

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERANTARA DALAM JUAL
BELI TANAH DI KELURAHAN COKRODININGRATAN
KECAMATAN JETIS YOGYAKARTA**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT-SYARAT GUNA
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU
DALAM ILMU HUKUM ISLAM**

OLEH:

**FITHRI SHOFI ULIYA
02381232**

PEMBIMBING:

- 1. Drs. A. YUSUF KHOIRUDDIN, SE, M.Si**
- 2. YASIN BAIDI, S,Ag, M.Ag**

**STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

**MUAMALAT
FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2006**

Drs. A. Yusuf Khoiruddin, SE, M.Si

Dosen Fakultas Syari'ah
UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Nota Dinas

Hal : Skripsi

Saudari Fithri Shofi Uliya

Kepada

Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah
UIN Sunan Kalijaga
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara :

Nama : Fithri Shofi Uliya

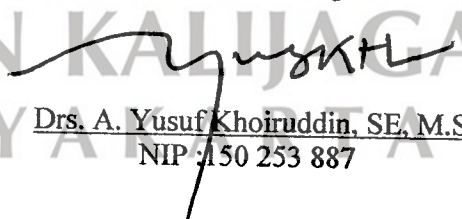
NIM : 02381232

Judul : "Tinjauan Hukum Islam terhadap Perantara dalam Jual Beli Tanah di Kelurahan Cokrodingratan Kecamatan Jetis Yogyakarta"

sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam jurusan Muamalat Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

Yogyakarta, 20 Zulkaidah 1427 H
11 Desember 2006 M

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
Pembimbing I

Drs. A. Yusuf Khoiruddin, SE, M.Si
NIP: 150 253 887

Yasin Baidi, S.Ag, M.Ag
Dosen Fakultas Syari'ah
UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Nota Dinas
Hal : Skripsi
Saudari Fithri Shofi Uliya

Kepada
Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah
UIN Sunan Kalijaga
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudari :

Nama : Fithri Shofi Uliya

NIM : 02381232

Judul : "Tinjauan Hukum Islam terhadap Perantara dalam Jual Beli Tanah di Kelurahan Cokrodiningratan Kecamatan Jetis Yogyakarta"

sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam jurusan Muamalat Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudari tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

Yogyakarta, 20 Zulkaidah 1427 H
11 Desember 2006 M

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Yasin Baidi, S.Ag, M.Ag
NIP :150 286 404

ABSTRAK

Hukum Islam mengalami perkembangan seiring dengan kompleksnya permasalahan muamalat yang dihadapi manusia. Permasalahan yang sering terjadi seringkali tidak persis sama dengan yang telah ada dalam Al-Qur'an dan Sunnah. Solusi atas permasalahan yang baru diharapkan tidak menyalahi prinsip-prinsip dasar hukum Islam yaitu untuk kemaslahatan umat dan tetap berlandaskan Al-Qur'an dan Sunnah.

Perantara atau makelar merupakan jenis pekerjaan yang banyak digeluti sekarang ini, mengingat zaman yang penuh kesibukan yang tidak mengharuskan adanya kehadiran penjual dan pembeli dalam bertransaksi seperti yang telah disyariatkan dalam rukun jual beli. Penelitian ini selain untuk mengetahui status perantara dalam hukum Islam juga untuk mengetahui pola perjanjian dan pendelegasian yang digunakan dan pengambilan keuntungan yang berlebih serta ketidakjujuran perantara dan sesama perantara. Apakah ada pendelegasian khusus atau perjanjian yang diberikan *muwakil* saat menyerahkan wewenangnya ataukah *muwakil* disini menyerahkan kebebasan bertindak pada *wakil*. Perantara dikategorikan dalam akad Ijarah (suatu perjanjian memanfaatkan barang atau keahlian dengan imbalan sesuai kesepakatan sebelumnya).

Penelitian ini mengambil lokasi di kelurahan Cokrodiningratan kecamatan Jetis Yogyakarta. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field Research*) yang sasarannya adalah perantara dan pemilik tanah. Permasalahan yang terjadi disini yaitu perjanjian yang dibuat hanya berdasar pada perjanjian lisan saja. Oleh karena hanya perjanjian lisan maka saat pemilik tanah ingkar tidak memberikan upah pada perantara dan upah perantara diambil oleh sesama rekannya maka tidak ada bukti tertulis untuk menuntut pihak yang berkhianat.

Islam sangat memperhatikan prinsip-prinsip muamalat yang dapat membawa kemaslahatan bagi umatnya. Bermuamalat yang dilandasi kejujuran, amanah dan i'tikad baik akan diberkahi oleh Allah. Saat melakukan transaksi harus menghindari unsur-unsur penganiayaan, pengambilan kesempatan dalam kesempatan, penipuan dan khianat. Pelimpahan kuasa sah dengan perjanjian lisan tetapi Islam menganjurkan dalam membuat suatu perjanjian hendaknya secara tertulis agar jika salah satu pihak berkhianat maka ada bukti tertulis untuk menuntutnya dan agar menghindari perselisihan dikemudian hari. Bentuk wewenang yang diberikan perantara adalah *muqayyad* bukan *mutlaq*.

Pelimpahan kuasa secara lisan tidak bertentangan dengan hukum Islam, tetapi hendaknya para pihak yang berbuat jujur dan beri'tikad baik terhadap sesamanya agar tidak terjadi perselisihan dikemudian hari dan agar tercapai tujuan dari syariat yaitu demi kemaslahatan serta kesejahteraan manusia.

PENGESAHAN

Skripsi berjudul

**Tinjauan Hukum Islam terhadap Perantara dalam Jual Beli Tanah Di
Kelurahan Cokrodingratan Kecamatan Jetis Yogyakarta**

Yang disusun oleh :

Fithri Shofi Uliya
NIM : 02381232

Telah dimunaqasyahkan di depan sidang munaqasyah pada hari kamis tanggal 21 Desember 2006/ 30 Zulkaidah 1427 H, dan dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Islam.

Yogyakarta, 30 Zulkaidah 1427 H
21 Desember 2006 M


DEKAN



Drs. H. Malik Madaniy. MA.
NIP : 150 182 698

Panitia Ujian Munaqasyah


Ketua Sidang


Drs. Riyanta, M.Hum
NIP : 150 259 417


Sekretaris Sidang


Fuad Arif Fudiyartanto, S.Pd
NIP : 150 291 017

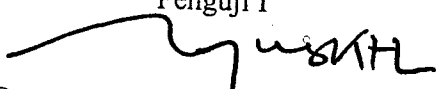
Pembimbing I


Drs. A. Yusuf Khoiruddin, SE, M. Si
NIP : 150 253 887

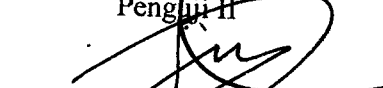
Pembimbing II


Yasin Baidi, S. Ag, M. Ag
NIP : 150 286 404

Penguji I


Drs. A. Yusuf Khoiruddin, SE, M. Si
NIP : 150 253 887

Penguji II


Gusnam Haris, S. Ag, M. Ag
NIP : 150 289 263

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB – LATIN

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lainnya. Transliterasi Arab-Latin di sini adalah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

Dalam skripsi ini, penyusun menggunakan pedoman transliterasi yang dibakukan berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 158 Tahun 1987, Nomor 0543 b/u/1987 tentang Pembakuan Pedoman Transliterasi Arab-Latin.

Pedoman Transliterasi tersebut meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Dibawah ini daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	b	be
ت	Ta	t	te
ث	Sa	ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	j	je
ح	Ha	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	kh	ka dan ha

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
د	Dal	d	de
ذ	Zal	z	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	r	er
ز	Zai	z	zet
س	Sin	s	es
ش	Syin	sy	se dan ye
ص	Sad	s	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	d	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta	t	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	z	zet (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	koma terbalik di atas
غ	Gain	g	ge
ف	Fa	f	ef
ق	Qaf	q	ki
ك	Kaf	k	ka
ل	Lam	l	el
م	Mim	m	em
ن	Nun	n	en
و	Wau	w	we
ه	Ha	h	ha
ء	Hamzah	...'	apostrof
ي	Ya	y	ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
—	Fatah	a	a
—	Kasrah	i	i
—	Damah	u	u

b. Vokal rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf sebagai berikut:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
يَ	Fatah dan ya	ai	a dan i
وَاو	Fatah dan wau	au	a dan u

3. Madah

Madah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
آ / اِ	Fatah dan ya	ai	a dan i
اِو	Fatah dan wau	au	a dan u
اُو	Damah dan wau	ū	u dan garis di atas

4. Ta Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah adalah sebagai berikut:

a. Ta marbutah hidup

Ta marbutah yang hidup atau mendapat harakat fatah, kasrah atau damah, transliterasinya adalah /t/

b. Ta marbutah mati

Ta marbutah yang mati atau mendapat harakat sukun di akhir kalimat, transliterasinya adalah /h/

5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam sistem penulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda (ˆ), dalam transliterasi tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu. Contoh: رَبَّنَا (*rabbānā*)

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem penulisan Arab dilambangkan dengan huruf alif dan lam (ال), namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara

kata sandang yang diikuti oleh huruf kamariah atau huruf syamsiah dan keduanya ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda hubung.

a. Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf // diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu. Contoh: الرَّجُل (ar-rajulu).

b. Kata sandang yang diikuti oleh huruf kamariah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf kamariah ditransliterasikan dengan huruf "al". Contoh: الْقَلَم (al-qalamu).

7. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun itu hanya apabila hamzah terletak di tengah atau di akhir kata. Bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif. Contoh: أَمْرٌ (umirtu), تَأْكُلُ (ta'kulu).

8. Penulisan kata

Pada dasarnya setiap kata baik fi'il, isim, maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua

cara; bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan. Contoh: خير الرازقين
(*khair ar-rāziqīn*) atau (*khairur-rāziqīn*).

9. Huruf Kapital

Penggunaan huruf kapital dalam transliterasi ini sesuai dengan apa yang berlaku dalam Ejaan Yang Disempurnakan (EYD).



MOTTO

Berbahagialah dengan apa yang dimiliki dengan rasa *qanaah* dan puas atas apa yang diberikan Allah kepada Anda.

Sesungguhnya Allah akan mengiringi kesusahan dengan kemudahan
(‘Aidh bin ‘Abdullah al-Qarni)

Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah suatu kaum sampai kaum tersebut mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri
(ar-Ra’d ayat 11)



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Persembahan

*Skripsi ini ku persembahkan pada
ibuku Endang Rusmiwigati dan bapakku Warsan,
terutama Ibu yang selalu mengasihi dan mendoakanku,
juga untuk kakakku Nur Hidayati yang selalu menyemangati
dan untuk semua keluarga besar di Palu*



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين اشهد ان لا اله الا الله واشهد ان محمدا عبده ورسوله اللهم صل وسلم على محمد وعلى اله وأصحابه اجمعين

Segala puji bagi Allah swt yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya atas selesainya penulisan skripsi ini. Sholawat dan salam semoga tetap tercurah pada Nabi Muhammad Saw, keluarga, sahabat dan seluruh pengikutnya.

Alhamdulillah penyusun ucapkan kehadiran Allah swt yang karena hidayahnya skripsi yang berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Perantara dalam Jual Beli Tanah di Kelurahan Cokrodingratan Kecamatan Jetis Yogyakarta” dapat terselesaikan.

Penyusun yakin penulisan skripsi ini tak dapat terselesaikan dengan baik tanpa bantuan dari segala pihak disekitar penulis. Oleh karena itu, penyusun ingin menyampaikan terima kasih kepada :

- 1 Bapak Drs. H. Malik Madaniy, MA selaku Dekan Fakultas Syari’ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
- 2 Bapak Drs. Riyanta, M. Hum, selaku Ketua Jurusan Muamalat Fakultas Syari’ah UIN Sunan Kalijaga.
- 3 Bapak Drs. A. Yusuf Khoiruddin, SE, M.Si, selaku pembimbing I yang telah membimbing penulisan skripsi. Bapak Yasin Baidi, S.Ag, M.Ag selaku pembimbing II yang telah membantu dalam perbaikan penulisan skripsi ini. Bapak Gusnam Haris, S.Ag. M. Ag selaku penguji II yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini.
- 4 Seluruh Dosen dan Karyawan di lingkungan Jurusan Muamalat Fakultas Syari’ah UIN Sunan Kalijaga.
- 5 Bapak dan Ibu, terutama ibu yang selalu mendoakanku ditiap shalatnya dan senantiasa menasehati dan menyayangiku.
- 6 Keluarga besar di Palu, nenek, om dan bulik yang selalu memberi bantuan dan kasih sayangnya
- 7 Sahabatku Umu Hanifah, Eva yang saling berbagi pengetahuan untuk penyelesaian skripsi ini. Poppy dan mbak Nur Wijayani teman seperjuangan dalam skripsi. Mas Muhan, Suci, Meta, Riksa dan Irwan yang selalu memberi semangat. Reza yang memperbaiki komputerku.
- 8 Kakakku tersayang Nur Hidayati yang membantu mengedit skripsi
- 9 Pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan seluruhnya.

Terima kasih kembali penyusun sampaikan atas bantuan dan dukungan yang telah diberikan hingga terselesaikannya penulisan skripsi ini.

Demikian yang dapat penulis sampaikan. Penyusun yakin masih banyak kekurangan dalam penulisan ini, untuk itu saran dan kritik sangat penyusun harapkan. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi penyusun khususnya dan pembaca umumnya. Terima kasih.

Yogyakarta, 11 Desember 2006

Penyusun



Fithri Shofi Uliya

NIM : 02381232



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN NOTA DINAS.....	ii
ABSTRAK.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	vi
MOTTO.....	xii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	xiii
KATA PENGANTAR.....	xiv
DAFTAR ISI.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pokok Masalah.....	7
C. Tujuan dan Kegunaan.....	8
D. Telaah Pustaka.....	8
E. Kerangka Teoretik.....	11
F. Metode Penelitian.....	15
G. Sistematika Pembahasan.....	17
BAB II GAMBARAN UMUM PELIMPAHAN KUASA	
A. Pengertian dan Dasar Hukum Pelimpahan Kuasa.....	19
B. Rukun dan Syarat Pelimpahan Kuasa.....	27
C. Bentuk-bentuk Pelimpahan Kuasa.....	30
D. Berakhirnya Pelimpahan Kuasa.....	32
E. Upah dalam Islam.....	33
F. Pengambilan Keuntungan dalam Islam.....	36
BAB III GAMBARAN UMUM OBYEK PENELITIAN	
A. Macam status tanah di Kelurahan Cokrodingratan.....	41
B. Deskripsi Pelimpahan kuasa kepada perantara.....	43
C. Deskripsi pengambilan keuntungan yang dilakukan perantara.....	46

BAB IV ANALISA HUKUM ISLAM TERHADAP PEMBERIAN KUASA

- A. Analisis Hukum Islam terhadap pola perjanjian dan pendelegasian pelimpahan kuasa serta ketidakjujuran pemilik tanah maupun sesama perantara.....49
- B. Analisis Hukum Islam terhadap pengambilan keuntungan yang dilakukan oleh perantara.....57

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan.....66
- B. Saran-saran.....67

DAFTAR PUSTAKA.....69

LAMPIRAN-LAMPIRAN

- I. Terjemahan.....I
- II. Biografi Tokoh dan Ulama.....IV
- III. Pedoman wawancara.....VI
- IV. Daftar RespondenVIII
- V. Izin Riset.....IX
- VI. Curriculum Vitae.....XII

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial yang hidup dengan saling ketergantungan. Manusia tidak mampu memenuhi kebutuhan hidupnya sendiri dan mereka membutuhkan bantuan dan kerjasama dengan orang lain. Oleh karena itu, manusia saling berinteraksi dalam memenuhi kebutuhannya dengan kegiatan muamalat.

Kegiatan muamalat semakin berkembang seiring dengan perkembangan zaman yang memicu kompleksnya permasalahan muamalat yang dihadapi. Semakin kompleksnya permasalahan manusia sering menemukan masalah yang tidak persis sama dengan masalah yang telah ada dalam Al-Qur'an dan Sunnah. Tetapi yang diharapkan adalah bisa mencari solusi atas masalah yang baru tetapi tidak menyalahi prinsip-prinsip dasar hukum Islam yang mempunyai tujuan umum yaitu demi kemaslahatan umat dan tetap berlandaskan pada Al-Qur'an dan Sunnah. Al-Qur'an menyebutkan bahwa dalam bermuamalah agama memberikan peraturan sebaik-baiknya agar penghidupan manusia terjamin dan hak masing-masing jangan sampai tersia-sia.

Salah satu bentuk Muamalat adalah jual beli. Jual beli telah diatur dan dijelaskan dalam Al-Qur'an.

وأحل الله البيع وحرم الربو¹

Jual beli telah diatur dalam Islam salah satu rukunnya adalah adanya kehadiran penjual dan pembeli saat melakukan transaksi. Pada zaman yang penuh kesibukan ini kehadiran penjual dan pembeli seringkali tidak terjadi. Seseorang dibutuhkan untuk menjadi penghubung dalam memperlancar dan mempermudah proses terjadinya transaksi jual beli. Seseorang tersebut lebih dikenal dengan sebutan perantara atau makelar atau *broker*. Jadi perantara disini memudahkan proses transaksi agar berjalan lancar karena pada dasarnya Islam tidak menghendaki kesulitan bagi umatnya.

لايكف الله نفسا الا وسعها لها ماكسبت وعليها ما كتسبت²

Keberadaan perantara dapat memudahkan pemilik tanah yang tidak bisa hadir setiap hari disebabkan oleh halangan atau kegiatan lain dan juga membantu bagi pihak yang tidak mempunyai kemampuan untuk melakukan tawar-menawar saat bertransaksi. Bahkan bukan hanya dikarenakan tidak sempat akan tetapi pemilik tanah terkadang kurang memahami seluk beluk atau prosedur pengurusan suatu perkara.

Perantara dalam dunia bisnis lebih di kenal dengan istilah *broker*.³ Keberadaan perantara sudah diakui di Indonesia dan telah termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.

¹al-Baqarah (2) : 275.

² al-Baqarah (2) : 286.

³ Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta : Rineka Cipta, 1992), 1 : 61.

Menurut pasal 62 KUHD seorang perantara adalah seseorang yang diangkat oleh Gubernur Jendral (Presiden) atau oleh pembesar yang telah dinyatakan berwenang untuk itu. *Broker* menyelenggarakan perusahaannya dengan melakukan pekerjaannya dengan mendapat upah atau komisi tertentu, atas amanat dan nama orang dengan siapa ia tak mempunyai sesuatu hubungan yang tetap.⁴

Perantara menurut pandangan ahli hukum Islam tidak bertentangan dengan syari'at hukum Islam karena sama halnya dengan *wakālah* (pelimpahan kuasa) yang telah ada sebelumnya pada zaman Nabi dan telah dijelaskan dalam fiqh muamalat.

Pada saat melakukan transaksi seorang perantara berhak mendapatkan keuntungan dari usahanya. Keuntungan yang diperoleh dimaksudkan selain memenuhi kebutuhan konsumtifnya juga agar mampu mengembangkan produktifitas usahanya.⁵ Tetapi yang ditekankan disini adalah tentunya keuntungan yang diambil oleh perantara adalah tidak berlebihan. Sesuai prinsip dasar yang ditetapkan Islam yaitu dalam bermuamalat adalah kejujuran dan kepercayaan, serta adanya keadilan dan bermanfaat bagi masyarakat. Seseorang memiliki kebebasan dalam berusaha mendapatkan harta asal dalam batas-batas yang ditentukan Islam. Sesuai dengan firman Allah :

إنه لا يحب المعتدين⁶

⁴ Niniiek Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan Kepailitan*, (Jakarta : Rineka Cipta, 1994), hlm. 15-17.

⁵ Syarifudin Prawiranegara, *Ekonomi dan Keuangan : Makna Ekonomi Islam*, (Jakarta : Haji Masagung, 1998), hlm. 113.

⁶ aL-A'raf (7) : 55.

Menurut pasal 62 KUHD seorang perantara adalah seseorang yang diangkat oleh Gubernur Jendral (Presiden) atau oleh pembesar yang telah dinyatakan berwenang untuk itu. *Broker* menyelenggarakan perusahaannya dengan melakukan pekerjaannya dengan mendapat upah atau komisi tertentu, atas amanat dan nama orang dengan siapa ia tak mempunyai sesuatu hubungan yang tetap.⁴

Perantara menurut pandangan ahli hukum Islam tidak bertentangan dengan syari'at hukum Islam karena sama halnya dengan *wakālah* (pelimpahan kuasa) yang telah ada sebelumnya pada zaman Nabi dan telah dijelaskan dalam fiqh muamalat.

Pada saat melakukan transaksi seorang perantara berhak mendapatkan keuntungan dari usahanya. Keuntungan yang diperoleh dimaksudkan selain memenuhi kebutuhan konsumtifnya juga agar mampu mengembangkan produktifitas usahanya.⁵ Tetapi yang ditekankan disini adalah tentunya keuntungan yang diambil oleh perantara adalah tidak berlebihan. Sesuai prinsip dasar yang ditetapkan Islam yaitu dalam bermuamalat adalah kejujuran dan kepercayaan, serta adanya keadilan dan bermanfaat bagi masyarakat. Seseorang memiliki kebebasan dalam berusaha mendapatkan harta asal dalam batas-batas yang ditentukan Islam. Sesuai dengan firman Allah :

إنه لا يحب المعتدين⁶

⁴ Niniek Suparni, *Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan Kepailitan*, (Jakarta : Rineka Cipta, 1994), hlm. 15-17.

⁵ Syarifudin Prawiranegara, *Ekonomi dan Keuangan : Makna Ekonomi Islam*, (Jakarta : Haji Masagung, 1998), hlm. 113.

⁶ aL-A'raf (7) : 55.

Dalam proses pendelegasian (pelimpahan kuasa) salah satu obyek yang penting adalah *akad*. *Akad* adalah suatu perikatan ijab Kabul dengan cara yang telah dibenarkan oleh syara' yang telah menetapkan akibat hukum pada obyeknya.⁷ Ketika melakukan sebuah pelimpahan kuasa (*wakālah*) harus ada perjanjian antara *muwakil* (yang memberi kuasa) dan *wakil* (yang diberi kuasa) baik secara lisan maupun tertulis. Kenyataan yang sering terjadi adalah pengangkatan *wakil* hanya secara lisan dan tidak memberi penjelasan mengenai ketentuan dan syarat yang harus dilakukan oleh seorang *wakil* sehingga menimbulkan permasalahan antara *muwakil* dan *wakil*.

Penelitian mengenai perantara dalam jual beli tanah mengambil lokasi di kelurahan Cokrodingratan yang meliputi tiga wilayah RW lingkungan dan terdiri dari 11 RW dan 61 RT, tidak semua warga berprofesi sebagai perantara hanya 10 orang saja yang mempunyai pekerjaan sampingan sebagai perantara khusus jual beli tanah sedangkan lainnya sebagai perantara dalam jual beli motor, mobil dan rumah. Keberadaan perantara sangat dibutuhkan karena pihak yang mempunyai tanah tidak sempat hadir setiap hari dikarenakan kesibukan yang lain serta tidak bisa menawarkan sendiri tanah yang akan dijualnya karena pemilik tanah terkadang tidak punya kemampuan untuk mengadakan tawar-menawar saat transaksi. Keberadaan perantara juga dapat mempercepat penjualan tanah karena perantara pada umumnya mempunyai relasi dan informasi yang luas.

Ketika melakukan pendelegasian, pemilik tanah tidak menyebutkan ketentuan dan syarat-syarat yang harus dilakukan oleh seorang *wakil*. Jadi,

⁷ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta : Perpustakaan Fak. Hukum UII, 1993), hlm. 42.

perjanjian yang ada hanya berdasar kepercayaan dan kejujuran. Saat perantara mengambil keuntungan berlebih karena menjual di atas harga tanah tersebut dan kemudian diketahui oleh pemilik tanah maka muncul perselisihan antara keduanya.⁸

Sifat dari pelimpahan kuasa tidak boleh secara umum karena yang dibolehkan hanyalah yang disebutkan, dibatasi dan dinyatakan.⁹ *Wakil* yang ditunjuk untuk melakukan jual beli harus melalui ketetapan harga yang ada pada waktu itu serta tidak merugikan hak orang yang menyerahkan perwakilan dan hasil keuntungan yang didapat diserahkan kepada *muwakil*.

Permasalahan lain yang terjadi adalah tidak selalu perjanjian yang dibuat secara tertulis kebanyakan ketika melakukan perjanjian secara lisan jadi tidak ada bukti tertulis yang mengikat antara keduanya, terkadang secara diam-diam pemilik tanah berhubungan langsung dengan pembeli tanpa sepengetahuan perantara kemudian melakukan transaksi. Saat perantara meminta upah yang telah dijanjikan, pemilik tanah ingkar tidak memberikan upah sesuai perjanjian dengan alasan pemilik tanah tidak menggunakan jasa perantara dalam menjual tanahnya.

Perjanjian yang hanya secara lisan tersebut tidak mempunyai kekuatan sebagai bukti apabila salah satu pihak ingkar janji dan pihak yang lain kesulitan dalam menuntut pertanggungjawabannya. Untuk itu Islam menganjurkan dalam bermuamalat dilakukan secara tertulis agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari.

⁸ Wawancara dengan Pak Ngadiyono selaku perantara di Kelurahan Cokrodingratan pada tanggal 20 Juli 2006.

⁹ Ibn Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayah al-Muqtasid*, alih bahasa A. Hanafi, (Jakarta: Bulan Bintang, 1983), IX : 130.

Pemasalahan lain lagi yaitu antara sesama rekan perantara dalam transaksi saling tidak jujur karena dalam satu kali pelimpahan kuasa ada sekitar dua hingga empat perantara yang menjadi rekan. Ketika pembagian upah setelah pembayaran tanah dilakukan antara pembeli dan pemilik tanah terkadang perantara yang lain tidak diberitahu sehingga bagian komisi tersebut diambil oleh perantara yang hadir saja.

Dari data monografi kelurahan Cokrodiningratan mempunyai empat macam status tanah di antaranya adalah sebagai berikut:

1 Tanah Milik Pribadi

Tanah ini merupakan milik pribadi yang telah didiami warga selama bertahun-tahun. Pada umumnya warga yang memiliki tanah pribadi yang telah bersertifikat ini adalah penduduk asli kelurahan Cokrodiningratan. Ada juga yang dulunya menyewa rumah selama jangka waktu puluhan tahun tetapi pada akhirnya rumah tersebut dibeli dan memiliki sertifikat kepemilikan

2 Tanah Milik Kraton

Kelurahan ini juga terdapat tanah yang merupakan milik kraton. Dimulai dari kompleks SMK2, Asrama dan Kantor Den Bek Ang (Detasemen Perbekalan dan Angkutan TNI) dan Asrama dan Kantor Kodim (Komando Distrik Militer 0734). Tanah ini merupakan hak milik kraton yang jika kraton sewaktu-waktu meminta maka tanah tersebut harus dikembalikan. Asrama dan Kantor yang berdiri di atasnya hanya merupakan tanah Mager Sari. Tanah boleh dimiliki secara pribadi asalkan mendapat izin dari kraton, seperti Sekolah Tinggi STIENUS yang membeli tanah milik kraton.

3 Tanah Wedhi Kengser

Lebih dikenal dengan wilayah Ledok Code. Wilayah Ledok Code berada disepanjang sungai Code. Dinamakan wedi kengser karena dulunya berupa lahan kosong yang terletak dipinggir sungai code yang kemudian ditimbun tanah (wedi) dan dibangun pemukiman. Sekarang wilayah ini sudah dipadati oleh pemukiman penduduk, sama halnya seperti tanah milik kraton. Ada juga warga Ledok Code yang telah memiliki sertifikat tetapi sertifikat itu atas nama rumah orang lain yang biasanya tinggal disebelahnya yang telah memiliki sertifikat kepemilikan pribadi (Indung).

4 Tanah Bong Cina

Dinamakan tanah Bong Cina karena dulunya merupakan wilayah pekuburan Cina. Kuburan Cina tersebut dibersihkan dan kemudian dibangun pemukiman penduduk. Rata-rata warga yang tinggal di di wilayah ini sudah mendiami selama bertahun-tahun. Wilayah tersebut meliputi Cokrokusuman bagian belakang sampai dengan belakang Hotel Santika.

B. Pokok Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan di atas maka pokok masalah yang diteliti oleh penyusun dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimana pola perjanjian dan pendelegasian dalam praktek jual beli tanah di Kelurahan Cokrodiningratan Kecamatan Jetis Yogyakarta ?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pola perjanjian dan pendelegasian dalam jual beli tanah di Kelurahan Cokrodiningratan tersebut ?

C. Tujuan dan Kegunaan

1 Tujuan

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penyusunan skripsi ini adalah:

- a. Untuk mengetahui dan menjelaskan pola perjanjian dan pendelegasian khusus tentang ketentuan dan persyaratan yang harus dilakukan oleh seorang perantara yang didalamnya terdapat gambaran mengenai praktek jual beli tanah di Kelurahan Cokrodiningratan Kecamatan Jetis Yogyakarta.
- b. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam mengenai pola perjanjian dan pendelegasian dalam jual beli tanah di Kelurahan tersebut.

2. Kegunaan

- a. Diharapkan penelitian ini mampu memberi pemahaman dan pengetahuan mengenai praktek perantara dan pola perjanjian dalam pelimpahan kuasa.
- b. Memperluas wawasan dan dapat menjadi telaah kajian Islam yang dapat memperkaya khazanah ilmu pengetahuan, khususnya mengenai hukum pelaksanaan praktek perantara jual beli tanah.

D. Telaah Pustaka

Pembahasan mengenai perjanjian dalam jual beli tanah merupakan suatu permasalahan yang menarik untuk di kaji karena berhubungan erat dengan kegiatan muamalat yang dilakukan manusia sehari-hari dan merupakan permasalahan yang semakin kompleks seiring dengan perkembangan zaman.

Permasalahan tersebut terjadi dikarenakan tidak adanya prinsip dasar yang telah ditetapkan oleh Islam dalam bermuamalat yaitu kejujuran, kepercayaan, i'tikad baik dan kerelaan masing-masing pihak. Prinsip ini telah diatur dalam Al-Qur'an dan Sunnah untuk menciptakan dan memelihara i'tikad baik dalam suatu perjanjian ketika bermuamalat.

Salah satu permasalahan adalah pengangkatan *wakil* yang sering terjadi dalam pelimpahan kuasa hanya secara lisan dan tidak memberi penjelasan yang cukup mengenai ketentuan dan persyaratan yang harus dilakukan sehingga timbul permasalahan antara *muwakil* dan *wakil*. Para Fuqaha telah mengakui keberadaan perantara dalam jual beli bahkan cenderung mensunnahkan karena hajat memang menghendaknya dan merupakan sarana dalam tolong menolong terhadap sesama manusia.

As-Sayyid Sabiq dalam bukunya *Fiqh As-Sunnah* membenarkan adanya perantara¹⁰ begitu juga Masjfuk Zuhdi dalam karyanya *Masail Fiqhiyyah* menyebutkan selain kebolehan perantara juga menyebutkan secara definitif mengenai upah seorang perantara.¹¹

Setelah mengadakan penelaahan berbagai skripsi, penelitian mengenai perantara jual beli sudah terdapat di berbagai karya terdahulu. Skripsi tersebut diantaranya adalah penelitian Sabar Jamaluddin yang didalamnya mengkaji mengenai persamaan dalam pembagian keuntungan antara makelar yang aktif (makelar yang menawarkan sepeda) dan yang pasif (makelar yang ada di pasar)

¹⁰ As-Sayyid Sabiq, *Fiqh As-Sunnah*, (Beirut : Dar al Fath lil a'lami al Arabi, 1983), III : 213.

¹¹ Masjfuk Zuhdi, *Masail Fiqhiyyah*, (Jakarta : Haji Masagung, 1993), I : 123.

tapi tidak ikut menawarkan sepeda) ketika menjual sepeda di Pasar Terban kemudian persamaan dalam pembagian keuntungan tersebut dianalisis dan ditinjau dari segi moralitas Islam.¹²

Skripsi yang kedua yaitu skripsi Ahmad Syaifuddin yang mengupas permasalahan makelar yang sering bertindak seolah-olah seperti pemilik dalam menawarkan genteng di Kebumen dan berusaha melebih-lebihkan ketika menawarkan kualitas genteng kepada pembeli kemudian ketika genteng sudah dipesan oleh pembeli maka makelar mengoplos jenis genteng kualitas baik dengan kualitas yang buruk. Pembeli tidak mengetahui jika genteng yang telah dibeli dioplos karena genteng yang kualitasnya lebih rendah disisipkan diantara genteng yang telah dipesan pembeli.¹³

Skripsi yang ketiga adalah penelitian literatur Muhammad Syahrul yang membahas mengenai alasan Imam Syafi'i yang mengemukakan bahwa pendelegasian kepada seorang perantara harus bersifat khusus dan tidak boleh hanya bersifat umum, artinya pemberi kuasa menjelaskan persyaratan dan ketentuan yang harus dilakukan oleh penerima kuasa dan didalamnya juga menjelaskan hak dan wewenang yang harus dilakukan makelar menurut Imam Syafi'i.¹⁴

¹² Sabar Jamaluddin, *Aspek Moralitas Islam terhadap Makelar Sepeda dalam Pembagian Keuntungan di Pasar Terban*, Skripsi tidak diterbitkan, Yogyakarta, Fakultas Syari'ah, IAIN Sunan Kalijaga, 2000.

¹³ Ahmad Syarifuddin, *Wewenang Makelar dalam Jual Beli Genteng di Kebumen*, Skripsi tidak diterbitkan, Yogyakarta, Fakultas Syari'ah, IAIN Sunan Kalijaga, 2004.

¹⁴ Muhammad Syahrul, *Hak dan Wewenang Makelar dalam Kontrak Jual Beli Menurut Syafi'i*, Skripsi tidak diterbitkan, Yogyakarta, IAIN Sunan Kalijaga, 2002.

Perbedaan skripsi ini dengan berbagai karya skripsi terdahulu adalah perantara di sini ditinjau dari pola perjanjian dan adakah pendelegasian khusus dalam praktek jual beli tanah dan bagaimana jika perantara bertindak di luar atau melebihi dari perjanjian yang telah disepakati artinya perantara di sini mengambil keuntungan berlebih dari penjualan tanah tanpa diketahui pemilik tanah serta bagaimana jika pemilik tanah ingkar saat memberikan komisi kepada perantara dikarenakan tidak adanya perjanjian tertulis antara mereka.

E. Kerangka Teoretik

Islam mendorong umatnya untuk berniaga agar mendapatkan rezeki dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Bermuamalat di sini tentunya diharapkan bersifat jujur, tidak memonopoli, tidak menipu, tidak mengeksploitasi yang dilarang agama. Dalam Islam telah diatur mengenai prinsip-prinsip dalam bermuamalat seperti :

1. Pada dasarnya segala bentuk muamalat adalah mubah, kecuali yang ditentukan lain oleh Al-Qur'an dan Sunnah
2. Muamalat dilakukan atas dasar sukarela, tanpa mengandung unsur paksaan.
3. Muamalat dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari *madarat* dalam hidup bermasyarakat.
4. Muamalat didasarkan dengan memelihara nilai keadilan, menghindari unsur-unsur penganiayaan, unsur pengambilan kesempatan dalam kesempitan.¹⁵

¹⁵ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum*, hlm. 15.

Istilah perantara (makelar) tidak disebutkan secara eksplisit dalam Al-Qur'an. Namun ada kata **بعث** (utusan) dalam Al-Qur'an yang mempunyai artian yang sama dengan perantara. Istilah perantara yang hampir sama dengan istilah dalam muamalat adalah *wakālah*. *Wakālah* berarti perlindungan (*Al-Hifzah*), kecukupan (*Al-Kifayyah*), tanggungan (*Ad-dhaman*) atau pendelegasian (*Al-Tafwidh*) yang diartikan memberikan kuasa atau mewakilkan.¹⁶

وإن خفتم شقاق بينهما فابعثوا حكما من أهله وحكما من أهلها إن يريدا إصلاحا يوفق الله بينهما إن الله كان عليما خبيراً¹⁷

Pendelegasian atau *wakālah* adalah perjanjian antara satu orang dengan orang lain, isi perjanjian itu berupa pendelegasian tugas oleh pemberi kuasa kepada yang menerima kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa untuk melakukan suatu tindakan tertentu.¹⁸

Pelimpahan kuasa menurut Soebekti dalam *Aneka Perjanjian* menyebutkan bahwa pemberian kuasa ada dua macam yaitu :

1. Kuasa Umum

Pelimpahan kuasa yang dilakukan secara umum tanpa menyebutkan persyaratan yang harus dilakukan seorang *wakil* meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan barang atau sesuatu.

2. Kuasa Khusus

¹⁶ As-Sayyid Sabiq, *Fiqh As-Sunnah*, III : 213.

¹⁷ an-Niṣā' (4) : 35.

¹⁸ Helmi Karim, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 21.

Pelimpahan kuasa yang dilakukan secara khusus yang mengemukakan persyaratan dan ketentuan perbuatan yang harus dilakukan oleh penerima kuasa secara jelas seperti menjual, menggadaikan, mewakafkan.¹⁹

Wakālah didalamnya ada perwakilan (pendelegasian tugas) dan kepercayaan dari *muwakil* kepada *wakil*. Pendelegasian yang terjadi pada proses jual beli adalah pendelegasian secara umum saja yakni hanya menyebutkan luas dan harga tanah, tidak menyebutkan ketentuan dan syarat yang jelas yang harus dilakukan oleh seorang *wakil*. Tidak adanya perjanjian tertulis mengakibatkan timbulnya ketidakjujuran dari pemilik tanah ataupun dari sesama rekan perantara saat pembagian komisi sehingga kadangkali permasalahan di antaranya, sedangkan prinsip hukum muamalat adalah dilakukan atas dasar pertimbangan mendatangkan manfaat dan menghindari madarat.

وكذلك بعثهم ليتساءلوا بينهم قال قائل منهم كم لبثتم قالوا لبثنا
يوما أو بعض يوم قالوا ربكم أعلم بما لبثتم فابعثوا أحدكم بورقكم
هذه إلى المدينة فليظفر أيها أركى طعاما فليأتكم برزق منه
وليتطف ولا يشعركم أحد²⁰

Ayat tersebut menjelaskan bahwa ada kebolehan untuk mengadakan pelimpahan kuasa dan mengisyaratkan suatu jenis pelimpahan kuasa yang bersifat

¹⁹ Soebekti, *Aneka Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermedia, 1984), hlm. 142.

²⁰ al-Kahfi (18) : 19.

khusus. Adanya pendelegasian khusus itu akan membawa kepada hasil usaha *muwakil* itu bertambah dan terhindar konflik antara keduanya.

Selain itu, pihak perantara juga mengambil keuntungan yang berlebih saat melakukan penawaran penjualan tanah. Perantara mengambil keuntungan double yaitu keuntungan dari penjualan tanah dan komisi yang telah dijanjikan pemilik tanah. Pemilik tanah yang mengetahui adanya keuntungan dari penjualan tanah itu tidak rela tetapi akad jual beli sudah terlaksana dan pembayaran sudah dilakukan. Seharusnya seorang wakil tidak boleh melakukan hal sesuatu yang melampaui batas kekuasaannya artinya di sini tidak merugikan pemberi kuasa dan perantara jujur dalam segala tindakannya.

Ibnu khaldun menyebutkan bahwa keuntungan yang wajar akan mendorong tumbuhnya perdagangan sedang keuntungan yang rendah memicu lesunya perdagangan karena penjual kehilangan motivasi. Ibnu Khaldun menjelaskan pentingnya keuntungan yang wajar.²¹

Sedang didalam Al-Qur'an menyebutkan

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ²²

Demikian juga dijelaskan

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

إِنَّهُ لَا يُحِبُّ الْمُعْتَدِينَ²³

²¹ Ibn Khaldun, *Muqaddimah*, (ttp : Dar al-Bayan, tt), I : 4.

²² al-Baqarah (2) : 188.

²³ al-A'raf (7) : 55.

Islam menekankan bahwa tujuan bermuamalat adalah merealisasikan kemaslahatan sesuai syari'at Islam dan menghindari kerusakan yang bermula dari pemenuhan kebutuhan keluarga dari hasil laba, tentunya disini bentuk muamalat harus berjalan di bawah prinsip keadilan dan mencegah kedzaliman yang dilarang Islam.

Islam mewajibkan umatnya untuk memenuhi setiap janji yang diucapkan ketika bertransaksi. Kejujuran para pihak sangat diharapkan untuk merealisasikan perjanjian yang telah disepakati sehingga dapat meminimalisasi terjadinya perselisihan di kemudian hari.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ²⁴

Kerelaan masing-masing pihak yang berakad adalah yang terpenting. Segala bentuk kebohongan dan penipuan dapat menghilangkan kerelaan salah satu pihak, dengan hilangnya unsur kerelaan dapat dikatakan memakan harta orang lain secara batil.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu penelitian secara langsung. Sasarannya adalah perantara dan pemilik tanah dalam jual beli tanah di Kelurahan Cokrodiningratan Kecamatan Jetis Yogyakarta.

2. Sifat Penelitian

²⁴ al-Mā'idah (5) : 1

Penelitian ini bersifat *Deskriptif Analitik* yaitu menggambarkan secara langsung permasalahan praktek perantara dalam jual beli tanah yang akan diteliti dan mengemukakan fakta fakta yang ada kemudian dianalisis dari aspek hukum Islam.

3. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi adalah pendekatan *Normatif* yaitu mendekati masalah yang diteliti dengan pendekatan secara hukum Islam yang mengacu pada sumber-sumber hukum Islam.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi

Merupakan pengumpulan data yang penyusun mengadakan pengamatan terhadap praktek perantara dalam jual beli tanah di Kelurahan Cokrodiningratan Kecamatan Jetis untuk mendapatkan data. Data tersebut dikumpulkan dan disusun secara sistematis untuk mendapatkan suatu kesimpulan

b. Interview

Merupakan cara memperoleh keterangan dengan cara bertanya langsung kepada informan (perantara dan pemilik tanah) dengan metode wawancara bebas terpimpin²⁵ yaitu bebas dalam mengadakan wawancara dengan berpijak pada pedoman yang memuat garis besar yang ditanyakan kemudian

²⁵ Roni Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1983), hlm. 72.

penyusun berusaha menyusun kembali jawaban informan. Hal ini dilakukan untuk memperoleh data yang bersifat informatif.

5. Analisis Data

Metode yang penyusun gunakan dalam analisis data meliputi :

a. Metode Induktif

Data yang telah dikumpulkan dan bersifat khusus mengenai praktek pelimpahan kuasa terhadap perantara dalam jual beli tanah kemudian dianalisis untuk mendapatkan suatu kesimpulan umum.

b. Metode Deduktif

Menganalisis data yang ada dan masih bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.²⁶ Artinya disini data-data mengenai praktek pelimpahan kuasa yang terjadi ditarik kesimpulan bagaimana hukumnya dalam pandangan Islam.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan skripsi ini terdiri dari lima bab. Masing-masing bab terdiri dari beberapa sub bab yaitu :

Bab Pertama merupakan pendahuluan yang berisi latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoretik, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua berisi gambaran umum mengenai pelimpahan kuasa (*wakālah*) yang terdiri dari : pengertian pelimpahan kuasa dan perantara, dasar hukum

²⁶ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, (Yogyakarta : Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UGM, 1987), hlm. 136.

wakalah dalam Islam dan menurut KUHD, rukun dan syarat, bentuk-bentuk pelimpahan kuasa, berakhirnya pelimpahan kuasa.

Bab ketiga berisi gambaran umum mengenai objek penelitian yang meliputi macam-macam status tanah, deskripsi pelimpahan kuasa kepada perantara dan deskripsi pengambilan keuntungan oleh perantara serta ketidakjujuran yang dilakukan pemilik tanah dan sesama perantara.

Bab Keempat adalah analisis hukum Islam tentang terhadap pola perjanjian dan pemberian kuasa yang di dalamnya terdapat analisis mengenai ketidakjujuran pemilik tanah terhadap perantara maupun ketidakjujuran sesama rekan perantara serta analisis hukum Islam terhadap pengambilan keuntungan yang berlebihan yang dilakukan oleh perantara.

Bab Kelima adalah penutup yang memaparkan kesimpulan dan saran-saran mengenai persoalan yang telah dijabarkan pada bab-bab sebelumnya, kemudian di akhir skripsi ini adalah daftar pustaka dan lampiran-lampiran.



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penyusun dapatkan maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pola perjanjian dan pendelegasian dalam jual beli tanah di kelurahan Cokrodingratan kecamatan Jetis Yogyakarta adalah secara lisan. Memang tidak semua perjanjian yang dibuat dalam bentuk lisan, ada sebagian kecil yang berbentuk tertulis. Perjanjian secara lisan dibuat atas dasar saling percaya, kejujuran dan i'tikad baik dari masing-masing pihak. Sedangkan pengamblian keuntungan berlebih yang diambil oleh perantara dapat merugikan pihak pemilik tanah karena nantinya perantara akan mendapat upah dari hasil jasanya. Ketidakjujuran yang dilakukan pemilik tanah dan sesama perantara juga dapat menimbulkan perselisihan dikemudian hari dikarenakan tidak adanya perjanjian tertulis yang dapat dijadikan bukti untuk menuntut salah satu pihak yang berkhianat atau ingkar janji.
2. Melihat hal tersebut di atas, menurut pandangan Islam jika para pihak yang membuat kesepakatan telah menyadari dan saling mempercayai antara satu dengan yang lain maka perjanjian lisan yang telah terjadi adalah sah, karena Islam tidak mengharuskan untuk menuliskan segala bentuk perjanjian. Islam hanya menganjurkan saja untuk menuliskan segala bentuk perjanjian namun alangkah baiknya jika perjanjian yang disepakati dibuat secara tertulis karena dapat meminimalkan perselisihan dikemudian hari. Jadi, Pelimpahan kuasa

dengan pola perjanjian dan pendelegasian yang terjadi di kelurahan Cokrodiningratan adalah sah.

B. Saran-saran

Penyusun di sini memberikan saran terhadap permasalahan yang terjadi pada pelimpahan kuasa di kelurahan Cokrodiningratan, diantaranya :

1. Kesepakatan perjanjian yang dibuat hendaknya dibuat secara tertulis atau bisa dikatakan wajib untuk ditulis karena melihat banyaknya kenyataan permasalahan yang sering terjadi. Perjanjian tertulis ini dimaksudkan untuk menghindari perselisihan di kemudian hari bagi kedua belah pihak, karena jika perjanjian tersebut hanya dilakukan secara lisan maka kurang jelasnya hak, kewajiban, batasan kerja dan wewenang antara perantara dan pemilik tanah serta dapat terlihat jika *wakil* menyalahgunakan wewenang dan merugikan pemberi kuasa dan apabila salah satu pihak berkhianat atau tidak melaksanakan kewajibannya maka ada bukti yang kuat yaitu bukti tertulis untuk menuntutnya
2. Pengambilan keuntungan yang dilakukan perantara sebaiknya dikembalikan pada kesepakatan bersama apakah keuntungan tersebut menjadi milik perantara sepenuhnya atau dibagi dengan pemilik tanah dengan begitu ada kerelaan dari masing-masing pihak dan tidak ada pihak yang merasa dianiaya. Sama halnya dengan pemilik tanah dan sesama rekan perantara hendaknya tidak saling menghinati perjanjian lisan yang telah disepakati semula. Jadi perantara dan pemilik tanah harus mempunyai i'tikad baik serta kejujuran

dalam bertransaksi agar kemaslahatan seperti yang telah ditetapkan oleh syari'at terwujud.

Demikian hal-hal yang dapat penyusun sajikan dalam penulisan skripsi ini. Penyusun yakin skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan yang disebabkan kekurangan yang ada pada penyusun. Oleh karena itu penyusun sangat mengharapkan kritik dan saran guna perbaikan dalam skripsi ini. Semoga penulisan skripsi ini bermanfaat bagi penyusun pada khususnya dan pembaca pada umumnya.





STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan tafsir

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Jakarta : PT Bumi Restu, 1977

B. Fiqh dan Ushul Fiqh

Abdur Rahman, Asjmuni, *Qaidah-qaidah Fiqh*, Jakarta : Bulan Bintang 1976.

Basyir, Ahmad Azhar, *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, Yogyakarta UII Press, 2000.

_____, *Garis Besar Sistem Ekonomi Islam*, Yogyakarta : BPFE, 1987.

Karim, Helmi, *Fiqh Muamalat*, Edisi I, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1993.

Khaldun, Ibn, *Muqaddimah*, Cet. I, ttp: Dar al-Bayan, tt.

Majah, Ibn, *Sunan Ibn Majah*, Cet. II, Beirut : Dar al-Fikr, tt.

Maragi, Mustafa al-, *Tafsir al-Maragi*, alih bahasa : Bahrn Abu Bakar dkk, Semarang : Toha Putra, 1998.

Nabhani, Taqyuddin an-, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif*, alih bahasa Moh. Maghpur Wachid, Surabaya : Risalah Gusti, 2002.

Prawiranegara, Syafruddin, *Ekonomi dan Keuangan : Makna Ekonomi Islam*, Jakarta : Haji Masagung, 1988.

Pasaribu, Chairuman, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta : Sinar Grafika, 1996.

Qardhawi, Yusuf, *Fatwa-fatwa kontemporer*, alih bahasa : Drs. As'ad Yasin, Cet. II, Jakarta : Gema Insani Press, 1996.

_____, *Peran Nilai dan Moral dalam Perekonomian Islam*, alih bahasa : Didin Hafidhudin (dkk), Jakarta : Robbani Press, 1977.

Rahman, Afzalur, *Doktrin Ekonomi Islam*, alih bahasa : Soeroyo dan Mustangin, Cet. II, Yogyakarta : Dana Bakti Wakaf, 1995

Rahman, I Doi, *Penjelasan Lengkap Hukum-Hukum Allah (Syari'at)*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2002.

Rusyd, Ibn, *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayah al-Muqtasid*, Beirut : Darul Qalam, 1988.

Sabiq, Sayyid, *Fiqh As-Sunnah*, Cet. III, Beirut : Dar al Fath lil A'lami al-a'rabi, 1983.

San'ani, as-, *Subul as-Salam*, Cet. III, Beirut : Dar al-kutb al-Ilmiah, tt.

Siddiq al haji, Abdullah, *Inti Dasar Hukum Dagang Islam*, Cet. I, Jakarta : Balai Pustaka, 1993.

Syafe'i, Rachmad, *Fiqh Muamalat*, Bandung : Pustaka Setia, 2001.

Syafi'i Antonio, Muhammad, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek*, Cet. I, Jakarta : Gema Insani, 2001.

Syafi'i, Syekh al Imam al-'alim al-'Allamah Syamsuddin Abu Abdillah Muhammad bin Qasim Asy-, *Fath al-Qarib*, alih bahasa Imran Abu Amar, Kudus : Menara, 1995.

Syaukani, Muhammad bin Ali Ibnu Muhammad asy-, *Nail Al-Autar*, alih bahasa A. Qadir Hasan (dkk), Surabaya : Bina Ilmu, 1983.

Tamimi, Izzanuddin Khatib at-, *Bisnis Islami*, alih bahasa Azwier Butun, Jakarta : Fikahati Aneska, 1992.

Ya'qub, Hamzah, *Etos Kerja Islami*, Jakarta : Pedoman Ilmu Jaya, 1992.

Zuhdi, Masjfuk, *Masail Fiqhiyyah*, Cet. I, Jakarta : Haji Masagung, 1993.

C. Lain-lain

Capra, M. Umer, *Masa Depan Ilmu Ekonomi, Sebuah Tinjauan Islam*, Jakarta : Gema Insani Press, 2001.

Djazuli, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Islam versi Hanafi*, Bandung : Kiblat Press, 2002.

Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research*, Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, 1987.

- Kansil, CST, *Pokok-pokok Pengantar Hukum Dagang Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika, 1994.
- Muarif Ambary, Hasan (dewan Direksi), *Ensiklopedia Islam*, Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve, 1996.
- Prakoso, Djoko dan Riyadi, Bambang, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu*, Jakarta: Bina Aksara, 1987.
- Prodjodikoro, Wiryono, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Bandung : Sumur, 1991.
- Poerwadarminta, WJS, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cet. V, Jakarta : Balai Pustaka, 1987.
- Soebekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 1984.
- _____ dan Tjitro Sudibyo, R, *Kitab Undang-undang Hukum Dagang*, Jakarta ; Pradnya Pramita, 1996.
- Su'arseno, *Kamus Hukum*, Cet. I, Jakarta : Rineka Cipta, 1992.
- Suparni, Niniek, *Kitab Undang-undang Hukum Dagang dan Kepailitan*, Jakarta : Rineka Cipta, 1994.
- Soemitro, Roni Hanitjo, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1983