

**PRAKTIK JUAL BELI PROPERTI
DENGAN SISTEM PERANTARA PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(STUDI KASUS PADA AKUN INSTAGRAM @aa.propertijogja)**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARIAH DAN
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-
SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM
BIDANG ILMU HUKUM ISLAM**

OLEH:

MUHAMMAD ALWI

17103080075

PEMBIMBING:

Dr. H. SYAFAUL MUDAWAM, M.A., M.M

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2024

ABSTRAK

Munculnya perantara di tengah-tengah masyarakat modern sekarang ini sangat dibutuhkan untuk memudahkan dalam sebuah bisnis. Praktik perantara atau makelar sudah ada sejak zaman Rasulullah Saw. yang disebut dengan *Samsarah* yaitu pedagang perantara yang berfungsi menjualkan barang orang lain dengan mengambil upah tanpa menanggung resiko, dengan kata lain perantara (*simsar*) ialah penengah antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual-beli. Akan tetapi dalam praktiknya akad jual beli yang melibatkan perantara seringkali terjadi hal-hal yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada (Hukum Islam) seperti meninggalkan peran perantara/*simsar*. Dari hal tersebut munculah ketertarikan penulis untuk mengkaji lebih dalam yang mana dalam Penelitian ini membahas tentang perantara dalam jual beli properti yang terdapat pada akun Instagram @aa.propertijogja. Penelitian ini bertujuan Untuk mengetahui 1). Bagaimana praktik jual beli properti dengan sistem perantara pada akun Instagram @aa.propertijogja? 2). Bagaimana praktik jual beli properti dengan sistem perantara pada akun Instagram @aa.propertijogja ditinjau dari hukum Islam?

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) menggunakan metode deskriptif analisis dengan pendekatan kualitatif. Sumber data penelitian ini terdiri dari data primer yaitu wawancara dan data sekunder yaitu data dari jurnal, buku, artikel, yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini adalah observasi partisipan, wawancara, dan dokumentasi.

Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa, praktik jual beli properti melalui perantara dalam pelaksanaannya secara umum sudah baik seperti pihak perantara @aa.propertijogja dalam akad jual beli maupun akad perjanjian tentang upah komisi telah sesuai dengan ketentuan (Hukum Islam) yang berlaku, meskipun ada salah satu kasus dimana peran *simsar* ditinggalkan oleh pihak penjual dan pembeli yang padahal bertemunya penjual dan pembeli adalah atas jasa *simsar*, sehingga dari hal tersebut dari akad yang semula sudah baik menjadi rusak/batal dimana ada pihak yang di rugikan dalam hal ini adalah pihak perantara @aa.propertijogja.

Kata kunci: Jual Beli, *Samsarah*, Upah.

ABSTRACT

The emergence of intermediaries in the midst of modern society today is urgently needed to facilitate a business. The practice of intermediaries or brokers has existed since the time of the Prophet Muhammad (peace be upon him) called *Samsarah*, which is an intermediary trader whose function is to sell other people's goods by taking wages without taking risks, in other words an intermediary (*simsar*) is an intermediary between sellers and buyers to facilitate buying and selling. However, in practice, sales and purchase contracts involving intermediaries often occur things that are not in accordance with the existing provisions (Islamic law) such as leaving the role of intermediaries/*simsar*. From this, the author's interest arises to study more deeply, which in this study discusses intermediaries in buying and selling property on the Instagram account @aa.propertijogja. This study aims to find out 1). What is the practice of buying and selling property with an intermediary system on the Instagram account @aa.propertijogja? 2). How is the practice of buying and selling property with an intermediary system on the @aa.propertijogja Instagram account reviewed from Islamic law?

This research is a field research using a descriptive method of analysis with a qualitative approach. The data source of this research consists of primary data, namely interviews, and secondary data, namely data from journals, books, articles, related to the problem being researched. The data collection techniques in this study are participant observation, interviews, and documentation.

The results of the study show that, the practice of buying and selling property through intermediaries in its implementation in general is good, such as the intermediary @aa.propertyijogja in the sale and purchase contract and the agreement on commission wages are in accordance with the applicable provisions (Islamic Law), although there is one case where the role of *simsar* is abandoned by the seller and buyer who even though the meeting between the seller and the buyer is on the services of *simsar*, So that from this from the contract that was originally good to be damaged/canceled where there is a party that is disadvantaged in this case is the intermediary @aa.Propertijogja.

Keywords: Buying and Selling, *Samsarah*, Wages.

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

FM-UINSK-BM-05-03/RO

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Saudara Muhammad Alwi

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Assalamualaikum Wr. Wb.

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

Nama : Muhammad Alwi
NIM : 7103080075
Judul : Praktik Jual Beli Properti Melalui Perantara Persepektif
Hukum Islam (Studi kasus Pada Akun Instagram
@aa.propertijogja)

Sudah dapat diajukan kepada Prodi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 22 juli 2021 M

16 Muharam 1445 H

Pembimbing,

Dr. H. Syafaul Mudawam, MA.,MM.

NIP.19621004198903 1003

SURAT PENGESAHAN TUGAS AKHIR



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-759/Un.02/DS/PP.00.9/08/2024

Tugas Akhir dengan judul : PRAKTIK JUAL BELI PROPERTI DENGAN SISTEM PERANTARA PERSPEKTIF
HUKUM ISLAM (STUDI KASUS PADA AKUN INSTAGRAM
@AA.PROPERTIJOGJA)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : MUHAMMAD ALWI
Nomor Induk Mahasiswa : 17103080075
Telah diujikan pada : Senin, 29 Juli 2024
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Dr. H. Syafaul Mudawam, M.A., M.M.
SIGNED

Valid ID: 66ba58a5ac2bb



Penguji I

Diky Faqih Maulana, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 66b7360fd880d



Penguji II

Dr. Gusnam Haris, S.Ag., M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 66b4f36430e21



Yogyakarta, 29 Juli 2024

UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 66bd81bc66942



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

FM-UINSK-BM-05-03/RO

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Alwi
NIM : 17103080075
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (muammalah)
fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul “Praktik Jual Beli Properti Melalui Perantara Persepektif Hukum Islam (Studi Kasus Pada Akun Instagram @aa.propertijogja)” adalah asli, hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiarisme dari orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Yogyakarta, 22 Juli 2024 M

16 muharam 1445 H

Yang Menyatakan,

STATE ISLAMIC UNIV
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA



Muhammad Alwi
NIM. 17103080075

MOTTO

”Yen Wani Ojo Wedi-Wedi, Yen Wedi Ojo Wani-Wani”



HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya tulis sebagai bentuk rasa syukur kepada Allah SWT atas segala karunia-Nya.

Skripsi ini saya persembahkan untuk kedua orang tua, keluarga beserta orang-orang yang sangat berarti di hidup saya.

Terima kasih atas segala kasih sayang, cinta, dukungan, do'a dan semangat nya. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan nikmat sehat dan keberkahan untuk kita semua. Aamiin.



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Transliterasi adalah pengalihan tulisan dari satu bahasa ke dalam tulisan bahasa lain. Dalam skripsi ini transliterasi yang dimaksud adalah pengalihan tulisan Bahasa Arab ke Bahasa Latin. Penulisan transliterasi Arab-Latin penyusunan skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543 b/U/1987.

A. Konsonan tunggal

Huruf Arab	NAMA	Huruf latin	Keterangan
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'	H	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	KH	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ẓ	Z (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Za'	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	SY	Es dan Ye
ص	Sad	Ṣ	Es (dengan titik dibawah)
ض	Dad	Ḍ	De (dengan titik dibawah)
ط	Ta'	Ṭ	Te (dengan titik dibawah)
ظ	Za'	Ẓ	Zet (dengan titik dibawah)
ع	'ain	‘	Koma terbalik diatas

غ	Gain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	'El
م	Mim	M	'Em
ن	Nun	N	En
و	Wawu	W	W
ه	Ha'	H	H
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya'	Y	Ye

B. Konsonan Rangkap Karena Syaddah ditulis rangkap

مُتَعَدِّدَةٌ	Ditulis	<i>Muta'addidah</i>
عِدَّةٌ	Ditulis	<i>'iddah</i>

C. Ta' marbuthah di akhir kata

1. Bila *ta' marbuthah* di baca mati ditulis dengan *h*, kecuali kata-kata Arab yang sudah terserap menjadi bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya.

حِكْمَةٌ	Ditulis	<i>Hikmah</i>
جَزْيَةٌ	Ditulis	<i>Jizyah</i>

2. Bila *ta' marbuthah* diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan *h*.

كِرَامَةُ الْأَوْلِيَاءِ	Ditulis	<i>Karamah al-auliya'</i>
--------------------------	---------	---------------------------

3. Bila *ta' marbuthah* hidup dengan harakat fathah, kasrah dan dammah ditulis *t*

زَكَاةُ الْفِطْرِ	Ditulis	<i>Zakat al-fitr</i>
-------------------	---------	----------------------

D. Vokal Pendek

-	<i>Fathah</i>	Ditulis	Ā
-	<i>Kasrah</i>	Ditulis	I
-	<i>Dammah</i>	Ditulis	U

E. Vokal Panjang

1	<i>Fathah+alif</i> جَاهِلِيَّة	Ditulis	Ā <i>j±hiliyyah</i>
2	<i>Fathah+ya'mati</i> تَنْسَى	Ditulis	Ā <i>Tansa</i>
3	<i>Kasroh+ya'mati</i> كَرِيم	Ditulis	Ī <i>kar³m</i>
4	<i>Dhomah+wawu mati</i> فُرُوض	Ditulis	Ū <i>Furūd</i>

F. Vokal Rangkap

بَيْنَكُمْ	Ditulis	Ai <i>Bainakum</i>
قَوْل	Ditulis	Au <i>Qaul</i>

G. Vokal Pendek yang beruntun dalam satu kata

Penulisan vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan tanda apostrof (‘)

أَنْتُمْ	Ditulis	<i>a'antum</i>
لَنْ شَكَرْتُمْ	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

H. Kata sandang Alif+lam

1. Bila kata sandang Alīf+Lām diikuti huruf qamariyyah ditulis dengan al.

الْقُرْآن	Ditulis	<i>Al-Qur'ān</i>
الْقِيَاس	Ditulis	<i>Al-qiyās</i>

2. Bila kata sandang Alīf+Lām diikuti Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, serta dihilangkan huruf l (el)-nya.

السَّمَاء	Ditulis	<i>as-Samā'</i>
الشَّمْسُ	Ditulis	<i>asy-Syams</i>

I. Huruf Besar

Penulisan huruf besar disesuaikan dengan Ejaan Yang Disempurnakan (EYD)

J. Penulisan kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

Kata-kata dalam rangkaian kalimat ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

ذَوِي الْفُرُوضِ	Ditulis	<i>Ẓawī al-furū</i>
أَهْلُ السُّنَّةِ	Ditulis	<i>Ahl as-Sunnah</i>

K. Pengecualian

sistem transliterasi ini tidak berlaku pada:

- Kosa kata Arab yang lazim dalam Bahasa Indonesia dan terdapat dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, misalnya: Al-Qur'an, hadis, mazhab, syariat, lafaz.
- Judul buku yang menggunakan kata Arab, namun sudah dilatinkan oleh penerbit, seperti judul buku Al-Hijab, Fiqh Mawaris, Fiqh Jinayah dan sebagainya.
- Nama pengarang yang menggunakan nama Arab, tapi berasal dari negara yang menggunakan huruf latin, misalnya Quraish Shihab, Ahmad Syukri Soleh dan sebagainya.

Nama penerbit di Indonesia yang menggunakan kata Arab, misalnya Hidayah, Mizan, Taufiq dan sebagainya.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Wr. Wb.

Segala puji penyusun panjatkan bagi Allah Swt. yang telah memberikan kekuatan, kemudahan, kelancaran dan keberkahan sehingga penyusun dapat menyelesaikan penelitian yang berjudul **“Praktik Jual Beli Properti Melalui Perantara Persepektif Hukum Islam (Studi kasus Pada Akun Instagram @aa.propertijogja)”** Shalawat dan salam semoga selalu tercurah limpahkan kepada Nabi Muhammad saw. yang menjadi suri tauladan bagi seluruh alam beserta keluarga, sahabat dan para ummat sampai akhir hayat.

Skripsi ini disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat mencapai derajat Strata I pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. Dalam proses penyusunan skripsi, penyusun mendapatkan bimbingan, bantuan, motivasi, do’a serta dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penyusun ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Phil. Al Makin, S.Ag., M.A. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta,
2. Bapak Prof. Dr. H. Makhrus, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum.
3. Bapak Dr. Gusnam Haris, S.Ag., M.Ag. selaku Kepala Program Studi Hukum Ekonomi Syariah dan Dosen Penasehat Akademik
4. Bapak Dr. H. Syafaul mudawam, MA., MM. selaku dosen pembimbing.
5. Seluruh Dosen UIN Sunan Kalijaga, khususnya Fakultas Syari’ah dan Hukum Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat,
6. Kedua orang tua dan nenek saya tercinta, bapak Nurmansyah, S.H dan ibu Siti Uswatun Hasanah serta simbah saya Siti Chofsah yang selalu mendukung penuh, mereka adalah alasan saya bertahan hingga sejauh ini.

7. Kakak dan adik saya Irma Yusrina dan Muhammad Wildan yang selalu mendukung dan menyemangati saya dalam keadaan apapun.
8. Sahabat-sahabat karib saya selama di Jogja khususnya kepada Muhammad Sahal Al-Bakasy, Syarfan Zuhri, M Ma'sum Yusuf yang selalu menemani, membantu dan mendengarkan keluh kesah saya.
9. Teman-teman seperjuangan Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2017, yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.
10. Tidak lupa pula seluruh pihak mana pun yang pernah hadir dalam hidup saya serta turut memberikan dukungan dan bantuannya.

Semoga amal kebaikan para pihak yang telah memberikan bantuan kepada penyusun mendapatkan balasan kebaikan dan keberkahan dari Allah Swt. Penyusun menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan, maka kritik dan saran yang bersifat membangun akan diterima dengan senang hati demi perbaikan penelitian. Demikian, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penyusun serta bagi para pembaca.

Wassalamualaikum, Wr.Wb.

Yogyakarta, 22 juli 2024 M
16 Muharam 1445 H
Penyusun,

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Muhammad Alwi
NIM 1710308007

DAFTAR ISI

Contents

ABSTRAK	I
ABSTRACT	II
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	III
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	V
MOTTO	VI
HALAMAN PERSEMBAHAN	VII
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN	VIII
KATA PENGANTAR.....	XII
DAFTAR ISI.....	XIV
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Kegunaan	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Telaah Pustaka	6
F. Kerangka Teoritik.....	8
G. Metode Penelitian.....	11
H. Sistematika Pembahasan	14
BAB II LANDASAN TEORI	16
A. Perantara (<i>Samsarah</i>).....	16
1. Pengertian Perantara (<i>Samsarah</i>)	16
2. Rukun <i>Samsarah</i> (Perantara).....	19
3. Syarat <i>Samsarah</i> (Perantara)	19
4. Dasar Hukum <i>Samsarah</i> (perantara)	20
5. <i>Samsarah</i> Yang Dilarang Dalam Islam.....	21
6. Sistem Upah Dalam Perantara.....	22
7. Upah Perantara Dalam Persepektif Hukum Islam.....	23
B. Jual Beli	25
1. Pengertian Jual Beli.....	25
2. Dasar Hukum Jual Beli.....	26

3. Rukun Jual Beli	27
4. Syarat Jual Beli.....	28
5. Macam-macam Jual Beli	29
6. Jual Beli Yang Dilarang Dalam Islam.....	30
BAB III GAMBARAN UMUM DAN PRAKTIK JUAL BELI PROPRTI MELALUI PERANTARA PADA AKUN INSTAGRAM @aa.propertijogja	37
A. Gambaran Umum Platform Instagram.....	37
1. Gambaran Umum Aplikasi Instagram.....	37
2. Keunggulan Instagram	38
3. Fitur Instagram	39
B. Sejarah Singkat objek Penelitian Akun @aa.propertijogja.....	42
C. Proses Akad Pembayaran Komsisi Perantara Pada Akun @aa.propertijogja	44
1. Struktur Tarif dan Metode Pembayaran	44
2. Transparasi dan Kepatuhan	49
3. Efektifitas dan Kepercayaan.....	51
D. Praktik Jual Beli Melalui Perantara	57
BAB IV ANALISIS PRAKTIK JUAL BELI MELALUI PERANTARA PERSPEKTIF HUKUM ISLAM PADA AKUN INSTAGRAM.....	64
A. Praktik Jual Beli Serta Komisi Perantara Pada Akun Instagram @aa.propertijogja.....	64
1. Jual Beli.....	64
2. Komisi/Upah	65
3. <i>Samsarah/Keperantaraan</i>	66
B. Praktik Jual Beli Melalui Perantara Persepektif Hukum Islam Pada Akun Instagram @aa.propertijogja.....	66
1. Jual Beli dan Upah	66
2. <i>Samsarah/Keperantaraan</i>	68
BAB V PENUTUP	75
A. Kesimpulan.....	75
B. Saran-saran	77
DAFTAR PUSTAKA	78
LAMPIRAN-LAMPIRAN	I

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Allah Swt menciptakan manusia sebagai makhluk sosial, sehingga tentunya tidak dapat hidup sendiri dan membutuhkan bantuan orang lain. Untuk itu, Allah Swt menganugerahkan kepada kita akal sebagai sarana untuk menukar perdagangan dengan segala sesuatu yang bermanfaat, serta menggunakan segala sarana komunikasi, sehingga kehidupan manusia dapat berdiri tegak dan mekanisasi kehidupan ini dapat berjalan dengan baik secara produktif. Agama Islam telah mengatur perilaku para pengikutnya dalam segala hal salah satunya yaitu tentang hubungan dengan sesama manusia, segala hal tentang masalah tersebut telah dijelaskan dalam ilmu fiqh muamalah dalam hubungan sesama manusia.¹

Pada umumnya, manusia tidak dapat dipisahkan dari perannya dengan orang lain karena mereka adalah makhluk sosial yang tidak dapat menguasai semua bidang kehidupan ini. Tidak semua orang dapat melakukan semua tugas, dan mengeksekusi perdagangan membutuhkan pendelegasian wewenang. Seorang makelar yang bertindak sebagai perantara penjualan tanah. Namun dalam praktiknya, makelar maupun pemilik tanah dapat berperilaku dengan cara yang berbeda.

Salah satu hal yang paling mendasar tentang pemuasan kebutuhan adalah

¹ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah (Fiqh Muamalah)*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 314

manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat melakukan aktivitasnya tanpa adanya hubungan dengan orang lain atau interaksi sosial seperti jual beli properti.

Menurut Hamzah Ya'qub *samsarah* (makelar) adalah pedagang perantara yang berfungsi menjualkan barang orang lain dengan mengambil upah tanpa menanggung resiko. Dengan kata lain *samsarah* (makelar) ialah penengah antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual beli.² Dengan adanya perantara makapihak penjual dan pembeli akan lebih mudah dalam bertransaksi, baik transaksi berbentuk jasa atau berbentuk barang.

Perdagangan makelar diperbolehkan dalam agama selama tidak ada kecurangan dalam pelaksanaannya. Oleh karena itu, barang yang ditawarkan dan diminta harus transparan, karena pemilik dan makelar barang dapat menetapkan ketentuan tertentu mengenai besaran keuntungan yang diterima untuk menghindari kejadian yang tidak diinginkan. Dalam praktiknya makelar harus bersikap jujur, ikhlas, terbuka, tidak melakukan penipuan, dan bisnis *syubhāt* (yang tidak jelas halal/haramnya). Imbalan berhak diterima oleh seorang makelar setelah ia memenuhi akadnya, sedang pihak yang menggunakan jasa makelar harus memberikan imbalannya karena upah atau imbalan pekerja dapat meningkatkan kesejahteraan pekerja yang bersangkutan. Dan jumlah imbalan yang harus diberikan kepada makelar harus sesuai dengan perjanjian.³

Dalam praktiknya biasanya makelar membantu penjual mencari pembeli

² Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam: Pola Pembinaan Hidup Dalam Perekonomian*, (Bandung: CV Diponegoro 1992), hlm. 269.

³ Priyono Tjiptoherijanto, *Prospek Perekonomian Indonesia dalam Rangka Globalisasi* (Jakarta: Rineka Cipta 1997), hlm. 100.

yang dimana dalam usahanya makelar/perantara biasa menawarkan barang dagangannya di media sosial seperti *facebook*, *whatsapp* dan *Instagram*, karena di zaman modern ini peran media sosial untuk menawarkan barang dagangan terbukti sangat *efisien*. Dan dalam praktik yang lain penjual dan makelar tentu sudah merundingkan harga barang maupun upah makelar, apakah penjual mau memberi *fee* atau upah dari hasil penjualan tanah tersebut atau penjual tidak mau tau upah makelar, yang berarti makelar harus mencari upahnya sendiri yaitu dengan menaikkan harga tanah sedikit diatas harga yang penjual/pemilik tanah inginkan.⁴

Beberapa fenomena yang sering terjadi di kalangan masyarakat jika seseorang terdesak kebutuhan hidup, maka mereka akan menjual rumah, tanah, atau barang berharga lain untuk memenuhi kebutuhan hidup. Dalam menawarkan barangnya, seorang penjual biasanya menawarkan dengan sendiri dan tidak jarang juga yang menggunakan jasa makelar/perantara yang ada, yang mana peran makelar/perantara bisa membantu atau mempermudah peluang lakunya suatu barang mereka. Akan tetapi praktik ketika penjual menggunakan jasa perantara/makelar terkadang terjadi hal yang tidak sesuai dengan kesepakatan seperti ketentuan upah yang tidak sesuai atau meninggalkan si perantara begitu saja padahal bertemunya penjual dan pembeli adalah atas jasa *simas*/perantara tersebut.

Seperti halnya yang pernah dirasakan oleh Admin @aa.propertijogja

⁴ Muhammad Ala'uddin dan Mukhtar Syafaat, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah di Desa Karangdoro Kecamatan Tegalsari Kabupaten Banyuwangi", *Jurnal Ekonomi Syariah Darussalam*, Vol.1 Nomor. 1, 2020.

selaku perantara/makelar penjual belian properti yang padahal dalam kesepakatan awal telah memberikan penjelasan opsi terkait penggunaan jasa perantara/makelar seperti sebagai berikut:

1. Penjual memberikan upah dalam bentuk persenan yaitu antara 1% - 2,5% dari hasil penjualan suatu tanah.
2. Penjual memasang harga sendiri dan makelar mencari upah dari lebihnya harga yang dipasang oleh penjual.
3. Penjual dan pembeli sepakat memberikan upah 1% - 2% kepada makelar dari hasil penjualan suatu tanah.

Dari hal tersebut penulis tertarik pada praktik upah makelar properti yang terjadi pada pemilik akun/admin @aa.properti jogja selaku perantara/makelar.

Dalam hal ini, kaitannya dengan jual beli tanah maupun properti yang mana seorang perantara/makelar mempunyai peran aktif dalam memasarkan tanah-tanah tersebut baik dalam bidang menerima pesanan, penawaran harga, sampai pada perolehan laba masing-masing dari hasil negosiasi transaksi jual beli tanah tersebut. Sedangkan, seringkali fenomena dengan istilah *“meninggalkan peran makelar”* sudah marak terjadi sejak dulu, yang mana hal tersebut barang tentu sudah tidak sesuai dengan hukum Islam yang ada karena secara tidak langsung telah melakukan penipuan kepada seorang perantara/makelar.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latarbelakang di atas, maka rumusan masalah yang di

angkat penelitian ini adalah:

1. Bagaimana praktik jual beli properti dengan sistem perantara pada akun Instagram @aa.propertijogja?
2. Bagaimana praktik jual beli properti dengan sistem perantara pada akun Instagram @aa.propertijogja ditinjau dari hukum Islam?

C. Tujuan dan Kegunaan

Adapaun tujuan penelitian ini bertujuan untuk menjawab apa yang dirumuskan dalam rumusan masalah diatas. Maka tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktik jual beli dengan sistem perantara pada akun Instagram @aa.propertijogja.
2. Untuk mengetahui bagaimana praktik jual beli dengan sistem perantara @aa.propertijogja ditinjau dari hukum Islam.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Teoritik

Hasil peneltian ini diharapkan berguna untuk menambah ilmu pengetahuan dan diharapkan juga untuk memahami praktik jual beli properti sistem perantara.

2. Praktis

Bagi pihak pemilik akun Instagram @aa.propertijogja diharapkan dapat menjalankan bisnisnya sesuai dengan syariat Islam.

E. Telaah Pustaka

Adapun dalam telaah pustaka ini penulis akan mendiskripsikan beberapa karya ilmiah yang pernah ada sebelumnya, dengan tujuan untuk menghindari kesamaan dalam penulisan karya ilmiah ini. Penelusuran penulis melalui literatur yang telah dibaca mulai dari buku-buku, jurnal, skripsi dan literatur lainnya belum menemukan karya ilmiah yang sama. Penulis baru menemukan beberapa karya ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu:

Pertama, Penelitian yang dilakukan oleh Chairullah, dalam skripsinya yang berjudul “Praktik Jual Beli Intan Dengan Perantara Di Pasar Intan Martapura Kabupaten Banjar”. Dalam penelitian ini ditemukan bahwa: gambaran praktik jual beli dengan perantara secara umum dapat dilihat dari dua sisi, yaitu sisi negosiasi perantara terhadap pemilik barang dan negosiasi perantara terhadap pembeli untuk mendapatkan pinjaman barang dan mendapatkan keuntungan lebih dari sekedar *fee*. gambaran praktik yang dilakukan perantara pada kasus-kasus ini tidak dibenarkan dalam syari’at Islam (fikih muamalah) dan keuntungan yang didapat perantara tidak sah (haram), karena adanya kebohongan dan terdapat unsur kecurangan maupun manipulasi terhadap pemilik barang dan pembeli

Kedua, Muhammad Wahyu Hidayat Fakultas Syariah Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, tahun 2016 berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Makelar Jual Beli Motor Bekas Studi Kasus di Showroom Motor Bekas Nabil Motor Desa Kedungbanteng Kecamatan Kedungbanteng, Banyumas” di skripsi ini sebuah

akad ijab kabul secara lisan dibolehkan dalam Islam sesuai dengan hadis yang ada. Seperti halnya sighat yang telah diucapkan oleh penjual kepada makelar sebagai ijab dari sewa jasa untuk mempekerjakan secara lisan di bolehkan, sebab antara muakid memahami akan ucapan sebagai persewaan dan kedua belah pihak saling meridhai dan merelakan.⁵

Ketiga, skripsi Arifin Mustofa Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, tahun 2019, berjudul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Makelar Gadai Sawah Studi Kasus Di Desa Gandrungmanis Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap”. Skripsi ini membahas bagaimana hukumnya dalam Islam tentang praktik makelar gadai sawah yang ada di Desa Gandrungmanis Kecamatan Gandrungmamngu Kabupaten Cilacap.⁶

Keempat, Iqrok Glady Morgana, Lucky Rachmawati, Universitas Negeri Surabaya, tahun 2021 berjudul “Praktik Makelar Dalam Jual Beli Mobil Bekas Di Mgc Garage Madiun Ditinjau Dari Perspektif Islam”. Hasil penelitian dari jurnal ini adalah makelar di showroom MGC Garage Madiun telah melakukan jual beli mobil bekas dengan memenuhi prinsip ajaran-ajaran dalam etika bisnis Islam yang meliputi prinsip tauhid, tolong menolong, jujur, amanah, kesepakatan bersama, transparansi, dan tanggung jawab. Praktik makelar di

⁵ Muhammad Wahyu Hidayat, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Makelar Jual Beli Motor Bekas Studi Kasus di Showroom Motor Bekas Nabil Motor Desa Kedungbanteng Kecamatan Kedungbanteng, Banyumas*”, Skripsi, Prodi Hukum Ekonomi Syariah IAIN Purwokerto, Purwokerto, 2016

⁶ Arifin Mustofa, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Makelar Gadai Sawah Studi Kasus Di Desa Gandrungmanis Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap*”, Skripsi, Tidak diterbitkan, Prodi Hukum Ekonomi Syariah IAIN Purwokerto, Purwokerto, 2019.

MGC Garage secara umum juga telah memenuhi rukun dan syarat sah jual beli, kecuali terkait penggunaan bank konvensional sebagai media transaksi yang mengakibatkan kurang sempurnanya transaksi dalam Islam. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa praktik makelar jual beli mobil bekas di MGC Garage dalam perspektif Islam secara umum telah sesuai.⁷

Berdasarkan pemaparan di atas terdapat persamaan dengan penelitian yang akan di kaji yaitu subjek dalam penelitian berupa perantara. Sedangkan letak perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah terkait objek yang dikaji. Lebih lanjut properti yang ditawarkan Instagram @aa.propertijogja ada tiga yaitu: tanah, rumah dan kos-kosan.

F. Kerangka Teoritik

Kerangka teori adalah kerangka konseptual yang dijadikan penulis sebagai pisau analisis untuk menjawab permasalahan-permasalahan dalam penelitian ini. Kerangka teori yang digunakan penyusunan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Konsep perantara (*Samsarah*)

Samsarah adalah suatu profesi (pekerjaan) dimana pelakunya menjadi perantara antara penjual dan pembeli. *Simsar* (pelaku *Samsarah*) adalah perantara antara penjual dan pembeli. Para *fuqaha* (ahli fiqh) mendefinisikan *simsar* (pelaku *Samsarah*) sebagai orang yang bekerja untuk orang lain dengan upah baik untuk menjual maupun membeli.

Menurut Sayyid Sabiq perantara (*simsar*) adalah orang yang menjadi

⁷ Iqrok Glady Morgana, Lucky Rachmawati, "Praktik Makelar Dalam Jual Beli Mobil Bekas Di Mgc Garage Madiun Ditinjau Dari Perspektif Islam," Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam, (Surabaya) Vol. 4 Nomor 2, 2021.

perantara antara pihak penjual dan pembeli guna melancarkan transaksi jual beli. Dengan adanya perantara maka pihak penjual dan pembeli akan lebih mudah dalam bertransaksi, baik transaksi berbentuk jasa maupun berbentuk barang.

Oleh sebab itu Makelar adalah pedangang perantara yang berfungsi menjualkan barang orang lain dengan mengambil upah tanpa menanggung resiko, dengan kata lain makelar ialah penengah antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual beli. Makelar yang terpercaya tidak dituntut risiko sehubungan dengan rusaknya atau hilangnya barang dengan tidak sengaja. Kehadiran makelar ditengah-tengah masyarakat, terutama masyarakat modern sangat dibutuhkan untuk memudahkan dunia bisnis terutama dalam perdagangan, pertanian, perkebunan, industri dan lain-lain. Sebab tidak sedikit orang yang tidak pandai tawar menawar, tidak tahu cara menjual atau membeli barang yang diperlukan, atau tidak ada waktu untuk mencari atau berhubungan langsung dengan pembeli atau penjual. Makelar adalah profesi yang memberikan banyak manfaat bagi masyarakat, terutama produsen, konsumen, dan makelar itu sendiri. Manusia pasti suatu akan membutuhkan pekerjaan atau layanan ini sama seperti pekerjaan lainnya. Karena tidak semua orang bisa meluangkan waktu dan tidak semua orang tahu cara menjual produknya. Jadi inilah salah satu alasan mengapa perantara diperbolehkan dalam Islam dalam kondisi tertentu.

Yang sangat perlu diperhatikan dalam praktek makelar adalah produknya halal dan sistemnya halal, serta tidak ada penipuan, hal itu tentu

saja bukan untuk makelar saja tetapi berlaku untuk sang pemilik tanah. Mengapa menekankan seperti itu, Karena kadang dalam usaha untuk mendapatkan level tertentu, para anggota memberikan harapan yang berlebihan dan dikuatirkan pada pembicaraan dan perlakuan yang tidak jujur.⁸

2. Konsep Jual Beli

Jual beli (*al-Bai'*) secara bahasa artinya memindahkan hak milik terhadap benda dengan akad saling mengganti, dikatakan jika ada orang yang mengeluarkannya dari hak miliknya atau menjualnya dan ada orang yang berminat untuk membelinya serta memasukkannya ke dalam hak miliknya, dan ini masuk dalam kategori nama-nama yang memiliki lawan kata jika disebut mengandung makna dan lawannya. Demikian juga dengan perkataan *syara'* artinya mengambil dan *syara'* yang artinya menjual.⁹

Adapun jual beli secara terminologi setidaknya terdapat dua pendapat, antara lain:

- a. Menurut Ulama Hanafiyyah, jual beli adalah pertukaran harta benda dengan harta berdasarkan cara khusus yang diperbolehkan.¹⁰
- b. Menurut Sayyid Sabiq, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta atas dasar saling merelakan atau memindahkan kepemilikan dengan ganti yang dapat dibenarkan.¹¹

Dari kedua definisi di atas dapat diartikan bahwa, jual beli adalah

⁸ Fithriana Syarqawie, *Fikih Muamalah*, (Banjarmasin: IAIN Antasari Press, 2014), hlm. 26

⁹ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010), hlm.23

¹⁰ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), hlm. 73-74.

¹¹ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 4*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2004), hlm. 124.

suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secarasukarela diantara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerima sesuatu dengan perjanjian atau ketentuan yang telahdibenarkan *syara* dan disepakati oleh kedua belah pihak.

G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan kontruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode dan atau cara tertentu. Sistematis berarti penelitian yang dilakukan berdasarkan suatu sistem. Konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.

Agar mempermudah penulis dalam menyusun penelitian ini, maka penulis menyajikan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini yaitu penelitian lapangan (*field reseach*), yang bertujuan untuk mendiskripsikan sebuah penelitian dan apabila memungkinkan memberi solusi masalah-masalah dalam kehidupan sehari-hari. Dalam penelitian ini penulis meneliti tentang praktik jual beli properti dengan sistem perantara pada akun Instagram @aa.propertijogja.

2. Sifat penulisan

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat *Deskriptif Analitis*. Yaitu mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian. Demikian juga

hukum dalam pelaksanaannya di dalam masyarakat yang berkenaan dengan objek penelitian. Penulis dalam penelitian ini menjelaskan praktik jual beli properti dengan sistem perantara pada akun instagram @aa.propertijogja kemudian dianalisis menggunakan tinjauan hukum Islam.

3. Sumber data

Sumber data yang digunakan penulis yaitu :

a. Data primer

Data primer merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung dari narasumber atau objek penelitian. Adapun yang menjadi objek penelitian dalam penelitian ini adalah akun Instagram @aa.propertijogja

b. Data skunder

Data sekunder merupakan suatu data pendukung terhadap data primer. Sumber data sekunder berbentuk: undang-undang kompilasi hukum ekonomi syari'ah, buku-buku dan karya ilmiah lain yang berkaitan dengan perantara dalam hukum Islam.

4. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis yaitu :

a. Observasi

Observasi atau pengamatan yang dimaksud disini adalah observasi secara sistematis bukan observasi sambil-sambilan atau observasi secara kebetulan saja. Observasi ini peneliti lakukan dengan mencatat dan mempertimbangkan semua keadaan dan suasana yang

terjadi pada praktik jual beli properti dengan sistem perantara pada akun instagram @aa.propertijogja.

b. Wawancara

Wawancara adalah metode pengumpulan informasi dengan bertanya langsung kepada informan. Dengan kegiatan wawancara peneliti mendapatkan keterangan dan informasi dilokasi penelitian. Pencatatan data utama ini peneliti lakukan melalui wawancara pemilik akun Instagram @aa.propertijogja.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasati, notulen rapat, legger, agenda dan sebagainya. Dokumentasi yang penulis ambil adalah postingan pada akun @aa.propertijogja.

d. Analisis data

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori dan satuan uraian dasar shingga dapat ditemukan tema dan dapatkan ditemukan rumusan hepotesis kerja seperti yang disarankan oleh data. Analisis data yang penyusun gunakan adalah metode analisis kualitatif diamana, jenis penelitian yang temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistik atau hitungan lainya. Cara berfikir yang penyusun gunakan adalah cara berfikir induktif, yaitu berawal dari mengemukakan jual beli dengan sistem perantara, kemudian menjelaskan praktik jual beli dengan

sistem perantara pada akun instagram @aa.propertijogja dan menganalisisnya dengan analisis yang bersifat konfirmatif. Konfirmatif yaitu mengkonfirmasi pendapat dengan kaidah yang ada, kemudian merucutkan menjadi konsep, serta dianalisa mengenai relevansinya terhadap hukum Islam.

H. Sistematika Pembahasan

Adapun sistematika pembahasan yang digunakan dalam penelitian ini bertujuan untuk mempermudah dan tidak menyimpang dari pembahasan yang telah di rencanakan. Maka penulis akan membagi sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I, merupakan pendahuluan yang berisikan: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian (yang didalamnya memuat: jenis penelitian, sifat penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data dan analisis data) dan sistematika pembahasan.

BAB II, berisikan penjelasan umum mengenai teori yang berkaitan dengan jual beli dalam Islam sebagai korelasi dalam pembahasan jual beli properti dengan sistem perantara yang meliputi: pengertian jual beli, macam-macam jual beli, akad jual beli, Jual beli yang dilarang dalam Islam dan konsep perantara yang meliputi: pengertian perantara, dasar hukum perantara, rukun syarat perantara dan jenis jenis perantara.

BAB III, peneliti mendeskripsikan tentang praktik jual beli properti dengan sistem perantara pada akun instagram @aa.propertijogja yang

meliputi: Sejarah dan Perkembangan akun instagram @aa.propertijogja, macam-macam jual beli properti pada akun instagram @aa.propertijogja dan praktek jual beli properti dengan sistem perantara pada akun instagram @aa.propertijogja.

BAB IV, merupakan inti pembahasan dalam karya ilmiah ini, penulis menguraikan praktik jual beli dengan sistem perantara pada akun instagram @aa.propertijogja kemudian menganalisisnya menggunakan tinjauan hukum Islam.

BAB V, merupakan penutup, bab ini berisi kesimpulan dan hasil penelitian dari rangkaian pembahasan pada bab-bab sebelumnya yang telah disusun serta berisi kritik dan saran untuk pembahasan masalah dalam penelitian, setelah itu penulis melengkapi dengan daftar pustaka.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah penulis memaparkan pembahasan berupa temuan dan menganalisis dari hasil penelitian pada bab-bab sebelumnya berdasarkan rumusan masalah yang terjadi, selanjutnya penulis menarik kesimpulan terkait praktik jual beli melalui perantara yang terjadi pada akun Instagram @aa.propertijogja sebagaimana berikut:

1. Praktik jual beli melalui perantara pada akun Instagram @aa.propertijogja yaitu adalah dari pihak perantara/simsar selaku penghubung jika telah menemukan calon pembeli yang sesuai maka perantara/simsar akan mempertemukannya kepada penjual. Sedangkan, pengupahan yang terjadi terhadap pihak perantara diberikan setelah pembeli menyerahkan uangnya kepada penjual sebagai bentuk dealnya jual beli properti tersebut. Dalam praktiya pemberian upah terhadap perantara/simsar yang terjadi adalah jika upah tersebut berupa presentase, penjual memberi dengan jumlah yang telah ditentukannya, makelar mencari upah sendiri dengan cara menaikkan harga jual tanah. Apabila pengupahan dalam bentuk presentase, maka nilainya adalah minimal 1% - 2,5% tergantung dari hasil penjualan tanah tersebut, jika transaksi dalam jumlah kecil maka presentasenya adalah 1% tetapi jika dalam jumlah besar maka presentasenya 2,5%, hal itu sesuai adat atau kebiasaan yang berlaku selama ini. Namun, beberapa kali terjadi dimana pihak perantara/simsar tidak mendapatkan upah sama sekali dari penjual

dikarenakan penjual dan pembeli melakukan transaksi di luar sepengetahuan makelar.

2. Praktik akad *samsarah*/keperantaraan yang diterapkan oleh pihak @aa.propertijogja terhadap kliennya dalam hal ini penjual/pemilik lahan dan calon pembeli telah sesuai dengan hukum Islam karena menerapkan seperti struktur tarif dan metode pembayaran, transparansi dan kepatuhan, efektifitas dan kepercayaan. Dari segi pengupahan terhadap perantara/*simsar* memang secara umum sesuai dan berjalan lancar serta terpenuhi sesuai dengan ketentuan hukum Islam, akan tetapi terdapat beberapa problem yang terjadi dimana pihak perantara tersebut ditinggalkan perannya sehingga tidak mendapatkan upah apapun. Sehingga dari hal tersebut akad yang sebelumnya telah disepakati menjadi batal karena terdapat unsur ketidakadilan dan penipuan terhadap perantara/*simsar*. Kezaliman dan penipuan disini, yaitu: tidak diberitahukannya informasi kepada perantara/*simsar* bahwa suatu tanah/properti telah laku terjual melalui perantara darinya sehingga *simsar* ini tidak mendapat upah sama sekali dari peran dan jasanya dalam lakunya suatu tanah, karena perbuatan zalim atau penipuan yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli. Padahal syarat sah dan bolehnya suatu akad muamalah dalam Islam adalah tidak ada unsur *gharar* atau penipuan dalam akad yang akan terlaksana, jadi apabila hal itu terjadi maka bisa jadi akad tersebut batal karena telah melanggar unsur syara' dan terhapuslah keberkahan yang ada di dalam jual beli tersebut.

B. Saran-saran

Setelah penulis memaparkan tiga kesimpulan diatas, selanjunya pnulis ingin memberikan masukan atau saran sebagaimana berikut:

1. Untuk pihak perantara atau *simsar* untuk lebih disiplin profesional seperti komunikasi yang baik jujur dan terbuka terhadap para klien agar lebih mendapat kepercayaan dari semua pihak.
2. Untuk pemilik properti ketika menjualkan properti melalui perantara hendaknya untuk lebih mengetahui banyak informasi terkait perantara yang akan digunakan jasanya dan lebih komunikatif terhadap perkembangan propertinya kepada perantara, mengingat jual beli porperti merupakan hal yang besar, sehingga tidak terjadi kezaliman dikemudian hari.
3. Untuk pembeli properti supaya lebih memahami jika pembelian properti melalui perantara jangan sampai meninggalkan pihak *simsar* mengingat atas jasanya pembelian properti bisa berlangsung lancar.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an

Kementrian agama RI, *Al-Qur'an Tajwid dan terjemah dilengkapi dengan Asbabun Nuzul dan Hadist sahih*, Bandung: PT. Sygma Examedia Arkanleema, 2017.

Fiqh dan Ushul Fiqh

Ad-Duwaisyi, *Kumpulan Fatwa-Fatwa Jual Beli*, Bogor: Pustaka Imam Asy-syafi'i, 2004.

Al Albani, Muhammad, *Shahih Sunan Ibnu Majah*, Jakarta: Pustaka Azzam, 2007.

Al Asqalani, Ibnu Hajar, *Fathul Baari Syarah Shahih Al Bukhari*, Jilid IV terj. Ghazirah Abdi Ummah, Jakarta: Pustaka Azzam, 2022.

Antonio, Muhammad Syafii, *bank Syariah :dari teori keparktik*, Jakarta: Gema insani press 2001.

Azzam, Abdul Aziz Muhammad, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010.

Basyir, Ahmad Azhar, *Refleksi Atas Pemikiran Keislaman*, Bandung: Mizan, 1996.

Ghazaly, Abdul Rahman, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2010.

Hamzah Yakub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam: Pola Pembinaan Hidup dalam Berekonomian*, Bandung: CV Diponegoro, 1992.

Hanifuddin, Iza, *Fiqh Sāmsarah dan Praktik Pemakelaran*, Sumatera Barat: STAIN Batusangkar Press, 2014.

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.

Hidayat, Enang, *Fiqh Jual Beli*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015.

Husni, Lalu, *Pengantar Hukum Ketanagakerjaan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.

Karim, Helmi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Grafindo persada, 1997.

Lubis, Surahwardi K, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000.

Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah (Fiqh Muamalah)*, Jakarta: Kencana, Tahun 2012.

_____, *Hukum Sistem Ekonomi Islam* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015),

Muhammad bin Ismail bin Ibrahim bin Al Mughirah bin Bardizbah, *Shahih Bukhari*, Beirut: Dar Ibn Katsir 2002.

Munawwir, Ahmad Warson, *Kamus Al-Munawwir*, Surabaya: Pustaka Progressif, 1997.

Mutjaba, Saifuddin, *Masailul Fiqhiyah*, Jombang: Rousyan Fiqr 2007.

Nawawi, Ismail, *Fikih Muamalah*, Bogor: Ghalia Indonesia.

Rasjid, H. Sulaiman, *Fiqh islam, Hukum Fiqh Lengkap*, Bandung: SinarBaru Algensindo, 2004.

Rawwas Qal'ah Jie, *mu'jam lughah Al-fuqoha*, hlm 191.

Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah 12*, Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1987.

_____, *Fiqh Sunnah Jilid 4*, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2004.

Sulayman bin Ahmad al-Thabraniy, *Al-Mu'jam Al-Shagir Jilid 1*, Beirut: Al-Maktab Al-Islamiy 1995.

Syafei, Rachmat, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.

Syarqawie, Fithriana, *Fikih Muamalah*, Banjarmasin: IAIN Antasari Press, 2014.

Tjiptoherijanto, Priyono, *Prospek Perekonomian Indonesia dalam Rangka Globalisasi* Jakarta: Rineka Cipta 1997.

Ya'qub, Hamzah, *Kode Etik Dagang Menurut Islam: Pola Pembinaan Hidup Dalam Perekonomian*, Bandung: CV Diponegoro 1992.

Jurnal dan Skripsi

Muhammad Wahyu Hidayat, *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Makelar Jual Beli Motor Bekas Studi Kasus di Showroom Motor Bekas Nabil Motor Desa Kedungbanteng Kecamatan Kedungbanteng, Banyumas”*, Skripsi, Prodi Hukum Ekonomi Syariah IAIN Purwokerto, Purwokerto, 2016.

Arifin Mustofa, *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Makelar Gadaai Sawah Studi Kasus Di Desa Gandrungmanis Kecamatan Gandrungmangu Kabupaten Cilacap”*, Skripsi, Tidak diterbitkan, Prodi Hukum Ekonomi

Syariah IAIN Purwokerto, Purwokerto, tahun 2019.

Iqrok Glady Morgana, Lucky Rachmawati, "*Praktik Makelar Dalam Jual Beli Mobil Bekas Di Mgc Garage Madiun Ditinjau Dari Perspektif Islam*," Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam, (Surabaya) Vol. 4 Nomor 2, 2021.

Armansyah Waliam, "*Upah Berkeadilan Ditinjau Dari Perspektif Islam*," Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam, Vol. 5 Nomor. 2, 2017.

Melyana Aprilia, Rusdin Muhalling, dan Kartini, "*Eksistensi Bisnis Makelar (Tanah) Ditinjau Dari Segi Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Onewila, Kecamatan Ranomeeto, Kabupaten Konawe Selatan)*," Fawaid Sharia Economic Law Review, Vol.1 Nomor. 2, 2019.

Al Asqalani, Ibnu Hajar, *Fathul Baari Syarah Shahih Al Bukhari*, JilidIV terjemahan Ala'uddin, Muhammad dan Mukhtar Syafaat, "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah di Desa Karangdoro Kecamatan Tegalsari Kabupaten Banyuwangi*," Jurnal Ekonomi Syariah Darussalam, Vol.1 Nomor. 1

