

BAB IV
ANALISIS SISTEM MAKELAR (SAMSARAH) DALAM JUAL
BELI TANAH DI DESA LEGOK KECAMATAN LEGOK
TANGERANG

A. Mekanisme Penetapan Upah Dalam Peraktek Jual Beli Tanah Menggunakan Samsarah (Makelar) Di Desa Legok kecamatan Legok Kabupaten Tangerang

Sebelum mengenali praktek makelar (*samsarah*) yang ada dilapangan, terlebih dahulu akan menjelaskan makelar dalam sudut pandang KUHD.

Makelar adalah orang yang menjualkan barang atau mencari pembeli. Untuk memudahkan kesulitan yang di hadapi, pada saat ini ada orang yang berofesi menangani sebagai makelar atau beroker, ada yang bersifat perorangan dan merupakan biro jasa yang menangani sebagai kegiatan bisnis.

Dari data yang di dapat dilapangan proses jual beli tanah ini dimulai pada saat ada seseorang yang memiliki sebidang tanah dan ia ingin menjualnya kepada seseorang, tetapi ia tidak punya kemampuan dalam hal perdagangan. Untuk memudahkan penjualan tersebut akhirnya si pemilik tanah memberikan amanah kepada seseorang yang ia percayai untuk menjualkan tanah tersebut. Proses tersebut membutuhkan waktu kurang lebih dua minggu untuk menemukan pembeli yang tepat. Besar kecilnya upah yang di dapatkan oleh pekerja (makelar) tergantung dari usaha dan kerja yang baik, jika si makelar dapat menjualkan tanah dengan kerja yang baik, maka pendapatan simakelar besar pula. Namu kadang kala harga yang disepakati oleh si makelar dan pembeli tidak memberikan informasi yang tepat kepada pemilik tanah atas permintaan si makelar (perantara). Makelar bisa

menjual tanahnya setinggi mungkin kepada penjual tanpa harus memberikan informasi harga yang tepat kepada pemilik tanah.

Menurut data lapangan bahwa terjadinya proses jual beli dengan menggunakan makelar (*Samsarah*) disebabkan oleh beberapa faktor:

1. Faktor ekonomi

Praktek jual beli yang dilakukan di desa Legok ini disebabkan oleh faktor ekonomi. Karena menjadi makelar tidak perlu memakai modal, tidak terikat oleh waku, dan penghasilannya tinggi sangat menggiurkan. Dengan propesi menjadi seorang makelar dalam jual beli tanah dapat membantu perekonomian mereka dan membantu pertambahan pendapatan. Dimasa sekarang banyak orang yang memiliki keahlian untuk memasarkan tapi tidak memiliki barang untuk di jual sehingga untuk memudahkan kesulitan itu maka makelar ini membantu proses berjalannya transaksi agar lebih cepat dan tepat.

2. Faktor sosial

Kehadiran makelar di tengah-tengah Masyarakat desa Legok dikategorikan sebagai masyarakat yang cukup maju atau modern. Sangat dibutuhkan untuk membutuhkan dunia bisnis dalam perdagangan sebab tidak sedikit orang yang pandai tawar menawar, tidak mengetahui cara menjual atau pembeli barang yang diperlukan, atau tidak ada waktu untuk mencari atau berhubungan langsung dengan pembeli atau penjual.

3. Faktor agama

Masyarakat desa legok adalah masyarakat menengah keatas, kebanyakan. sehingga cara berfikirnya pun lebih memilih cara praktis dan cepat tetapi mereka masih berpegang teguh pada agama, kental dengan saling tolong-menolong saling percaya satu sama yang lain saling menjalin silaturahmi antara sesama. Maka, praktek

makelar adalah menjadi hal yang lumrah dan peroses saling menolong dan saling percaya diantara beberapa pihak karena sesama saling membutuhkan, Seperti firman allah dalam alquran :

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَوْ تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya: Dan tolong-menolonglah kamu dalam mengerjakan kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam perbuatan dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah sangat berat siksaan-Nya. – (Q.S Al-Maidah(6):2)

Menurut bapak Wasi, bapak Azis dan, bapak Fahru warga desa Legok mengatakan bahwa tugas makelar adalah perantara antara penjual dan pembeli tanah menerima dan melayani setiap pekerjaan untuk menggunakan jasanya sebagai perantara. Dalam hal transaksi makelar ini sangat berperan penting dalam memilih calon pembeli. kesepakatan transaksi pun ada di tangan makelar. Jadi antara penjual dan pembeli itu tidak bertemu.

Walaupun nama makelar, calo, beroker, agen atau yang lainnya, mereka bertugas sebagai badan perantara usaha dalam penjualan, baik mengatasnamakan dirinya sendiri maupun atas nama perorangan atau perusahaan pemilik barang atau komoditas yang tidak dilakukan oleh sendirian. Melainkan bisa di lakukan kelompok. Pembisnis ini di percaya oleh masyarakat untuk membantu mereka dalam mencari pembeli dan menjualnya biasanya menjual rata-rata ke bsd, sumarecon atau ke orang cina dan ke orang kota dll. Dan biasanya orang yang ingin mejual tanah adalah orang yang terdesak ekonomi atau sedang ada masalah dalam keuangannya, Dan pemilik tanah menyerahkan sepenuhnya kepada pembisnis tersebut untuk menjual tanah.

Transaksi yang berpola dalam makelar ini ada banyak perdebatan dalam masalah pengupahannya dan seringkali hanya di sesuaikan dengan adat setempat. Dalam hal ini para ulama berbeda pendapat memandang bahwa sistem pengupahan pada makelar (samsarah) disamakan dengan akad pada ijarah, dan wakalah.

Dalam hal pengupahan banyak masyarakat yang berpendapat bahwa sistem pemberian upah pada makelar ini tidak sesuai dengan ketentuan si pekerja dan banyaknya monopoli serta kecurangan melalui pengupahan bersistem persentase. Misalnya si penjual meminta 10 % dari hasil penjualan.

Dalam pemberian upah kepada makelar di desa Legok ini dengan berbagai macam cara:

Menurut bapak Wasi, warga desa Legok pada hari sabtu pukul 20:00 WIB.

1. Dengan cara penjualan tanah tersebut tidak dilakukan dengan satu orang, bisa lebih dari dua orang karena mencari pembeli yang lebih mahal dengan cara melalui teman yang lain. maka dari itu perusahaan makelar di desa Legok pun berkelompok dan biasanya tanah tersebut ditawarkan kepada Bsd dan sumarecon karena pihak tersebut membelinya dengan harga yang sangat tinggi. Dalam hal pembagian keuntungan dengan rekan kerjanya itu di bagi sesuai dengan pendapatannya. Misalnya pemilik tanah ingin menjualkan tanahnya seharga Rp. 2.000.000 per meter maka makelar di desa Legok menjual dengan harga Rp. 3.500.000 per meter maka keuntungan yang di dapat Rp. 1.500.000 per m² di bagi tiga orang.
2. dan biasanya pemilik tanah tidak mengetahui adanya kerjasama makelar dengan rekan-rekan yang lain. dan kesepakatan harga

pun sudah di sepakati oleh para makelar. dan pembeli tanpa harus memberikan informasi yang tepat kepada pemilik tanah.

3. Makelar akan memberikan harga yang sesuai dengan kesepakatan bersama pemilik tanah tidak perlu menunggu berbulan-bulan untuk menjualkan tanahnya. Pemilik hanya memberikan upah kepada makelar sesuai dengan akad yang ia janjikan.

Menurut bapak azis, warga desa Legok pada hari rabu pukul 16:00 WIB.

1. Biasanya sistem penentuan upah dilakukan tidak dengan nominal yang jelas. makelar ini tidak jelas patokan harganya untuk dia berapa, seperti contoh: “ pak jual kanlah sebidang tanah ini, lalu makelar menjawab “ bagian saya dapat berapa ? dan pemilik menjawab jualkan saja dulu. Maka hal ini menunjukkan bahwa upah yang diberikan ketika sudah terjadi penjualan, malahan biasanya makelar mendapatkan upah dari penjual dan pembeli. Pembeli memberikan komisi kepada makelar.
2. Adapun makelar menjelaskan sebidang tanah mengatakan bahwa tanah tersebut aman dari banjir, nanti akses tol akan dibangun, nantinya tanah tersebut startegis, agar cepat laku dan harganyaapun akan mahal, otomatis simakelar akan mendapat keuntungan lebih besar dari hasil penjual.
3. Adapula yang sudah memberikan patokan harga diawal seperti contoh ucapan penjual “jualah tanah ini dengan harga Rp 150.000.000 dan terserah anda mau jual berapa kepada pembeli. biasanya makelar memberikan harga yang paling tinggi sampai dua kali lipat untung mencari untung dalam transaksi dan sebagai upah makelar. Seperti ucapan makelar “ini ada sebidang tanah yang mau di jual dengan harga 200.00.000 harga awal

150.000.000 dan sedangkan keuntungan senilai 50.000.000 untuk makelar kemudian transaksi itu hanya diketahui makelar dan pembeli tanpa memberikan informasi yang sesuai kepada pemilik tanah.

Menurut bapak fahru, warga desa Legok pada hari jumat pukul 9:00 WIB.

1. Dengan cara pemberian upah di berikan oleh pemilik tanah dan di berikan sesuai dengan perjanjian sebelumnya. Dan upah-upah yang diberikan sesuai dengan luas tanah tersebut dan waktu yang ia tempuh selama melakukan penjualan tersebut. Jika ia bisa melakukan penjualan kurang dari satu minggu maka free yang diberikana pun akan semakin besar.
2. Adapula yang mengikat pada perjanjian adalah bentuk ucapan/lisan dari seorang penjual kepada makelar dan pembeli kepada makelar, seperti dari penjual : saya mempunyai barang yang mau dijual dan saya beri harga sekian, juallah barang ini terserah anda, jika ada kelebihan maka kelebihan itu menjadi milik anda dan sah jika makelar menjawab “ya” sebagai kesanggupan menjualkan barang. Dari pembeli : saya carikan tanah, mau saya buat tanah kaplingan, kalo bapak ada tolong perlihatkan tanahnya, kemudian makelar menjawab, untuk komisi 2% jika diatas 200.000.000. dan 3% jika dibawah 200.000.000. dan pembeli mengatakan “ya” maka terjadilah ikatan transaksi awal.

Berakhirnya pekerjaan menjadi seorang makelar adalah ketika sudah melaksanakan pekerjaan yang di perintahkan. Menjadi seorang makelar tidaklah selalu berjalan mulus, terkadang makelar sudah bersusah payah berusaha mencari pembeli tapi setelah berinteraksi begitu lama dengan pembeli membatalkan transaksi

tersebut. Dan bahkan hal itu menjadikan makelar tidak mendapatkan apa apa.

Makelar dikatakan berhasil apabila ia mampu mencari harga yang sesuai dengan pemilik tanah. dan mendapat keuntungan yang lebih. Upah makelar diberikan kepada makelar apabila ia sudah mencari pembeli yang sudah terjadi transaksi penjualan tanah dengan pembeli. Dan sesuai kesepakatan maka disitulah makelar mendapatkan upah yang sesuai dengan jerih payahnya.

B. Bagaimana Peraktek Jual Beli Tanah Menggunakan Samsarah (Makelar) Di Desa Legok Kecamatan Legok Kabupaten Tangerang Jika Ditinjau Dari Persepektif Hukum Islam.

Berdasarkan penelitian diatas desa legok adalah memiliki wilayah dan batas-batas yang didalamnya ada sejumlah penduduk yang cukup banyak, desa legok berada dalam wilayah kerja camat yaitu di kecamatan legok kabupaten Tangerang, penulis melakukan penelitian mengenai praktek jual beli tanah di desa legok, dari wawancara di atas masih ada saja yang dilakukan tidak sesuai dengan hukum islam. Karena ada saja makelar yang tidak ada kejujurannya yang sesuai dengan penjual Mengenai masalah harga, perantara atau makelar memberikan informasi masalah harga yang tidak jujur dan curang kepada penjual maupun pembeli yang menggunakannya.

Ditegaskan dalam Al-Quran :

اٰلِیٰ هٰا الذِیْنَ اٰمَنُوْا وَ اٰلٌ تَكُلُوْا اَمْوَالِکُمْ بِ اِیِّ نَفْسٍ بٰلِغٰتٍ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِارَةً
عَنْ تِ رَاضٍ مِّنْکُمْ وَا لَ تَقْتُلُوْا اَنْ فُسْکُمْ اِنَّ اللّٰهَ کَانَ بِکُمْ رَحِیْمًا

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara

kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu sendiri sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu. (QS An-nissa :(4):29)

Makelar merupakan perantara perdagangan (antara penjual dan pembeli) yaitu orang yang menjualkan barang atau mencarikan pembeli, untuk orang lain dengan dasar mendapatkan upah atau komisi atas jasa pekerjaannya. Dimana makelar adalah sebuah profesi dalam menengahi dua kepentingan atau pihak yang berbeda dengan kompesasi berupa upah (uj'roh) dalam suatu penyelesaian transaksi. Secara umum transaksi perantara perdagangan yakni orang yang menjualkan barang dan mencarikan pembeli, atau perantara antara penjual dan pembeli untuk memudahkan pembeli,

Makelar memang boleh tetapi masih ada sajah cara yang dilakukan diatas tidak sesuai dengan hukum islam, pada dasarnya apa yang dilakukan *samsarah*, (makelar) dalam Bahasa arabnya disebut *simsar*. Sudah ada pada zaman Rasulullah saw. Hal ini didasarkan pada sebuah hadis laporan Qois bin Abi Gorzah yang menceritakan:

عَنْ قَيْ بْنِ أَبِي عَزْرَةَ قَالَ خَرَجَ عَلَيَّ نَا رَسُولُ اللَّهِ عَ لَ يَوْمِ وَسَ لَمْ وَ نُنْ
نَسَمَى السَّمَا سِرَةَ فَ قَالَ يُّ مَعْشَرَ التَّجَارِ إِنَّ الْبَّ يَعْ يَضُرُّهُ اللَّعْوُ وَاللَّفْ
فَشُوبُهُ بِلِصَّدَقَةِ

Dulu, kami pada Rasulullah SAW menamakan diri sebagai samasirah (makelar). Suatu ketika Rasulullah datang menghampiri kami dan menyebut kami dengan nama yang lebih baik dari calo atau makelar, beliau bersabada: “Wahai para pedagang, sesungguhnya jual beli ini terkadang diselingi dengan kata-kata tidak manfaat dan sumpah, maka perbaikilah dengan memberikan sedekah”. (Shahih, Hr Ahmad, Abu Daud, Tirmidzi, Nasai dan Ibnu Majah: 3328)

Kemudian akad (transaksi) dalam buku fiqih bagi *simsar* (makelar) ini minimal ada tiga akad :

- 1) Akad *wakalah* (mewakili dan mewakilkan). dalam hal ini penjual memberikan kuasa kepada makelar untuk mewakili dirinya dalam menjualkan tanah miliknya kepada pembeli, atau sebaliknya si makelar mewakili dari pihak pembeli. Makelar harus menyampaikan informasi sekecil apapun kepada pihak yang memberikan kuasa dari transaksi ini dan tidak boleh menyembunyikannya apalagi mengambil keuntungan, semisalnya menaikkan harga barang atau menurunkannya. Ia murni wakil dari pihak pembeli atau penjual.
- 2) Akad *ijar* (transaksi jasa). Dalam hal ini pihak penjual menggunakan jasa makelar untuk menjualkan barangnya kepada pihak pembeli yang sudah ditentukan upah atau ongkosnya terlebih dahulu atau jasa pihak pembeli menggunakan jasa makelar untuk membelikan barang dari penjual. Maka, makelar bertugasnya hanya memberikan jasanya untuk menjual atau membeli tidak mengambil dari transaksi tersebut.
- 3) Akad *ju'alah* (transaksi sayembara). Dalam hal ini pihak penjual tidak bertransaksi kepada pihak makelar tertentu tapi kepada seluruh makelar, dengan akad barang siapa yang dapat menjualkan barangnya maka ia berhak mendapatkan sekian persen dari hasil penjualan. Maka si makelar juga tidak bermain harga penjualan, ia hanya menjualkan barang yang harga dan barangnya dari pihak penjual.

Dari melihat peristiwa diatas, makelar ada yang tidak melakukan satu pun diantara hukum fiqih yang membolehkan itu, Maka cara makelar tidak menjeslaskan di awal itu salah, tidak dibenarkan dalam islam. Oleh sebab itu seharusnya si penjual harus memperjelas di awal makelar ini mendapatkan komisi berapah atau ada hitungan harga persennya, maka itu juga harus jelas.

Dimana makelar menjual barang yang sudah dimakelari atau samsarah“ala samsarah tanpa izin sipemilik tanah, Simakelar menghubungkan kepada makelar lain untuk meminta bantuan dalam hal jual tanah tersebut, sehingga dalam hal ini makelar dapat menjual dengan harga yang tinggi supaya hasil dari penjualan dapat dibagi menjadi tiga pihak yaitu pihak pemilik tanah, makelar 1 makelar 2 dan, makelar 3 dari kasus ini Syaikh Muhammad bin Abil Fath dari Mazhab Hambali berkata dalam kitab Al

Mutalli“bahwa “Samsarah“ala samsarah yakni makelar menjual barang dagangan makelar adalah haram hukumnya atau tidak diperbolehkan”.

Dalam hal ini dijelaskan menciderai konsep jual beli dalam fiqih muamalah sebagaimana Rasulullah saw bersabda :

عَنْ رِفَاعَةَ ابْنِ رَافِعٍ أَنَّ النَّبَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَمَّا سُئِلَ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ جُلِّ بِيَدِهِ وَأَلْبَسَ يَوْمَئِذٍ رِثَةً (رواه البزار وصححه الأمام)

“Dari rifiah bin Rafi r.a (katanya): sesungguhnya nabi Muhammad SAW pernah ditanyai, manakah usaha yang paling baik? Beliau menjawab: ialah amal usaha seseorang dengan tangannya sendiri dan semua jual beli yang bersih” (HR. Al-Bazzar, dan dinilai sahih oleh al-Hakim)