hak yang sah dari hak atas tanah itu.

Apabila pemegang hak hanya satu, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, tapi jika pemegang hak atas tanah tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak menjual tanah itu adalah semua pemegang hak itu secara bersama-sama tidak boleh hanya seorang saja yang bertindak sebagai penjual jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, Dalam hal demikian maka kepentingan pembeli sangat dirugikan.

Hal kedua adalah, apakah penjual berwenang untuk menjual, mungkin terjadi bahwa seseorang berhak atas suatu hak atas tanah akan tetapi orang itu tidak berwenang menjualnya kalau tidak

dipenuhi syarat tertentu, misalnya tanah tersebut milik anak dibawah umur atau milik seseorang yang berada dibawah pengampunan.

Jika suatu jual beli tanah dilakukan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau sipembeli tidak berwenang membeli, walaupun di penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.¹⁹

Hal ketiga yang perlu diperhatikan adalah, apakah penjual boleh menjual tanah yang akan dijadikan obyek jual beli. Seseorang mungkin berhak menjual sebidang tanah juga orang tersebut berwenang melakukan penjualan tetapi dia tidak atau belum boleh menjual tanah itu. Misalnya seseorang. mempunyai tanah bekas Hak Barat atau tanah bekas Hak Indonesia yang pernah didaftar atau Hak Milik menurut UUPA, tetapi belum terdaftar pada kantor pertanahan atau sertifikatnya hilang, maka orang tersebut belum boleh menjual tanah itu, ia harus mengurus dan memperoleh sertifikatnya terlebih dahulu setelah itu baru boleh dijual.

Hal keempat adalah, apakah penjual atau pembeli bertindak sendiri atau sebagai kuasa Penjual/Pembeli mungkin bertindak sendiri atau selaku kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/

¹⁹ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1987), hal. 4.

pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu adalah nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau Paspor.

Apabila penjual/ pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus/pengurusnya. Semua itu dapat diketahui/anggaran dasar/peraturan perundangan pembentukkannya. Dalam hal penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum yang menurut lazimnya hanya untuk melakukan pengurusan tidak berlaku untuk menjual.

Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang akan dijual itu.

Persiapan-persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

1. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli.
2. Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
3. Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
4. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a) Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendiri segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya.
- b) Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).
- c) Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.
- d) Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertifikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli 34 itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.
- e) Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum di bukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala

Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan.

- f) Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Bali Tanah tersebut.
- g) Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat.

5. Konsep Samsarah

a. Pengertian akad *Samsarah*

Samsarah merupakan kata yang berasal dari bahasa Persia yang diadopsi menjadi lafal Arab yang bermakna sebuah profesi dalam menengahi dua kepentingan atau pihak yang berbeda dengan kompensasi, baik berupa upah (*ujrah*) atau bonus komisi (*ji''alah*) dalam menyelesaikan suatu transaksi.²⁰ Dalam bahasa Arab, سمسار adalah jamak dari سمسرة yang artinya perantara antara penjual dan pembeli dalam melaksanakan jual beli atau pedagang perantara yang bertindak sebagai penengah antara penjual dan pembeli.²¹ Pedagang sudah disebut *alsimsarah* pada masa sebelum Islam tetapi rasul menyebut mereka *al-tujjar*. Perbedaan *alsamsarah* (pedagang perantara) biasanya terjadi pada orang kota dan orang yang tinggal di gurun, hal ini dipraktekkan dalam semua aspek

²⁰ Muhammad Abu Zahra, *Ushul fiqh*, (Mesir: Dar Al-fikri Arabi, 1998), hlm. 27

²¹ Mahmud Yunus, *Kamus Arab-indonesia*, (Jakarta: Hidayakarya Agung, 1989, hlm. 179

transaksi bisnis.²² Adapun *simsar* adalah sebutan untuk orang yang bekerja untuk orang lain sebagai penengah dengan kompensasi (upah atau bonus), baik untuk menjual maupun membeli. Sedangkan secara terminologi lafal *samsarah* ini dapat diartikan sebagai perantara perdagangan (orang yang menjualkan barang atau mencarikan pembeli), atau perantara antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual beli.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan bahwa Calo adalah orang yang menjadi perantara dan memberikan jasanya untuk menguruskan sesuatu berdasarkan upah. Dalam bahasa Arab, calo sering disebut dengan makelar. Secara umum, hukum *samsarah* adalah boleh diperbolehkan dalam Islam merujuk pada kegiatan ini sudah menjadi aktivitas yang sering dilakukan oleh sahabat Nabi dan tidak mendapatkan larangan. *Samsarah* (*brokerage*) suatu profesi (pekerjaan) dimana pelakunya menjadi perantara antara penjual dan pembeli. *Simsar* (pelaku *samsarah*, broker) adalah perantara antara penjual dan pembeli.

Samsarah adalah bagian dari pelaku akad (subjek) jual beli. Ditinjau dari segi pelaku akad (subjek), jual beli terbagi menjadi tiga bagian:²³

²² Abdullah Alwi Haji Hasan, *Sales and Contracts in Early Islamic Commercial Law*, (Islam Abad:

²³ Suhendi Hendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 75-

- Lisan, Akad jual beli yang dilakukan dengan lisan adalah akad yang dilakukan oleh kebanyakan orang. Bagi orang bisu diganti dengan isyarat karena isyarat merupakan pembawaan alami dalam menampakkan kehendak. Hal yang dipandang dalam akad adalah maksud atau kehendak dan pengertian, bukan pembicaraan dan pernyataan.
- Perantara, Akad jual beli melalui perantara, utusan, tulisan, surat menyurat sama halnya dengan ijab kabul dengan ucapan, misalnya via pos, giro atau online, jual beli seperti ini dibolehkan menurut syarak. Dalam pemahaman sebagian ulama, bentuk ini hampir sama dengan bentuk jual beli salam, hanya saja jual beli salam antara penjual dan pembeli saling berhadapan dalam satu majelis akad, sedangkan jual beli via pos, giro, dan online antara penjual dan pembeli tidak berada dalam satu majelis akad. Demikian juga dengan akad samsarah di mana yang melakukan akad adalah perantara atau makelar.
- Perbuatan Jual beli dengan perbuatan (saling memberikan) yaitu mengambil dan memberikan barang tanpa ijab dan kabul, seperti seseorang mengambil rokok yang sudah bertuliskan label harganya, dibandrol oleh penjual dan kemudian diberikan uang pembayarannya kepada penjual. Jual beli dengan cara demikian dilakukan tanpa ijab kabul antara penjual dan pembeli. Menurut sebagian Syafi'iyah

tentu hal ini dilarang sebab ijab kabul sebagai rukun jual beli. Tetapi sebagian

Syafi'iyah lainnya, seperti Imam Nawawi membolehkan jual beli barang kebutuhan sehari-hari dengan cara yang demikian, yakni tanpa ijab kabul terbelih dahulu.

Dengan demikian dapat dikatakan subjek dari *samsarah* adalah perantara karena penjual tidak melakukan akad secara langsung dengan pembeli sebagaimana yang dilakukan pada jual beli pada umumnya, namun menggunakan perantara atau makelar. Di masa sekarang banyak orang yang disibukkan dengan pekerjaan masing-masing, sehingga ada sebagian orang tidak memiliki waktu untuk menjual barangnya atau mencari barang yang diperlukan. Sebagian orang lagi mempunyai waktu luang, mempunyai keahlian untuk memasarkan (menjualkan), namun tidak memiliki barang yang akan dijualkannya. Sebagian masyarakat memiliki barang tetapi dia tidak tahu cara menjualnya, maka dia membutuhkan makelar untuk memasarkan dan menjualkan barang dagangannya. Kehadiran makelar di tengah-tengah masyarakat, terutama masyarakat modern sangat dibutuhkan untuk memudahkan dunia bisnis (Dalam perdagangan, pertanian, perkebunan, industri, dan lain-lain). Sebab tidak sedikit orang yang tidak pandai tawar menawar, tidak mengetahui cara menjual atau membeli barang yang diperlukan, atau tidak ada waktu untuk mencari atau berhubungan langsung dengan pembeli atau penjual.

b. Dasar Hukum *Samsarah*

Jelaslah bahwa makelar merupakan profesi yang banyak manfaatnya untuk masyarakat, terutama bagi para produsen, konsumen, dan bagi makelar sendiri. Profesi ini dibutuhkan oleh masyarakat sebagaimana profesi-profesi yang lain. Makelar dibolehkan dalam Islam dengan syarat-syarat tertentu. Dalil yang membolehkan pekerjaan makelar adalah sebagai berikut : QS. Yusuf ayat 72

قَالُوا ن فَقِدُوا صُ وَاغَ الْمَلِكِ وَاغَ الْمَلِكِ وَاغَ الْمَلِكِ وَاغَ الْمَلِكِ وَاغَ الْمَلِكِ
قَالُوا ن فَقِدُوا صُ وَاغَ الْمَلِكِ وَاغَ الْمَلِكِ وَاغَ الْمَلِكِ وَاغَ الْمَلِكِ

Artinya: Penyeru-penyeru itu berkata: "Kami kehilangan piala Raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya"(Q.S Yusuf : 72).

Menjadi makelar hukumnya halal, karena makelar yang baik merupakan petunjuk jalan antara penjual dan pembeli, dan mempermudah keduanya dalam melakukan perdagangan dan mendapatkan keuntungan.

Dalam Sebuah Hadits dijelaskan:

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ : لَمْ يَسَّرْ قَالَ : لَمْ يَسَّرْ قَالَ : لَمْ يَسَّرْ
وَلَمْ يَسَّرْ قَالَ : لَمْ يَسَّرْ قَالَ : لَمْ يَسَّرْ قَالَ : لَمْ يَسَّرْ

Artinya: Dari Ibnu Abbas r.a, dalam perkara simsar ia berkata tidak apaapa, kalau seseorang berkata juallah kain ini dengan

harga sekian, lebih dari penjualan harga itu adalah untuk engkau” (H.R. Bukhari).²⁴

Hadits di atas menunjukkan bahwa kegiatan samsarah ini secara hukum asal adalah boleh namun yang menjadi catatan penting adalah si pemilik barang atau penjual menentukan harga jual. Namun dalam kenyataannya tidak menutup kemungkinan jika para pelaku (makelar) melakukan kecurangan yang mencederai beberapa konsep muamalah Islam. Contohnya oknum makelar tanah yang dijanjikan oleh pemilik tanah akan mendapat upah 2,5% apabila tanah diperjualbelikan laku, namun ketiga tanah tersebut terjual, si makelar juga meminta upah kepada pembeli dengan dalih bahwa ia tidak mendapatkan upah sepersenpun dari pemilik tanah. Hal seperti ini sangat merugikan pembeli karena di awal akad tidak disebutkan adanya upah makelar di luar harga tanah

c. Rukun Dan Syarat Samsarah

Di dalam istilah fiqh dikenal dua istilah yang saling berdampingan dan berkaitan yaitu istilah syarat dan rukun. Meskipun kedua istilah ini sering digandengkan dan diartikan sebagai sesuatu yang sama-sama harus dipenuhi dalam sebuah perbuatan namun kedua istilah ini memiliki perbedaan. Syarat adalah sesuatu yang harus dipenuhi dalam sebuah perbuatan namun tidak menjadi bagian dari perbuatan tersebut (di luar dari

²⁴ al-Imam Abi Abdillah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim ibni al-Mughirah Bardzabah alBukhari Al Ja’fi, *Shahih Al-Bukhari*, (Bairut:Dar Al-fikr, 1419 H/2015M), hlm.790

perbuatan). Sedangkan rukun adalah sesuatu yang harus dipenuhi dalam sebuah perbuatan dan menjadi bagian dari perbuatan itu sendiri. Rukun merupakan sendi atau dasar untuk melakukan sesuatu yang menentukan sah tidaknya suatu pekerjaan atau ibadah.²⁵ Para fuqaha menyebutkan bahwa rukun merupakan sesuatu yang menjadikan tegaknya dan adanya sesuatu sedangkan ia bersifat internal dari sesuatu yang ditegakkan. Untuk sahnya aqad *samsarah* harus memenuhi beberapa rukun yaitu

a) *Al-muta'qidani* (Makelar dan pemilik harta).

Untuk melakukan hubungan kerja sama ini, maka harus ada agen (penengah) dan pemilik harta supaya kerja sama tersebut berjalan lancar. Seorang simsar harus bersikap jujur, ikhlas, terbuka dan tidak melakukan penipuan dan bisnis yang haram dan yang syubhat. Dia juga berhak menerima imbalan setelah berhasil memenuhi akadnya, sedangkan pihak yang menggunakan jasa simsar harus segera memberikan imbalannya.

b) *Mahall al-ta'aqud* (jenis transaksi yang dilakukan dan kompensasi).

Jenis transaksi yang dilakukan harus diketahui dan bukan barang yang mengandung maksiat dan haram, juga nilai kompensasi (upah) harus diketahui terlebih dahulu supaya tidak

²⁵ Ghufuran A. Masadi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm.78

terjadi salah paham. Jumlah imbalan yang harus diberikan kepada simsar adalah menurut perjanjian. Apabila jumlah imbalannya tidak ditentukan dalam perjanjian, maka hal ini dapat dikembalikan kepada adat-istiadat yang berlaku di masyarakat.

Pekerjaan makelar hukumnya mubah atau diperbolehkan apabila telah memenuhi ketentuan hukum Islam. Sahnya pekerjaan makelar harus

memenuhi beberapa syarat, antara lain sebagai berikut :

- 1) Persetujuan kedua belah pihak yang dijelaskan di dalam QS. An-Nisa" ayat 29 bahwa jual beli wajib dilakukan berdasarkan prinsip saling rela antara penjual dan pembeli. Setiap pihak harus menyetujui atau sepakat mengenai isi materi akad, tanpa adanya unsur paksaan, intimidasi ataupun penipuan.
- 2) Objek akad bisa diketahui manfaatnya secara nyata dan dapat diserahkan. Objek akad harus dapat ditentukan dan dapat dilaksanakan oleh para pihak, bukan hal yang tidak nyata.
- 3) Objek akad bukan hal-hal yang maksiat atau haram. Objek akad merupakan sesuatu yang halal, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang, misalnya mencarikan kasino, narkoba, dan sebagainya.

Adapun Penyebab pemakelaran yang tidak diperbolehkan dalam Islam yaitu:

- 1) Jika pemakelaran tersebut memberikan mudharat dan mengandung kezhaliman terhadap pembeli, misalnya terdapat unsur penipuan terhadap pembeli, seperti menutupi cacat barang atau sengaja menjual dengan harga jauh lebih tinggi dari pada yang seharusnya dikarenakan pembeli terdesak untuk memenuhi kebutuhannya.
- 2) Jika pemakelaran tersebut memberikan mudharat dan mengandung ke zhaliman terhadap penjual, misalnya seorang makelar dengan sengaja menjatuhkan harga barang yang akan dijual dan menipu penjual dikarenakan penjual kurang memahami kondisi pasar dan barang yang akan dijual.²⁶

²⁶ Ad-Duwaissy, *Kumpulan Fatwa-fatwa jual Beli*, (Bogor: Pustaka Imam Asy-Syafi'i, 2004), hlm. 124

