

JUAL BELI TANAH MELALUI PERANTARA (SAMSARAH)
(Analisis terhadap Penerapan Akad Wakalah, Jualah dan Ijārah)

Yuhasnibar

(Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh)

Email: yuhasnibar79@gmail.com

ABSTRAK

Praktik agen atau perantara atau makelar sudah ada sejak zaman Rasulullah Saw. yang disebut dengan *al-Samsarah* yaitu pedagang perantara yang berfungsi menjualkan barang orang lain dengan mengambil upah tanpa menanggung resiko, dengan kata lain agen (*simsar*) ialah penengah antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual-beli. Samsarah adalah bagian dari pelaku akad (subjek) jual beli karena penjual tidak melakukan akad secara langsung dengan pembeli. Dalam membeli atau menjual properti seperti tanah, selain menggunakan agen properti formal yang bekerja di bawah naungan perusahaan yang berbadan usaha, tidak sedikit pula masyarakat yang memanfaatkan jasa agen tradisional. Dalam praktiknya tidak jarang agen properti tradisional ini bergantung pada negosiasi dengan penjual atau pembeli, terkadang mereka tidak meminta dalam bentuk persentase dari nilai transaksi tetapi mematok nominal tertentu. Di sisi lain para agen juga kerap menggunakan cara kedua untuk memperoleh fee yang dikenal dengan istilah “titip harga”. Artinya mereka menaikkan harga yang ditawarkan oleh penjual. Hal ini dilakukan dengan tujuan menguji pasar. Jika dengan harga tersebut tidak ada peminat, maka agen tersebut akan menurunkan harganya. Hal ini jelas menyalahi aturan tentang *Samsarah* dalam Islam. Dalam Islam nilai kompensasi (upah) yang harus diberikan kepada *simsar* adalah menurut perjanjian di awal akad karena setiap akad baik *wakalah*, *ji’alah* maupun *ijārah* memiliki implikasi hukum yang berbeda. Dalam akad *wakalah* seorang agen murni berfungsi sebagai wakil. Maka makelar ini harus menyampaikan informasi sekecil apapun kepada yang memberi kuasa dari hasil transaksi tersebut dan tidak boleh menyembunyikan apalagi mengambil keuntungan seperti menaikkan harga tanah atau menurunkannya. Akad *wakalah* ini sah dilakukan baik dilakukan dengan imbalan maupun tanpa imbalan, namun bila akad tersebut dengan imbalan maka hukumnya sama dengan *ijārah*. Penerapan akad *ji’alah* pada jual beli tanah dengan menggunakan jasa perantara adalah penjual tidak bertransaksi kepada pihak makelar tertentu tetapi kepada seluruh makelar. Implikasi dari akad *ji’alah* ini adalah bonus (*ju’lu*) hanya berkorelasi dengan adanya prestasi kerja. Tanpa adanya prestasi, maka tidak ada bonus (*ju’lu*). Sedangkan akad *ijārah* berlaku melalui hubungan yang bersifat khusus antara pihak. Oranganya bersifat tertentu, pekerjaannya juga bersifat tertentu, upahnya juga ditentukan, dan terlebih lagi waktunya juga kadang bersifat terbatas sesuai kontrak. Dengan demikian, kontrak akad *ijārah* menjadi berakhir seiring ada pemutusan hubungan kerja atau berakhirnya pekerjaan seperti agen yang bekerja di bawah naungan perusahaan, maka upah tidak akan diterima oleh seorang agen bila kontrak kerjanya berakhir.

Kata Kunci: *Harta, Gadai, Maqāṣid*

PENDAHULUAN

Bisnis jual beli tanah saat ini sangat diminati masyarakat, selain dijadikan sebagai tempat tinggal dan tempat usaha, bisnis jual beli tanah salah satu investasi yang sangat menjanjikan keuntungan. Terbukti bahwa harga tanah terus mengalami peningkatan yang signifikan terutama di kota-kota besar. Dalam praktek jual beli tanah selain melibatkan pihak penjual dan pembeli, terdapat pihak ketiga yang bertindak sebagai perantara yang sering disebut dengan agen, makelar atau calo.

Di masa sekarang banyak orang yang disibukkan dengan pekerjaan masing-masing, sehingga ada sebagian orang tidak memiliki waktu untuk menjual tanahnya atau mencari tanah yang diperlukan. Sebagian orang lagi mempunyai waktu luang, mempunyai keahlian untuk memasarkan (menjualkan), namun tidak memiliki tanah yang akan dijualkannya. Untuk memudahkan kesulitan yang mereka hadapi, saat ini ada orang yang berprofesi khusus menangani hal-hal yang dikemukakan di atas, seperti biro jasa: di mana kedua belah pihak mendapat keuntungan (manfaat). Biro jasa mendapat lapangan pekerjaan dan uang jasa dari hasil pekerjaannya, sedangkan orang yang memerlukan jasa mendapatkan kemudahan, karena sudah ditangani oleh orang yang mengerti betul dalam bidangnya. Dalam hal ini pihak biro jasalah yang bisa membantu dan menyelesaikan kesulitan yang dihadapi oleh pemilik tanah tersebut, selain pemilik barang dapat menyelesaikan masalahnya, pihak biro jasa juga mendapat lowongan kerja sehingga pemilik tanah dan biro jasa mendapat keuntungan.

Seiring pertumbuhan dalam bisnis transaksi jual beli properti seperti tanah, profesi agen semakin banyak diminati. Hal ini tentu saja karena komisi agen tanah ini sangat menggiurkan dan langsung cair dengan mudah. Umumnya agen properti formal atau broker biasanya akan memperoleh pembayaran komisi (marketing fee) antara 2% hingga 3,5 % dari nilai transaksi sesuai dengan target penjualan dan waktu yang disepakati, semakin tinggi nilai properti biasanya semakin rendah persentase komisinya. Sudah jadi rahasia umum, ketidaktahuan klien atas aturan komisi agen properti membuat beberapa oknum makelar memanfaatkannya, untuk menetapkan biaya upah setinggi-tingginya. Belum lagi status makelar tersebut ternyata tidak sah. Alih-alih tergabung dalam sebuah perusahaan, agen ini biasanya tidak memiliki kemampuan marketing dan hanya bertindak sebagai penyalur saja.

Selain menggunakan agen properti formal yang bekerja di bawah naungan perusahaan yang berbadan usaha, tidak sedikit pula masyarakat yang memanfaatkan jasa agen tradisional yang tidak memiliki lisensi dan badan usaha. Dalam masyarakat Aceh sendiri dalam jual beli tanah menggunakan jasa agen secara pribadi yang bekerja secara mandiri tidak dinaungi oleh perusahaan berbadan usaha. Agen tradisional ini bisa saja bekerja sebagai pekerjaan utama maupun pekerjaan sampingan di mana ada pihak lain yang memintanya untuk menjualkan tanah karena alasan sibuk dan tidak mengetahui harga dipasaran.

Dalam praktiknya tidak jarang-jarang agen property tradisional ini bergantung pada negosiasi dengan penjual atau pembeli, terkadang mereka tidak meminta dalam bentuk persentase dari nilai transaksi tetapi mematok nominal tertentu. Mereka menyepakati perjanjian penyerahan kuasa dilakukan secara tidak tertulis atau cukup dengan lisan antar kedua belah pihak, begitu juga dengan persyaratan atau aturan yang harus ditaati seorang penerima wakilah (kuasa) diucapkan secara lisan. Sehingga terjadi masalah dikemudian hari seperti pemilik tanah

meminta lebih dari harga tanah dengan alasan untuk diberikan kepada agen dan ini jelas merugikan pembeli.¹ Di sisi lain para agen juga kerap menggunakan cara kedua untuk memperoleh fee yang dikenal dengan istilah “titip harga”. Artinya mereka menaikkan harga yang ditawarkan oleh penjual. Hal ini dilakukan dengan tujuan menguji pasar. Jika dengan harga tersebut tidak ada peminat, maka agen tersebut akan menurunkan harganya.²

Jual beli dalam Islam telah diformat prinsip-prinsip dasarnya sebagai norma hukum yang harus dipatuhi oleh setiap mukallaf, agar transaksi yang dilakukannya dapat dikategorikan sebagai transaksi yang legal sesuai dengan kaidah dan nash yang telah ditetapkan dalam Al-Qur’an Surat An-Nisa ayat 29. Demikian juga dengan jual beli yang dilakukan oleh perantara, makelar atau agen dalam operasionalnya, hal ini penting diimplementasikan agar image makelar dapat dikonstruksikan dengan baik sebagai instrumen bisnis yang legal sesuai dengan ketentuan syara’.

Praktik agen atau yang dapat kita sebut sebagai perantara sudah ada sejak zaman Rasulullah SAW. yang disebut dengan al-samsarah yang artinya agen adalah upaya mengantarai pihak penjual dengan pembeli, agar penjual mendapatkan kemudahan dalam mendapatkan calon pembeli. Tradisi tersebut sudah berlaku secara turun temurun, ketika itu sahabat sering melakukannya dan Rasulullah Saw juga tidak pernah melarangnya.

Samsarah (agen) adalah pedagang perantara yang berfungsi menjualkan barang orang lain dengan mengambil upah tanpa menanggung resiko, dengan kata lain agen (*simsar*) ialah penengah antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual-beli.³ Jadi *Samsarah* adalah perantara antara biro jasa dengan pihak yang memerlukan jasa mereka (produsen, pemilik barang), untuk memudahkan terjadinya transaksi jual-beli dengan upah yang telah disepakati sebelum terjadinya akad kerja sama tersebut.

Dalam perkembangannya agen atau makelar cenderung membantu masyarakat mewujudkan transaksi. Secara prinsipil, keberadaan makelar atau agen legal dalam konteks hukum Islam, sebagai salah satu *‘uqud musamma* yang diistilahkan dengan akad *Samsarah*. *Simsar* sebagai makelar atau perantara realitasnya mampu menjembatani suatu transaksi jual beli antara pihak penjual dengan pembeli. Keberadaan makelar memudahkan kedua belah pihak untuk bertemu dan melakukan transaksi untuk memenuhi kebutuhannya dan lazimnya dalam praktik *simsar* ini lebih eksis dalam melakukan transaksi jual-beli.

Dalam fiqh muamalah badan perantara dalam transaksi jual beli yaitu seseorang yang menjual barang orang lain atas dasar bahwa seseorang itu akan diberi upah oleh yang punya barang sesuai dengan usahanya. Penerima kuasa (wakil) boleh menerima komisi (*Al-ujur*) dan boleh tidak menerima komisi (hanya mengharapkan ridha Allah/tolong-menolong). Orang yang menjadi perantara (penerima kuasa) dikenal juga sebagai komisioner, makelar, agen, yang tergantung pada persyaratan-persyaratan atau ketentuan-ketentuan menurut hukum dagang yang berlaku dewasa ini. Walaupun namanya dikenal sebagai komisioner dan lain sebagainya,

¹ Tina Ramadhana, *Penerapan Akad Wakalah dalam Jual Beli Tanah Ditinjau Menurut Hukum Islam (Suatu Penelitian di Gampong Lhok Igeuh Kec. Tiro Kab. Pidie)*, Skripsi, (Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2019), hlm. 47

² <https://prospeku.com/artikel/fee-agen-properti-tanggung-jual-atau-pembeli---2296>, diakses 12 April 2021 pukul 15.30 Wib

³ M. Ali Hasan, *Berbagai Transaksi dalam Islam (Fiqh Muamalah)*, ed.1. cet.2, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 289

namun mereka bertugas sebagai perantara dalam menjualkan barang dagangan, baik atas namanya sendiri maupun atas nama perusahaan yang memiliki barang. Penerima kuasa dalam menjalankan tugasnya harus sesuai dengan kehendak syariat dan sesuai dengan pertalian ijab qabul. Maksud dari kalimat tersebut adalah seluruh perikatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak atau lebih, dan perikatan tersebut tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak syara', seperti melakukan riba atau menipu orang lain.

Selain itu jenis transaksi yang merupakan salah satu rukun dari samsarah harus jelas. Pada kegiatan samsarah ini ada tiga jenis akad yang bisa diterapkan yaitu akad wakalah, *ji'alah* dan *ijarah*. Masing-masing jenis transaksi ini memiliki implikasi kepada sistem upah. Dengan demikian, dalam hal jual beli tanah dengan menggunakan perantara ini menarik untuk diteliti karena ketidakpastian akad akan berpengaruh kepada ketidakpastian pendapatan, ketidakabsahan pendapatan serta menimbulkan sengketa di antara para pihak. Ikhtiar pengembangan ekonomi juga harus dilakukan dalam situasi yang nyaman dan damai sebagai bagian akhir dari implementasi *maqashid syari'ah* dalam kehidupan manusia.

LANDASAN TEORI

Pengertian akad *Samsarah*

Samsarah merupakan kata yang berasal dari bahasa Persia yang diadopsi menjadi lafald 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.⁴ Dalam bahasa Arab, *سمسر* 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.⁵ Pedagang sudah disebut *al-simsarah* pada masa sebelum Islam tetapi rasul menyebut mereka *al-tujjar*. Perbedaan *al-samsarah* (pedagang perantara) biasanya terjadi pada orang kota dan orang yang tinggal di gurun, hal ini dipraktekkan dalam semua aspek transaksi bisnis.⁶ 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 lafald *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

⁴ Muhammad Abu Zahra, *Ushul fiqh*, (Mesir: Dar Al-fikri Arabi, 1998), hlm. 27

⁵ Mahmud Yunus, *Kamus Arab-indonesia*, (Jakarta: Hidayakarya Agung, 1989), hlm. 179

⁶ Abdullah Alwi Haji Hasan, *Sales and Contracts in Early Islamic Commercial Law*, (Islam Abad: Islamic Reaserch Institute, 1994), hlm. 94-96

akad (subjek), jual beli terbagi menjadi tiga bagian:⁷

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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 terbelah 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.

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 تَفْقَهُ صَوَاحِ الْمَلِكِ وَلَمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ

⁷ Suhendi Hendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 75-77

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 عَنْهُ مَعْنَى السِّمْسَارِ قَالَ : لَا بَأْسَ أَنْ يَقُولَ بَيْعَ هَذَا اللَّسْتُوبِ بَكْدًا زَادَ فَهُوَ لَكَ (رواه البخاري)
Artinya: Dari Ibnu Abbas r.a, dalam perkara simsar ia berkata tidak apa-apa, kalau seseorang berkata juallah kain ini dengan harga sekian, lebih dari penjualan harga itu adalah untuk engkau” (H.R. Bukhari).⁸

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

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 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.⁹ 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 memberikannya.

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

⁸ al-Imam Abi Abdillah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim ibni al- Mughirah Bardzabah al-Bukhari Al Ja'fi, *Shahih Al-Bukhari*, (Bairut:Dar Al-fikr, 1419 H/2015M), hlm.790

⁹ Ghufuran A. Masadi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm.78

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

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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:

- a. 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.
- b. 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.¹⁰

PEMBAHASAN

Salah satu rukun dari kegiatan samsarah adalah *Mahall al-ta'auqud* (jenis transaksi yang dilakukan dan kompensasi). Jenis transaksi dan nilai kompensasi (upah) harus diketahui terlebih dahulu supaya tidak 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. Jenis transaksi yang diterapkan pada kegiatan samsarah ini adalah akad wakalah, *ji'alah* dan *ijarah*. Masing-masing jenis transaksi ini memiliki implikasi kepada sistem upah.

Penarapan Akad *Wakalah* Pada Jual Beli Tanah

Secara bahasa *wakalah* berarti perlindungan (*hifz*), pencukupan (*kifayah*), atau

¹⁰ Ad-Duwaisyi, *Kumpulan Fatwa-fatwa jual Beli*, (Bogor: Pustaka Imam Asy-Syafi'i, 2004), hlm. 124

tanggung (dhaman),¹¹ yang diartikan juga dengan memberikan kuasa atau mewakilkan. Menurut al-Husyani, secara bahasa wakalah berarti penyerahan (*tahwit*) atau penjagaan (*hifz*).¹²

Secara istilah, *wakalah* adalah tindakan seseorang menyerahkan urusannya kepada orang lain pada urusan yang dapat diwakilkan, agar orang lain itu mengerjakan urusan tersebut pada saat hidupnya orang yang mewakilkan.¹³ Dengan demikian dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan *wakalah* adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang sebagai pihak pertama kepada orang lain sebagai pihak kedua dalam hal-hal yang diwakilkan (dalam hal ini diberikan oleh pihak pertama. Namun, apabila kuasa itu telah dilaksanakan sesuai yang diisyaratkan, maka semua resiko dan tanggung jawab atas dilaksanakan perintah tersebut sepenuhnya berada pada pihak pertama atau pemberi kuasa.

Keabsahan akad *wakalah* berdasarkan al-Qur'an, sunnah dan ijmak. Dalil Al-Qur'an yaitu Surah Al-Kahfi Ayat 9, Al-Baqarah Aayat 283, An-Nisa ayat 35, Yusuf Ayat 55. Dalam Surah Al-Kahfi Ayat 9 Allah berfirman:

أَمْ حَسِبْتُمْ أَنَّ أَصْحَابَ الْكَهْفِ وَالرَّقِيمِ كَانُوا مِنْ آيَاتِنَا عَجَبًا

Artinya: Apakah engkau mengira bahwa orang yang mendiami gua, dan (yang mempunyai) raqim itu, termasuk tanda-tanda (kebesaran) Kami yang menakjubkan?

Sedangkan dari sunnah yang menjadi dalil dari keabsahan akad *wakalah* adalah:

عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَلَّ : أَرَدْتُ الْخُرُوجَ رَسُولُ اللَّهِ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَقَالَ : إِذَا أَتَيْتَ وَكَيْلِي بِخَيْبَرَ، فَخُذْ مِنْهُ خَمْسَةَ عَشَرَ وَسَقًا (رواه هيو داود)

Artinya: Dari Jabir bin Abdullah ra, ia berkata: “Aku ingin keluar menuju kawasan Khaibar, lalu aku mendatangi Nabi Saw, beliau pun bersabda: “Apabila engkau bertemu dengan wakilku di kawasan Khaibar maka ambillah darinya lima belas wasaq.” (HR. Abu Daud)¹⁴

Ulama sepakat bahwa akad *wakalah* dibolehkan dalam Islam. Menurut Ibnu Qudamah akad wakalah boleh dilakukan, baik dengan imbalan maupun tanpa imbalan. Hal ini karena Rasulullah Saw pernah mewakilkan kepada Unays untuk melaksanakan hukuman, kepada Urwah untuk membeli kambing, dan kepada Rafi' untuk melakukan qabul nikah, semua tanpa memberikan imbalan. Di sisi lain Rasulullah juga pernah mengutus pegawai beliau untuk memungut sedekah (zakat) dengan memberikan imbalan. Menurut Al-Syaukani dan Al-Zuhaili bahwa apabila wakalah dilakukan dengan memberikan imbalan maka hukumnya sama dengan hukum *ijarah*.¹⁵

Akad *wakalah* ini sering dipraktikkan dalam jual beli tanah, seperti seseorang yang memiliki tanah di kampung halaman sementara dirinya berada diperantauan. Karena kebutuhan

¹¹ Abdul ar-Rahman al-Juzairy, *Kitab al-Fiqh ala Mazahib al-Arba'ah*, (Beirut: dar al-Fikr, 1996), hlm. III/143

¹² Taqiy al-Din al-Husyani, *Kifayah al-Akhyar*, (Bandung: al-Ma'arif, t.t.), hlm 1/283

¹³ *Ibid*.

¹⁴ Ali bin Umar Ad-Daruqutni, *Sunan Ad-Daruqutni* jilid 4 Kitab Perwakilan, no. 4259 (terj. Amir Hamzah Fachruddin), (Jakarta: Pustaka Azzam, 2006), hlm. 591

¹⁵ Ahmad Ibn Qudamah, *Al-Mughni*, (Riyad: Maktabah Al-Riyadh Al-Haditsah, 1981), VI/ 468, Muhammad bin Ali bin Muhammad Al-Syaukani, *Fath Al-Qadir*, (Beirut: Maktabah Al-Rusyd, t.t), VI/2 dan Wahbah Al-Zuhaili, *Al-Fiqh Islam wa Adillatuh*, (Beirut: Dar Al-Kutub, 1989), V/4058

yang mendesak, pemilik tanah tersebut meminta saudaranya yang berada di kampung untuk menjual tanah miliknya tersebut. Dalam hal penjualan tanah seperti ini ada dua kemungkinan, yang pertama penjual (pemilik tanah) memberikan kuasa kepada perantara untuk mewakili dirinya dalam menjual tanah miliknya kepada pembeli atau sebaliknya si makelar (perantara) mewakili pihak pembeli untuk membeli tanah kepada penjual (pemilik tanah). Maka makelar ini harus menyampaikan informasi sekecil apapun kepada yang memberi kuasa dari hasil transaksi tersebut dan tidak boleh menyembunyikan apalagi mengambil keuntungan seperti menaikkan harga tanah atau menurunkannya. Pada posisi ini, makelar murni sebagai wakil dari pihak penjual atau pembeli.

Bila melihat pada pendapat As-Syaukani dan Wahbah Al-Zuhaili di atas, akad *wakalah* ini sah dilakukan baik dilakukan dengan imbalan maupun tanpa imbalan, namun bila akad tersebut dengan imbalan maka hukumnya sama dengan *ijārah*. Dengan demikian harus dipastikan di awal akad antara pemilik tanah dan makelar dalam masalah penjualan tanah, apakah penjualan tersebut atas dasar tolong menolong tanpa imbalan atau mengharapkan upah.

Dalam Islam, *wakalah* berfungsi untuk memberikan kemudahan kepada pihak-pihak yang akan melakukan suatu tugas yang karena ia tidak bisa secara langsung menjalankan tugas tersebut, yakni dengan jalan mewakilkan atau memberikan kuasa kepada orang lain. Praktek *wakalah* tidak hanya terjadi diperbankan saja, melainkan *wakalah* juga terjadi pada transaksi jual beli, seperti jual beli tanah. Praktek *wakalah* pada transaksi jual beli dibolehkan dalam Islam, karena mengandung prinsip tolong-menolong. Dalam Islam juga menganjurkan perwakilan pada transaksi jual beli harus sesuai dengan yang ditetapkan oleh Al-Quran dan Hadis. Sebagaimana wakil dalam menjalankan tugasnya harus sesuai dengan yang diperintahkan *muwakkil*, tidak boleh meyalahinya dan wakil boleh mengambil upah, jika adanya upah yang tertera dalam perjanjian, wakil tidak boleh mengambil laba/keuntungan tanpa sepengetahuan *muwakkil*.

Penarapan Akad *Ji'alah* Pada Jual Beli Tanah

Secara bahasa *Ji'alah* atau pengupahan berarti sesuatu yang diberikan kepada seseorang karena ada sesuatu yang dikerjakan. Sedangkan secara syar'i *ji'alah* berarti hadiah atau pemberian seseorang dalam jumlah tertentu kepada orang yang mengerjakan. Perbuatan khusus, diketahui atau tidak diketahui.¹⁶ Dalam kontek syar'i adalah sebuah permintaan seseorang agar mengembalikan barang yang hilang dengan bayaran yang ditentukan. Misalnya, seseorang kehilangan mobil dan berkata "barang siapa menemukan dan mengembalikan mobilku, maka aku akan membayarnya sekian. Dalam makna ini, maka *ji'alah* hampir mirip dengan pranata sayembara yang sudah biasa dilakukan di masyarakat.

Berkaitan dengan hukum *ji'alah*, jumhur ulama sepakat bahwa hukum *ji'alah* itu adalah mubah atau boleh. Keabsahan akad *ji'alah* ini didasarkan pada firman Allah dalam Al-Qur'an Surah Yusuf Ayat 72:

قَالُوا نَفَقْدُ صُوعَ الْمَلِكِ وَلَمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ رَعِيمٌ

Artinya: Penyeru-penyeru itu berkata: "Kami kehilangan piala Raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan

¹⁶ Wahbah Al-Zuhaili, *Al-fiqh wa Adillatuh*, (Beirut: Dar Al-Fikr, 1989, IV/783

aku menjamin terhadapnya"(Q.S Yusuf : 72).

Selain itu juga Abu Said al-Khudri meriwayatkan bahwa Rasulullah SAW juga membolehkan pengambilan upah atas pengobatan dengan mempergunakan surah al-Fatihah. Menurut Ibnu Qudamah,¹⁷ masyarakat sangat memerlukan adanya *ji'alah* sebab pekerjaan (untuk mencapai suatu tujuan) terkadang tidak jelas (bentuk dan masa pelaksanaannya), seperti mengembalikan budak yang hilang, hewan hilang dan sebagainya. Untuk pekerjaan seperti ini tidak bisa dilakukan melalui akan *ijārah* (sewa/ pengupahan). Hal ini disebabkan belum jelasnya hasil yang belum dicapai oleh pencari-bisa berhasil bisa juga tidak.

Penerapan akad *ji'alah* (transaksi sayembara) pada jual beli dengan menggunakan jasa perantara seperti dalam hal pihak penjual tidak bertransaksi kepada pihak makelar tertentu tetapi kepada seluruh makelar, dengan akad barang siapa yang dapat menjual tanah saya maka dia berhak mendapatkan sekian persen dari hasil penjualan, ia hanya menjual tanah yang harganya ditentukan dari pihak penjual.

Sistem agen properti ini tidak hanya dalam bentuk agen lepas (secara pribadi) namun di era modern ini ada agen dalam bentuk badan usaha seperti Agen PT. Hadrah Aceh Pratama yang memiliki agen resmi dari karyawan perusahaan yang sudah terlatih (magang) di perusahaan tersebut selama tiga bulan. Agen lepas akan mendapatkan fee sebesar Rp. 1.000.000 untuk 1 (satu) unit rumah yang laku setelah dipromosikan. Agen lepas tidak mendapatkan provisi dari perusahaan melainkan hanya mendapatkan fee saja. Sedangkan agen tetap perusahaan selain mendapat gaji setiap bulan tergantung posisi pekerjaan, juga mendapat bonus akhir tahun baik berupa uang dan jalan-jalan gratis ke luar negeri. Dalam proses jual beli melalui agen, pada tahap awal seorang pembeli rumah akan mendatangi agen perusahaan dengan maksud ingin membeli rumah. Pihak agen akan memberikan penjelasan mengenai rumah tersebut sehingga terjadi kesepakatan awal, yaitu memilih rumah dengan tipe tersebut. Kemudian pihak agen mendatangi perusahaan menanyakan perihal rumah tersebut yang sebelumnya telah terjadi kesepakatan mengenai harga rumah terlebih dahulu guna untuk menentukan fee bagi agen itu sendiri. Upah agen diberikan ketika agen sudah mencarikan pembeli, pembeli sudah mendapatkan barang, sudah terjadi transaksi dan kesepakatan, maka disitulah agen berhak mendapatkan upah atas jerih payahnya. Sedangkan bila yang terjadi adalah sebaliknya, yaitu agen gagal atau tidak dapat mencarikan pembeli, maka mereka tidak mendapatkan upah walaupun sudah mencarikannya.¹⁸

Bila dilihat dalam dunia properti, fee sudah ditetapkan dari awal sebelum melakukan transaksi properti. Oleh karena itu, fee juga diartikan sebagai imbalan bagi marketing associate yang berhasil mentransaksi sebuah properti dalam jual atau beli, serta sewa. Pada dasarnya marketing associate tidak mendapatkan gaji sehingga fee itulah yang menjadi tujuan marketing associate melakukan transaksi properti.

Penerapan Akad *Ijarah* Pada Jual Beli Tanah

Istilah *ijārah* berasal dari kata *ajr* yang berarti *awadh* (ganti), sehingga tsawab sering

¹⁷ Ahmad Ibn Qudamah, *Al-Mughni*, (Riyad: Maktabah Al-Riyadh Al-Haditsah, 1981), VIII/ 323

¹⁸ Fakhru Munandar, "*Sistem Fee Agen Dalam Penjualan Rumah Real Estate Pada PT. Hadrah Aceh Pratama dalam Perspektif Akad Ji'alah*", Skripsi, (Banda Aceh: Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2019), hlm. 38-39

pula dinamakan *ajr* (upah). Sedangkan secara istilah, *ijarah* berarti satu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.¹⁹ Pengertian yang hampir sama juga dikemukakan oleh Hanafiyah bahwa *ijārah* berarti akad atas sesuatu manfaat dengan penggantian.²⁰

Dari dua pengertian tersebut maka tampaknya dapat difahami bahwa *ijārah* itu bermakna menjual manfaat (*bai'ul manfaati*).²¹ yakni jual beli antara maal dengan manfaah. Hal ini berarti bahwa ada perbedaan yang signifikan antara *ijārah* dan *bay'* yakni dari segi objeknya. Kalau objek jual beli terletak pada barang (*ain*) itu sendiri, sedangkan objek *ijārah* terletak pada manfaat barang. Oleh karena itu, barang yang bisa dijadikan sebagai objek *ijrah* hanyalah barang yang bisa diambil manfaatnya.

Menurut jumhur ulama, rukun *ijārah* itu terdiri dari dua orang yang melakukan akad (*muajir dan must'jir*), *sighat* (ijab dan qabul), *ujrah*, dan manfa'ah. Sedangkan syarat *ijārah* terdiri dari empat syarat sebagaimana syarat dalam akad jual beli, yaitu syarat *in'iqad* (syarat yang berkaitan dengan terjadinya akad). Syarat *nafadz* (syarat yang berkaitan dengan pelaksanaan). Syarat *shihah* (syarat yang berkaitan dengan keabsahan akad) dan syarat *luzum*.

Dalam tataran implementasinya, *ijārah* ini dapat dipilah kepada dua bagian besar yaitu *ijārah bi Al-quwwah* dan *ijārah bi Al-manfa'ah*. *Ijārah* itu dikatakan sebagai *ijārah bi Al-Quwwah* apabila yang disewakan itu berupa jasa atau tenaga manusia. Sedangkan *ijarah* itu dikatakan sebagai *ijārah bi Al-manfa'ah* apabila yang disewakan itu berupa barang. Namun, kedua *ijārah* tersebut memiliki prinsip-prinsip yang sama yakni menyewa atau menyewakan sesuatu. Akad atas kegunaan jasa yang takaran dapat diketahui, waktu sudah ditentukan dan manfaat jasa yang dibenarkan.²² Menurut fatwa DSN MUI No. 09/ DSN-MUI/IV/2000 *Ijārah* adalah akad pemindahan manfaat (hak guna) terhadap suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah/sewa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan. Dengan demikian akad *Ijārah* tidak ada pemindahan kepemilikan hanya pemindahan hak guna.²³

Ijārah merupakan akad yang diperbolehkan oleh syara' menurut kesepakatan jumhur ulama, alasannya yaitu Firman Allah pada ayat 6 surat At-Ṭalaq

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآئُوهُمْ أَجُورَهُنَّ

Artinya: “Jika mereka menyusukan(anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya”. (Q.S At-Ṭalaq: 6)

Di samping ayat al-Qur'an di atas, ada beberapa hadits yang menegaskan tentang upah, hadits Rasulullah SAW menegaskan:

عَنْ ابْنِ عُمَرَ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، أَعْطُوا الْأَخْيَرَ أَخْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَخْفَ عُرْفُهُ، (رواه ابن ماجه)
Artinya : “Dari Ibnu Umar, ia berkata: telah bersabda Rasulullah SAW, “berikanlah

¹⁹ Sayyid Sabiq, *fiqh Al-Sunnah*, jilid III (Beirut: dar Al-Kitab Arabiyah, 1973), hlm. 198

²⁰ Ala Al-Din abi Bakr ibn Mas'ud ibn Ahmad al-Kasani, *Bada'i Al-Shana'i fi tartib Al-Syara'i* (Kairo: Maktabah al-Simah, t.t), hlm. 4/174.

²¹ Wabah Al-zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuhu*, (Beirut: Dar Al-Kutub, 1989), hlm 731

²² Yadi Januari, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2015), hlm. 88

²³ DSN-MUI, *Fatwa DSN Tentang Pembiayaan Ijarah*, Himpunan Fatwa DSN MUI, 2000,

<https://dsnmu.or.id>.

upahnya kepada seorang pekerja sebelum keringatnya kering“ . (H.R Ibnu Mājah).²⁴

Disyaratkan pula agar upah dalam transaksi *ijārah* disebutkan secara jelas dan diberitahukan berapa besar atau kecilnya upah pekerja.

Hadis riwayat Abu Sa’id Al-Khudri, Nabi SAW bersabda :

وَعَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلَيْسَ لَهُ أَجْرَتُهُ . (رواه عبد الرزاق)

Artinya : Dari Abu Sa’id Al khudri ra. bahwasanya Nabi SAW bersabda, “Barang siapa memperkerjakan pekerja maka tentukanlah upahnya.” (H.R Abdurrazaq).²⁵

Di dalam akad *ijārah* terdapat rukun dan syarat, diantaranya sebagai berikut:

1. Yang berakad dua orang atau pihak Subjek terdiri dari dua orang yaitu: Orang yang menyewakan atau memberi upah disebut *Mu’jir* dan orang yang menyewa sesuatu atau menerima upah karena melakukan sesuatu disebut *Musta’jir*. Untuk mencegah adanya perselisihan dan kesalah fahaman orang yang melakukan akad *ijārah* disyariatkan atau manfaat barang atau jasa yang akan diadakan secara keseluruhan dan sempurna.
2. *Shighat* (Ijab dan Qabul) Sebagai penjelasan kehendaknya melakukan akad pihak pertama mengungkapkan permulaan yang disebut Ijab, dan pihak kedua menyatakan penerimaan yang disebut Qabul.

Syarat sah perjanjian atau akad *Ijārah* :

- a. Yang melakukan akad *Ijārah* berakal (waras).
 - b. Keridhaan kedua belah pihak.
 - c. Objek jelas manfaatnya.
 - d. Objek dapat diserahkan.
 - e. Kemanfaatan objek dibolehkan oleh agama.
3. *Ujrah* atau Upah. Kompensasi *Ijārah* boleh tidak tunai boleh tunai, boleh dalam bentuk jasa maupun harta, syarat pentingnya dengan itu bisa dinilai menggunakan harga yang ada kejelasan didalamnya apa bila tidak ada kejelasan maka tidak diperbolehkan. Gaji harus jelas supaya menafikkan kekaburan dan menghindarkan permusuhan. Makhruh hukumnya mempekerjakan seorang seblum terjadi kesepakatan tentang gajinya.²⁶
 4. Objek Yaitu bagian yang hendak disewakan ataupun pekerjaan yang akan dikerjakan. Agar tidak terjadi kesalahfahaman dikemudian hari objek *ijārah* wajib ada kejelasan. Maanfaatnya juga harus jelas jika tidak jelas maka tidak sah.

Menurut ulama fiqih, *Ijārah* memiliki beberapa jenis, yaitu: *Ijārah* bersifat pekerjaan atau jasa dan *Ijārah* bersifat diambil manfaatnya. Dalam masalah jual beli tanah dengan perantara (makelar) tentukan merupakan *ijārah* bersifat pekerjaan atau jasa, penjual atau pembeli menggunakan jasa makelar untuk menjual atau membeli tanah. Maka yang menjadi

²⁴ Al hafidh ibnu hajar, *Bulughul Maram*, Bab Al-Ijarah,(Jakarta: Pustaka Amani, 1995), hlm. 188

²⁵ Al-Hafid Ibnu Hajar, *Terjemah Bulughul Maram* (Ibnu Hajar AlAsqalani), cet 1, (Jakarta: Pustaka Amani, 1995), hlm. 361

²⁶ Taqiyuddin An-Nabhani, *Sistem Ekonomi Islam* (Bogor: Al-Ahzar Press, 2010), 112–113.

objek dalam akad *ijārah* adalah manfaat itu sendiri, bukan bendanya. Dalam akad *ijārah* tidak selamanya manfaat diperoleh dari sebuah benda, akan tetapi juga bisa berasal dari tenaga manusia atau skill (kemampuan). *Ijārah* dalam pengertian ini bisa disamakan dengan upah mengupah dalam masyarakat.

Upah adalah sejumlah uang yang dibayar oleh orang yang memberi pekerjaan kepada seorang pekerja atas jasanya sesuai perjanjian. Dari pengertian tersebut dapat dipahami bahwa upah adalah harga yang dibayarkan kepada pekerja atas jasanya dalam bidang produksi atau faktor produksi lainnya, tenaga kerja diberikan imbalan atas jasanya dengan kata lain upah adalah harga dari tenaga yang dibayarkan atas jasa dalam produksi. Jika pekerja tidak menerima upah akan mempengaruhi standar penghidupan bagi para pekerja.

Penetapan upah bagi tenaga kerja harus mencerminkan keadilan, dan mempertimbangkan berbagai aspek kehidupan, sehingga pandangan Islam tentang hak tenaga kerja dalam menerima upah lebih terwujud. Upah yang diberikan kepada seseorang harus sebanding dengan kegiatan-kegiatan yang telah dikeluarkan, seharusnya juga cukup bermanfaat bagi pemenuhan kebutuhan hidup yang wajar. Pemberian upah hendaknya berdasarkan akad (kontrak) perjanjian kerja. Karena akan menimbulkan hubungan kerjasama antara pekerja dengan majikan atau pengusaha yang berisi hak-hak atas kewajiban masing-masing pihak. Hak dari pihak yang satu merupakan suatu kewajiban bagi pihak yang lainnya, adanya kewajiban yang utama bagi majikan adalah membayar upah. Akad yang sesuai dengan syari'ah adalah yang tidak mengandung *gharar* (ketidakpastian atau penipuan), *maysir* (perjudian), *riba* (bunga uang), *zhulm* (penganiayaan), *risywah* (suap), barang haram dan maksiat. Perjanjian akad mempunyai arti penting dalam kehidupan masyarakat. Ini merupakan dasar dari sekian banyak aktivitas keseharian kita. Melalui akad ini kita bisa melakukan berbagai kegiatan bisnis dan usaha kita dapat dijalankan

Dengan demikian praktek makelar tanah yang menggunakan akad *ijārah* dalam hal ini adalah pihak penjual menggunakan jasa makelar untuk menjualkan tanahnya pada pihak pembeli yang sudah ditentukan upah atau ongkosnya terlebih dahulu atau juga pihak pembeli menggunakan jasa makelar untuk membelikan tanah dari penjual. Maka makelar tugasnya hanya memberikan jasanya untuk menjual atau membeli tidak mengambil keuntungan dari transaksi tersebut.

Sekilas yang dapat kita simpulkan adalah bahwa akad *ijārah* itu adalah akad yang memiliki target (*ghayah*) kontrak berakhir. Misalnya, kontrak 1 bulan, 1 tahun, 6 tahun. Selama ia masih ada dalam bingkai kontrak tersebut, maka ia berhak mendapatkan gaji atau upah (*ujrah*) yang dijanjikan. Pada hakikatnya, antara *ijārah* dan *jualah* keduanya adalah sama, yaitu upaya mendapatkan manfaat dari orang lain atas kerja yang ia lakukan. Namun, perbedaan yang paling urgen dari *ijārah* dan *jualah*, adalah:

Pertama, Akad *ijārah* berlaku melalui hubungan yang bersifat khusus antara pihak penyewa dan yang disewa. Orangnya bersifat tertentu, pekerjaannya juga bersifat tertentu, upahnya juga ditentukan, dan terlebih lagi waktunya juga kadang bersifat terbatas sesuai kontrak. Namun, seringkali akad *ijārah* ini juga dipraktekkan sebagai yang tidak terbatas waktu, melainkan kebutuhan akan sebuah pekerjaan (amal). Dengan demikian, kontrak akad *ijārah* menjadi berakhir seiring ada pemutusan hubungan kerja atau berakhirnya pekerjaan.

Kedua, Adapun Akad *Ji'alah*, antara pihak yang menawarkan pekerjaan dan yang diperkerjakan kadang tidak memiliki relasi khusus. Siapa pun bisa mengikuti dan mendapat bonus bila memenuhi kriteria. Kriteria pekerjaan juga bersifat terbatas pada jenis pekerjaan tertentu. Alhasil, apabila pekerjaan direlasikan dengan menggunakan akad *Jualah*, maka pihak yang memenuhi kriteria (berprestasi), baginya berhak mendapatkan *ju'lu* (bonus) sebagaimana yang dijanjikan oleh pihak *ja'il* (pemberi pekerjaan). Imbas akhir dari akad *Jualah* ini adalah bonus (*ju'lu*) hanya berkorelasi dengan adanya prestasi kerja. Tanpa adanya prestasi, maka tidak ada bonus (*ju'lu*).

PENUTUP

Kesimpulan

Untuk kepastian terhadap transaksi muamalah terutama di dalam transaksi jual beli yang menggunakan jasa makelar, maka adalah sebuah kemestian untuk melakukan kontrak yang jelas di awal akad karena setiap akad baik *wakalah*, *ji'alah* maupun *ijarah* memiliki implikasi hukum yang berbeda. Dalam akad *wakalah* seorang makelar berfungsi sebagai wakil. *Wakalah* adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang sebagai pihak pertama kepada orang lain sebagai pihak kedua dalam hal-hal yang diwakilkan (dalam hal ini diberikan oleh pihak pertama). Namun, apabila kuasa itu telah dilaksanakan sesuai yang diisyaratkan, maka semua resiko dan tanggung jawab atas dilaksanakan perintah tersebut sepenuhnya berada pada pihak pertama atau pemberi kuasa. Dalam hal penjualan tanah seperti ini ada dua kemungkinan, yang pertama penjual (pemilik tanah) memberikan kuasa kepada perantara untuk mewakili dirinya dalam menjual tanah miliknya kepada pembeli atau sebaliknya si makelar (perantara) mewakili pihak pembeli untuk membeli tanah kepada penjual (pemilik tanah). Maka makelar ini harus menyampaikan informasi sekecil apapun kepada yang memberi kuasa dari hasil transaksi tersebut dan tidak boleh menyembunyikan apalagi mengambil keuntungan seperti menaikkan harga tanah atau menurunkannya. Pada posisi ini, makelar murni sebagai wakil dari pihak penjual atau pembeli. Akad *wakalah* ini sah dilakukan baik dilakukan dengan imbalan maupun tanpa imbalan, namun bila akad tersebut dengan imbalan maka hukumnya sama dengan *ijarah*. Dengan demikian harus dipastikan di awal akad antara pemilik tanah dan makelar dalam masalah penjualan tanah, apakah penjualan tersebut atas dasar tolong menolong tanpa imbalan atau mengharapkan upah.

Penerapan akad *ji'alah* (transaksi sayembara) pada jual beli dengan menggunakan jasa perantara seperti dalam hal pihak penjual tidak bertransaksi kepada pihak makelar tertentu tetapi kepada seluruh makelar, dengan akad barang siapa yang dapat menjual tanah saya maka dia berhak mendapatkan sekian persen dari hasil penjualan, ia hanya menjualkan tanah yang harganya ditentukan dari pihak penjual. Adapun Akad *Ji'alah*, antara pihak yang menawarkan pekerjaan dan yang diperkerjakan kadang tidak memiliki relasi khusus. Siapa pun bisa mengikuti dan mendapat bonus bila memenuhi kriteria. apabila pekerjaan direlasikan dengan menggunakan akad *Jualah*, maka pihak yang memenuhi kriteria (berprestasi), baginya berhak mendapatkan *ju'lu* (bonus) sebagaimana yang dijanjikan oleh pihak *ja'il* (pemberi pekerjaan). implikasi dari akad *Jualah* ini adalah bonus (*ju'lu*) hanya berkorelasi dengan adanya prestasi kerja. Tanpa adanya prestasi, maka tidak ada bonus (*ju'lu*).

Sedangkan akad *ijārah* berlaku melalui hubungan yang bersifat khusus antara pihak. Orangnyanya bersifat tertentu, pekerjaannya juga bersifat tertentu, upahnya juga ditentukan, dan terlebih lagi waktunya juga kadang bersifat terbatas sesuai kontrak. Dengan demikian, kontrak akad ijarah menjadi berakhir seiring ada pemutusan hubungan kerja atau berakhirnya pekerjaan seperti agen yang bekerja di bawah naungan perusahaan, maka upah tidak akan diterima oleh seorang agen bila kontrak kerjanya berakhir.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah Alwi Haji Hasan. *Sales and Contracs in Early Islamic Commersial Law*. Islam Abad: Islamic Reaserch Institute. 1994.
- Abdul ar-Rahman al-Juzairy. *Kitab al-Fiqh ala Mazahib al-Arba'ah*. Beirut: dar al-Fikr. 1996.
- Ad-Duwaisyi. *Kumpulan Fatwa-fatwa jual Beli*. Bogor: Pustaka Imam Asy-Syafi'i. 2004.
- Ahmad Ibn Qudamah. *Al-Mughni*. Riyad: Maktabah Al-Riyadh Al-Haditsah. 1981.
- Ala Al-Din abi Bakr ibn Mas'ud ibn Ahmad al-Kasani. *Bada'i Al-Shana'i fi tartib Al-Syara'I*. Kairo: Maktabah al-Simah. t.t.
- Al-Hafid Ibnu Hajar. *Terjemah Bulughul Maram* (Ibnu Hajar AlAsqalani), cet 1. Jakarta: Pustaka Amani. 1995.
- al-Imam Abi Abdillah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim ibni al-Mughirah Bardzabah al-Bukhari Al Ja'fi. *Shahih Al-Bukhari*. Bairut: Dar Al-fikr. 1419 H/2015M.
- Ali bin Umar Ad-Daruqutni. *Sunan Ad-Daruqutni* jilid 4 Kitab Perwakilan. no. 4259 (terj. Amir Hamzah Fachruddin). Jakarta: Pustaka Azzam. 2006.
- DSN-MUI. *Fatwa DSN Tentang Pembiayaan Ijarah*. Himpunan Fatwa DSN MUI. 2000. <https://dsnmui.or.id>.
- Ghufran A. Masadi. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2002.
- Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. <https://prospeku.com/artikel/fee-agen-properti-tanggung-an-penjual-atau-pembeli---2296>
- M. Ali Hasan. *Berbagai transaksi dalam Islam (fiqh Muamalah)*. ed.1. cet.2. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2004.
- Mahmud Yunus. *Kamus Arab-indonesia*. Jakarta: Hidayakarya Agung. 1989.
- Muhammad Abu Zahra. *Ushul fiqh*. Mesir: Dar Al-fikri Arabi. 1998.
- Muhammad bin Ali bin Muhammad Al-Syaukani. *Fath Al-Qadir*. Beirut: Maktabah Al-Rusyd.
- Sayyid Sabiq. *fiqh Al-Sunnah*. jilid III. Beirut: dar Al-Kitab Arabiyah. 1973.
- Skripsi Tina Ramadhana Penerapan Akad Wakalah Dalam Jual Beli Tanah Ditinjau Menurut Hukum Islam (Suatu Penelitian di Gampong Lhok Igeuh Kec. Tiro Kab. Pidie) Mahasiswi Fakultas Syari'ah dan Hukum Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah, 1912.
- Skripsi Fakhrol Munandar Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum Prodi Hukum Ekonomi Syariah Sistem Fee Agen Dalam Penjualan Rumah Real Estate Pada Pt. Hadrah Aceh Pratama Dalam Perspektif Akad Ji'alah, 2019.
- Suhendi Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2016.
- Taqiy al-Din al-Husyani. *Kifayah al-Akhyar*. Bandung: al-Ma'arif. t.t.
- Taqiyuddin An-Nabhani. *Sistem Ekonomi Islam*, Bogor: Al-Ahzar Press. 2010.
- Yadi Januari. *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: Remaja Rosdakarya. 2015.
- Wahbah Al-Zuhaili. *Al-Fiqh Islam wa Adillatuh*. Beirut: Dar Al-Kutub. 1989.