

B A B I  
P E N D A H U L U A N

A. Latar belakang masalah

Selaku makhluk sosial manusia saling membutuhkan satu sama lain dalam mengisi kehidupannya. Dan menjadi sunatullah bahwa manusia harus hidup bermasyarakat dan tolong menolong antar sesama. Sebagai firman Allah dalam surat Al Maidah ayat 2 :

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالثَّقْوِيِّ سَهْلٌ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِلَاثِ وَالْعَدْوَانِ (٥٨:٢)

Artinya : " Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran" (Al Qur'an 5: 2) (Departemen Agama RI, 1989 : 156)

Bentuk pertolongan yang dijelaskan dalam Al Qur'an dan Hadist Nabi tidak diketahui bentuknya secara pasti apa dan bagaimana manusia harus melakukan pertolongan kepada orang lain, sebab kebutuhan manusia sangat komplek. Al Qur'an dan Hadist hanya memberikan konsep universal agar manusia mau menolong dan membantu terhadap sesamanya dengan bercirikan kebajikan.

Diantara sekian banyak aspek kerjasama dan hubungan tolong menolong antar manusia, maka seorang penghubung dalam suatu jual beli termasuk

salah satu aspeknya. Aspek ini ditengah-tengah masyarakat, terutama masyarakat modern sangat penting peranannya. Betapa banyak seorang penjual yang tidak mau dimana mereka harus menjual barangnya, begitu juga seorang pembeli yang akan mencari suatu barang yang diinginkan tetapi dia tidak tahu dimana dia harus mencarinya. Tidak sedikitpun orang yang tidak mampu untuk mengurus segala urusannya secara pribadi. Ia membutuhkan seorang wakil untuk mengurus urusannya yang dirisendiri tidak mampu atau memang tidak ada waktu untuk mengurusinya sendiri. sehingga dalam prakteknya terdapat perantara dalam penanganganan lebih lanjut seperti jual beli tanah, mobil, rumah dan sebagainya. dimana seorang pembeli tidak mendatangi sendiri pada penjual,tetapi dengan melalui penghubung. Penghubung dalam jual beli ini dalam prakteknya disebut dengan " makelar " adapula yang menyebutkan moderator , broker, pialang, dan ada juga yang sering menyebutkannya sebagai "perantara".

Menurut ketentuan Pasal 62 Kitap Undang-undang Hukum Dagang (yang selanjutnya disingkat dengan KUHD) , ditentukan bahwa makelar itu harus diangkat oleh Presiden atau seorang pembesar yang ditunjuk oleh Presiden untuk itu. Tetapi ternyata dalam kenyataannya, kita dengar istilah makelar tetapi bukan makelar yang bukan diangkat oleh Presiden seperti yang diuraikan dalam pasal 62 KUHD, Tetapi

hanyalah merupakan seorang penghubung didalam transaksi jual beli seluruh benda yang dijadikan obyek jual-beli tersebut. Makelar ini setelah selesai melaukan tugasnya, juga berhak mendapat komisi, baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli.

Dengan demikian pengertian makelar secara teoritis didalam prakteknya masih ditambah lagi dengan makelar dalam arti sebagai penghubung didalam jual beli seluruh benda yang hannya bekerja untuk memproses jual beli antara penjual dengan pembeli disamping itu juga menerima komisi, hanya saja makelar itu tidak diangkat oleh Presiden atau Pejabat yang ditunjuk serta di sumpah didepan Pengadilan Negeri. Maka untuk makelar dalam arti yang demikian ini dalam prateknya lazim disebut sebagai "Makelar Tidak Resmi".

Sehubungan dengan hal di atas dalam kenyataannya aktifitas (makelar tidak resmi) itu dapat dilihat dalam kehidupan masyarakat di Kecamatan Menganti Kabupaten Gresik, yaitu Perantara jual beli tanah.

Dari fakta yang ada didalam pelaksanaannya, perantara dalam jual beli tanah yang ada di Kecamatan Menganti adalah orang yang memberikan jasa perantarsaannya dengan maksud memperoleh keuntungan, tanpa pengangkatan resmi sebagai makelar seperti ketentuan dari pasal 62 KUHD. Meskipun begitu istilah sehari-hari masyarakat Menganti, perantara jual beli

tanah tersebut "Makelar" dan ada yang menyebut sebagai "Mediator".

Berdasarkan pengamatan sementara, para perantara jual beli tanah di kecamatan Menganti mayoritas beragama Islam, oleh karena itu dalam melaksanakan perantaraannya semestinya terikat dengan aturan-aturan hukum Islam, sekaligus sebagai warga negara Indonesia semestinya mengikuti petunjuk hukum yang mengatur tentang pengantara (makelar), dalam hal ini yang telah diatur dalam hukum positif khususnya dalam KUHD pasal 62-73.

Untuk mengetahui sampai seberapa jauh efektifitas Hukum Islam dan Hukum Positif mampu mengatur dan memberi pedoman tentang keperantaraan kepada para perantara yang beragama Islam, khususnya dalam kalangan perantara di kecamatan menganti diperlukan penelitian deskriptif yang bersifat eksploratif tentang praktik perantara yang mereka lakukan, khususnya tentang cara kerja para perantara dalam hubungannya dengan penjual maupun pembeli dan juga hubungannya dengan sesama perantara sendiri.

Urgensi masalah diatas makin terasa, setelah didalam kepustakaan belum dijumpai hasil penelitian masalah ini. Kecuali itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan untuk penyusunan program pembinaan kehidupan keagamaan.

### B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, dapat dikatakan bahwa masalah tersebut masih bersifat umum. Agar masalah ini lebih jelas perlu dihubungkan dengan keadaan beragama para pelakunya yaitu para perantara yang mayoritas beragama Islam. Atas dasar keadaaan ini dapat diasumsikan bahwa tentunya mereka mentaati norma-norma Hukum Islam. Disamping itu sebagai warga negara Indonesia para perantara tersebut juga harus terikat kepada setiap norma hukum yang berlaku di Indonesia. Dengan demikian masalah pokok yang dipelajari adalah "Praktek perantara dalam jual beli tanah di kecamatan Menganti Kabupaten Gresik yang dilakukan oleh orang-orang Islam ditinjau dari Hukum Islam dan Hukum Positif".

### C. Pembatasan Masalah

Mengingat luasnya masalah yang tercakup dalam studi penelitian yang direncanakan, maka perlu adanya suatu pembatasan. Adapun pembatasan masalahnya sebagai berikut :

1. Dari segi subyek : Para perantara yang beragama Islam
2. Dari segi aktifitas : Cara kerja para perantara dalam jual beli tanah
3. Dari segi lokasi : Wilayah Kecamatan Menganti Kabupaten Gresik
4. Dari segi waktu : tahun 1995

#### D. Perumusan Masalah

Untuk mempermudah dalam penjabaran dan penyelesaian, maka masalah studi ini dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana deskripsi tentang praktek perantara dalam jual beli tanah di kecamatan Menganti kabupaten Gresik pada tahun 1995 ?
2. Bagaimana pandangan hukum Islam dan hukum positif terhadap perantara dalam jual beli tanah di kecamatan Menganti kabupaten Gresik ?

#### E. Tujuan Studi

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Membuat deskripsi tentang praktek perantara dalam jual beli tanah yang dilakukan orang-orang yang beragama Islam di kecamatan Menganti kabupaten Gresik pada tahun 1995.
2. Menetapkan apakah ada penyimpangan atau tidak dari aturan dan norma-norma hukum Islam dan hukum positif dalam praktek perantara jual beli tanah tersebut.

#### F. Kegunaan Studi

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut :-

1. Dapat dijadikan bahan acuan untuk melaksanakan penelitian lebih lanjut sehubungan dengan perkembangan yang semakin komplek dalam keperantaraan.
2. Dapat dijadikan patokan hukum yang benar dalam

bermuamalah khususnya tentang praktek perantara yang sah dan benar menurut hukum Islam dan hukum positif.

3. Dapat dimanfaatkan untuk merumuskan program pembinaan serta penetapan kehidupan beragama, khususnya masalah muamalah untuk orang-orang muslim di tempat penelitian ini diadakan.

#### G. Pelaksanaan Penelitian

##### 1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di kecamatan Menganti, yaitu salah satu kecamatan yang cukup luas yang terdiri dari 22 desa. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada pertimbangan :

- a. Para pihak yang terlibat dalam praktek perantara jual beli tanah nampak sebagian besar penduduk asli kecamatan Menganti, sehingga sikap dan tindakan mereka sepanjang masalah keperantaraan dapat dijadikan patokan sikap dan tindakan yang sudah mentradisi dan mengadat.
- b. Suasana kawasan kecamatan Menganti ini nampak tertib, sehingga pelaksanaan penggalian data dapat berjalan lancar, disamping itu juga kecamatan Menganti adalah tempat tinggal peneliti sendiri sehingga dalam memperoleh data cukup mudah.
- c. Karena Menganti adalah daerah penulisan sendiri sehingga dekat, disamping dekat juga mudah

dalam penelitian untuk memperoleh data yang diperlukan.

## 2. Subyek Penelitian

Dalam Penelitian ini yang diperlukan sebagai subyek penelitian adalah para perantara yang beragama Islam, termasuk juga pihak-pihak yang terlibat dalam melakukan pekerjaan tersebut (kaitannya dengan teknik wawancara sebagai salah satu teknik penggalian data yang diperlukan).

## 3. Populasi dan sampel

Populasi penelitian ini adalah subyek penelitian diatas, yakni para perantara yang ada di wilayah kecamatan Menganti kabupaten Gresik. Mengingat para perantara yang ada di kecamatan Menganti populasinya amat banyak dan tidak terorganisir secara baik maka tidak mungkin diteliti secara keseluruhan karena terbatasnya waktu dan tenaga. Oleh karena itu penelitian ini menggunakan teknik sampling, yaitu diambil 5 desa dari 22 desa yang ada di kecamatan Menganti sebagai sampel penelitian . Ke 5 desa tersebut adalah : Desa menganti, Drancang, Hulaan, Kepatihan dan Setro. Penunjukan 5 desa tersebut sebagai sampel oleh karena pada kenyataannya yang menjadi responden dalam penelitian ini secara demikian menempati ke 5 desa tersebut. Responden dalam penelitian ini kami ambil sebanyak 20 orang.

Adapun teknik yang digunakan dalam

penarikan sampel adalah proposive sample ( sampel bertujuan.) yaitu sampel bertujuan dilakukan dengan cara mengambil subyek bukan didasarkan atas strata, random atau daerah, tetapi didasarkan atas adanya tujuan tertentu ( Suharsimi Arikunto, 1993 : 113 ).

#### 4. Penyajian Data

Data-data yang dapat disajikan dalam penelitian ini dalam kaitannya dengan praktek perantara dalam jual beli tanah secara global adalah sebagai berikut :

- Cara mencari penjual dan pembeli
- Cara mempengaruhi penjual dan pembeli
- Cara menawarkan dan menetapkan harga kepada penjual dan pembeli
- Cara mengatur besar kecilnya komisi perantara
- Cara menyelesaikan selisih antara perantara dengan penjual, perantara dengan pembeli dan antara sesama perantara sendiri.

#### 5. Sumber Data

Yang menjadi sumber data dalam penelitian ini terdiri dari :

##### a. \*Sumber dari kepustakaan

Sumber dari kepustakaan ini terdiri dari beberapa kitab. Seperti Hadits, Fiqih dan juga catatan kuliah serta literatur-literatur lain yang berhubungan dengan pembahasan penelitian

ini.

b. Sumber dari lapangan

- Kantor kecamatan Menganti
- Kantor Balai Desa dari lima desa yang dijadikan sampel
- Para perantara sebagai responden
- Para tokoh agama dan pemuka masyarakat yang mengetahui tentang praktek perantara dalam jual beli tanah.

6. Teknik penggalian data

Untuk penggalian data penelitian ini, dipergunakan beberapa teknik penggalian data sebagai berikut :

1. Observasi yaitu untuk mencari dan mengumpulkan data dengan mengadakan pengamatan yang teratur terhadap data yang diperlukan. Dalam hal ini peneliti mengamati keadaan praktek perantara dalam jual beli tanah di kecamatan Menganti yang telah dijadikan sebagai tempat penelitian.
2. Interview yaitu wawancara secara langsung dengan beberapa responden dan informan. Wawancara secara langsung dengan mengadakan tanya jawab dengan para perantara yang terlibat langsung dalam praktek keperantaraan di tempat tersebut ( sebagai informan ) guna memperoleh data.

Adapun jenis interview yang dipakai adalah interview bebas terpimpin, yaitu dengan catatan

pokok yang diperlukan karena jalannya tanya jawab diharapkan tidak menyimpang dari garis-garis yang telah diletakkan. Garis-garis ini akan menjadi kriteria pengontrolan relevan tidaknya isi interview. Sedang kebebasan akan memberikan kesempatan untuk mengontrol kekakuan dan kebekuan proses interview.

3. Dokumen adalah upaya untuk memperoleh data lokasi penelitian keadaan geografis dan demografis, sosial ekonomi, sosial pendidikan, sosial keagamaan yang dilakukan di kantor kecamatan.

#### 7. Metode analisa data

Data-data yang diperoleh dilapangan diolah secara kualitatif dengan tahapan-tahapan sebagai berikut :

1. Dengan jalan editing, yaitu pengolahan data guna memperoleh data yang jelas dengan melakukan pemeriksaan kembali terhadap semua data tentang praktek perantara jual beli tanah di wilayah kecamatan Menganti kabupaten Gresik pada tahun 1995.
2. Mengumpulkan data yang sudah diperoleh guna mendapat bahan-bahan baru guna merumuskan deskripsi.
3. Menganalisa hasil diatas untuk merumuskan deskripsi tentang praktek perantara dalam jual

beli tanah.

#### 8. Metode pembahasan

Pembahasan skripsi ini menggunakan metode sebagai berikut :

1. Metode deduktif yaitu berangkat dari pengetahuan yang sifatnya umum dan bertitik tolak pada pengetahuan yang umum itu kita hendak menilai suatu kejadian yang khusus yakni mengemukakan praktek perantara dalam jual beli tanah menurut hukum Islam dan hukum positif, kemudian dijadikan sebagai dasar untuk melihat dan menyimpulkan kenyataan di masyarakat ( Fakultas Syariah IAIN Surabaya, 1989 : 27 ).
2. Metode komparatif yaitu dengan membandingkan antara dua hal, norma hukum yang sudah ditentukan dengan kenyataan yang ada ( sesuai dengan hasil riset ). Metode ini penulis gunakan untuk menegok kembali tradidi yang terjadi dalam praktek perantara dalam jual beli tanah dengan ketentuan hukum yang ada, yaitu Hukum Islam dan Hukum Positif. Dan dengan membandingkan aspek masing-masing, sehingga dapat dilihat ada tidaknya tindakan penyimpangan.