

BAB IV

PANDANGAN HUKUM ISLAM DAN HUKUM POSITIF TERHADAP PRAKTEK PERANTARA DALAM JUAL BELI TANAH DI KECAMATAN MENGANTI KABUPATEN GRESIK

A. Pandangan Hukum Islam Terhadap Praktek Perantara Dalam Jual Beli Tanah.

Islam berpandangan bahwa manusia memiliki dorongan-dorongan yang merupakan fitroh dan instink sosial diantara fitrah dan instink itu adalah ingin memiliki harta untuk memenuhi kebutuhan hidupnya inilah yang mendorong manusia untuk melakukan usaha dan bekerja.

Kata usaha dan bekerja mempunyai pengertian yang luas, bentuknya berbeda-beda dan hasilnya bermacam-macam maka pembuat syara' tidak memberikan batasan suatu usaha namun hanya membatasinya dengan sesuatu yang tidak merugikan manusia itu sendiri. Pembuat syara' melarang suatu usaha yang dapat merugikan dirinya maupun orang lain.

Dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya, seseorang melakukan usaha dengan bekerja sebagai perantara, yaitu suatu pekerjaan menghubungkan antara penjual dengan pembeli guna ancarnya jual beli dan dari pekerjaan ini mendapatkan imbalan jasa atau komisi yang telah disepakati sebelumnya bersama.

Sebagaimana telah diuraikan dalam bab sebelumnya, yakni bab III praktek perantara dalam jual beli tanah di kecamatan menganti kabupaten Gresik dalam kenyataannya terdapat hubungan antara para pihak, yaitu hubungan perantara dengan penjual

dan antara perantara dengan pembeli. Dan juga mengenai perantara bertindak atas nama penjual dan atas nama pembeli dari tanah yang ditransaksikan. Sebagai penghubung yang telah diberi amanat dan kepercayaan oleh pihak penjual maupun pembeli untuk mengurus segala sesuatu yang berkenaan dengan transaksi jual beli tanah, maka perantara bertanggung jawab untuk mengurus segala keperluan yang berhubungan dengan keperantaraannya mulai dari mencari penjual maupun pembeli sampai selesainya transaksi jual beli tanah tersebut.

Dari semua keterangan diatas maka praktek perantara dalam jual beli tanah tersebut merupakan suatu hal yang penting dan banyak manfaatnya dalam kehidupan masyarakat, karena membawa manfaat maka berarti kemaslahatan juga akan ada, ini sesuai dengan hukum Islam. Islam menghendaki kemaslahatan dan menghindari terjadinya kerusakan.

Demikianlah "Perantara" karena memberikan manfaat pada orang banyak (masyarakat) yaitu memperlancar sirkulasi perekonomian masyarakat khususnya dalam hal ini memperlancar transaksi jual beli tanah. Disamping keuntungan material yang diperolehnya, mereka pun berarti melakukan perbuatan yang dipandang sebagai orang yang melaksanakan perintah Allah agar manusia melaksanakan hidup bertolong menolong untuk berbuat kebajikan dan taqwa.

Akan tetapi ada syarat yang harus diperhatikan, yaitu apa yang dikerjakan dan cara kerjanya pun benar-benar sejalan dengan tujuan utamanya tersebut, artinya melakukan praktek perantara dengan tidak mengandung unsur-unsur larangan syara'.

Mengenai praktek perantara dalam jual beli tanah di kecamatan Menganti Kabupaten Gresik dapat dianalisis melalui beberapa sudut pandang, yaitu :

1. Fakta adanya hubungan perantara dengan penjual dan hubungan perantara dengan pembeli

Seperti diuraikan pada bab sebelumnya bahwa terdapat hubungan antara perantara dengan penjual dan antara perantara dengan pembeli. Hubungan perantara dengan penjual yaitu perantara telah ditunjuk dan dikuasakan oleh pemilik tanah untuk menjualkan tanahnya. Dalam hubungan tersebut maka amanat dari si penjual diberikan kepada perantara sepenuhnya untuk mengurus segala sesuatu yang berkenaan dengan transaksi jual beli tanah. Demikian juga hubungan perantara dengan pembeli yaitu pembeli telah menyerahkan kemauannya untuk membeli tanah kepada seorang perantara.

Dengan adanya fakta hubungan antara perantara dengan penjual dan perantara dengan pembeli tersebut dapat disimpulkan bahwa terdapat hubungan kerjasama diantara para pihak tersebut, yang mana kerjasama yang saling menguntungkan para

pihak tersebut dalam batas-batas yang telah ditentukan dalam ajaran Islam tanpa adanya saling menjatuhkan yang akan merugikan pihak lain.

Adapun mengenai manfaat kerjasama tersebut maka dapat terealisasi tujuan yang telah diinginkan oleh para pihak. Dipihak penjual maupun pembeli adalah terwujudnya proses transaksi jual beli tanah, sedang dipihak perantara akan menerima komisi dari hasil jual jasanya. Dengan demikian semangat dalam melakukan kerja tidak sia-sia sehingga pada akhirnya kerja yang dihasilkan pun akan berkualitas baik, hal ini akan berpengaruh terhadap kesejahteraan dalam tingkat pendapatan mereka. Islam membenarkan keadaan semacam ini. Islam menganjurkan adanya kerjasama saling menguntungkan antara kedua belah, yang tentunya kerjasama tersebut didasarkan atas ajaran dan kaiah syara'. Sebagaimana firman Allah dalam surat Al Maidah ayat 2 seperti yang telah disebutkan pada bab I halaman 1.

2. Peranan perantara dalam jual beli tanah

Data-data yang diperoleh dari peranan perantara dalam jual beli tanah adalah perantara mempunyai peranan dalam menumbuhkan daya tarik

terhadap penjual maupun pembeli untuk mengadakan suatu transaksi jual beli tanah. Seringkali pula dalam praktiknya, minat menjual tanah dan membeli tanah makin kuat dengan adanya perantara yang berpartisipasi didalam transaksi jual beli tersebut.

Sebagaimana pada uraian terdahulu bahwa didalam hal transaksi jual beli tanah maka perantara bertindak atas nama pembeli atau atas nama penjual dari tanah yang ditransaksikan.

Dalam hal perantara bertindak atas nama penjual ada 2 macam yaitu penjual mendatangi perantara dan penjual mendatangi perantara, demikian juga dalam hal perantara bertindak atas nama pembeli juga ada dua macam yaitu pembeli mendatangi perantara.

Perantara dilihat dari segi peranannya tersebut maka perantara tidak merugikan pihak penjual maupun pembeli tetapi justru membantu beban. Sebab sebagai penghubung yang telah diberi amanat dan diberi kepercayaan oleh penjual maupun pembeli untuk mengurus segala sesuatu yang berkenaan dengan transaksi jual beli tanah maka perantara bertanggung jawab untuk mengurus segala keperluan yang berhubungan dengan sistem keperantaraannya, yaitu mulai mencari penjual maupun pembeli sampai selesainya transaksi jual

beli tanah tersebut.

- Sistem perantara dalam jual beli tanah

a. Cara mencari penjual dan pembeli

Data-data yang diperoleh dari cara mencari penjual dan pembeli adalah untuk mencari penjual dan pembeli ada beberapa cara diantaranya dengan cara mencari informasi dari kenalan-kenalan yang tahu tentang adanya penjual yang akan menjual tanahnya atau dari sesama perantara sendiri memberi informasi ada pembeli yang mencari lokasi tanah. Cara-cara tersebut pada dasarnya diperbolehkan dalam Islam, selama kedua belah pihak saling memberi keuntungan artinya perantara yang diberi informasi tentang adanya penjual maupun adanya pembeli yang mencari tanah membagi penghasilannya pada yang memberi informasi. Demikian juga apa yang dipraktekkan para perantara jual beli tanah di kecamatan Menganti. Meskipun orang yang memberi informasi saja tidak ikut kerja, akan tetapi tetap diberi bagian komisi oleh para perantara.

b. Cara mempengaruhi penjual dan pembeli

Sebagaimana diuraikan pada bab sebelumnya bahwa perantara dalam mempengaruhi penjual maupun pembeli menggunakan cara apa

saja asalkan dapat menyakinkan penjual maupun pembeli agar mempunyai minat yang besar untuk menjual maupun membeli tanah yang dipromosikan.

Adapun praktek perantara dalam jual beli tanah yang teliti, dalam cara mempengaruhi penjual maupun pembeli dilakukan dengan sikap ramah, sopan dan tahu situasi dan kondisi sehingga tidak menimbulkan pertentangan antara perantara dengan penjual ataupun pembeli. Dengan keterangan yang demikian ini maka bisa dikatakan, didalam praktek perantara ini apabila ditinjau dari hukum Islam maka tidak ada penyimpangan.

- c. Cara menawarkan dan menetapkan harga pada penjual dan pembeli

Mengenai proses tawar menawar pada jual beli tanah ini adalah sebagaimana jual beli pada umumnya yaitu untuk menentukan kesepakatan harga akhir. Dalam proses tawar menawar ini perantara dalam menawarkan kepada penjual maupun pembeli dilakukan dengan sikap yang ramah, lemah lembut dan sangat menarik kalau berbicara.

Dalam proses tawar menawar untuk menetapkan harga akhir kita diberi kebebasan selama hal tersebut tidak menyimpang dari

aturan yang ada (ajaran Islam). Akan tetapi dari fakta yang ada untuk menetapkan harga yang akhir tersebut ada sebagian perantara yang tidak mengikuti aturan yang ada, yaitu ajaran Islam. Sebagaimana diketahui bahwa para perantara dalam jual beli tanah yang ada di wilayah kecamatan Menganti mayoritas beragama Islam, oleh karena itu dalam melaksanakan keperantaraannya semestinya terikat dengan aturan-aturan hukum Islam, tetapi dalam kenyataannya ada perantara sebut saja si A yang masih dalam proses untuk suatu penetapan harga akhir dengan penjual maupun pembeli, muncul perantara lain yang ingin menggagalkan terjadinya transaksi jual beli tanah tersebut, baik dengan melalui penjualnya maupun pembelinya yaitu : kalau melalui penjual perantara tersebut menawarkan (menunjukkan) seorang pembeli yang mau membeli tanah milik penjual tersebut dengan harga yang lebih tinggi dari pembeli pertama.

Sedang melalui pembeli, perantara menawarkan tanah kepada pembeli tersebut yang mana tanah yang ditawarkan tadi letaknya lebih strategis dan harganya lebih murah dari penjual pertama. jadi apabila dilihat dari cara kerja sebagai perantara dalam proses

tawar menawar sebagaimana diuraikan diatas terdapat penyimpangan dari hukum Islam. Sebab Islam menawar tawaran saudaranya sampai ia memberi izin atau ia meninggalkannya. Sebagaimana Hadits Nabi SAW yang telah diuraikan pada bab II halaman 21.

d. Cara mengatur besar kecilnya komisi perantara

Berdasarkan penelitian yang telah penulis laksanakan di Kecamatan Menganti mengenai cara pengaturan besar kecilnya komisi perantara dengan pihak penjuall maupun pembeli tergantung pada adanya kata sepakat, baik antara perantara dengan penjual maupun perantara dengan pembeli. Adapun pengaturan pembagian komisi diantara perantara sendiri dihitung menurut berat ringannya pekerjaan yang dilakukan dan diusahakan pembagian komisi dengan seadil adilnya dan apabila ada yang kurang puas dengan pembagian tersebut biasanya diselesaikan dengan secara kekeluargaan. Dengan demikian cara mengatur besar-kecilnya komisi perantara dengan penjual maupun pembeli dalam transaksi jual beli tanah tersebut tidak bertentangan dengan hukum Islam. Demikin juga dengan cara pengaturan pembagian komisi diantara perantara sendiri adalah sesuai dengan ajaran Islam.

Sebagaimana diuraikan pada Bab 2 bahwa perantara menurut pandangan Islam adalah termasuk akat ijarah yaitu karena perjanjian yang terjadi antara para pihak penjual maupun pembeli dengan perantara merupakan perjanjian timbal balik dimana satu pihak harus ada pemberian manfaat yaitu berupa mengurus segala sesuatu yang berkenaan dengan transaksi jual beli tanah mulai awal hingga selesainya transaksi jual beli tanah, dan dilain pihak adanya pemberian imbalan komisi.

Karena sifat perjanjian ijarah itu timbal balik, maka untuk sahnya perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang telah disebutkan pada bab II halaman 25.

Adapun kedudukan perantara disini sebagai Ajir karena faidah yang dapat digunakan, namun kegunaan disini bukan berupa benda, tetapi berupa profesi. Dalam proses perantaraan sebelumnya ada akad antara perantara dengan penjual maupun pembeli, dimana mereka telah mengetahui dengan jelas masalah yang diakadkan yaitu akad tentang peratyran komisi perantara.

Setelah mengetahui tentang cara mengatur besar kecilnya komisi perantara apabila dikaitkan dengan Hukum Islam adalah sesuai dengan apa yang diajarkan oleh Islam, karena

didalam prakteknya didasarkan pada ketentuan yang ada. Walaupun dalam penelitian, beberapa responden yang memberikaaaaan keterangan pada penulis bahwa pada perjanjian mengenai peraturan komisi dibuat secara lesan dan atas kehendak adat yang berlaku.

Sikap saling percaya mempercayai dan berprasangka baik diantara sesamanya masih melekat didalam pergaulan hidup masyarakat. Maka jelaslah bahwa perjanjian peraturan komisi pada umumnya masih patuh pada ketentuan hukum adat setempat.

3. Penyelesaian selisih antara perantara dengan penjual, perantara dengan pembeli dan antara sesama perantara sendiri.

Sebagai mana telah diuraikan pada bab 3 bahwa perselisihan yang terjadi diantara para pihak (perantara, Penjual dan pembeli) disebabkan oleh sewenang-wenangnya melainkan tugas (kewa-

jiban) masing-masing pihak tersebut antara lain disebabkan : penjual maupun pembeli tidak dapat memenuhi komisi apa yang telah dijanjikan sebelumnya kepada perantara, pembagian komisi yang dirasa ada yang belum adil diantara sesama perantara dan sebagainya.

Setelah mengamati beberapa sebab terjadinya perselisihan tersebut maka penulis berpendapat bahwa hal tersebut terjadi disebabkan para pihak tersebut dalam melakukan kewajiban masing-masing tidak sesuai dengan tujuan hukum Islam yaitu dalam melakukan kerjasama seseorang yang telah diberi amanat atau kepercayaan tidak boleh sewenang-wenangnya melalaikan kewajibannya.

Adapun mengenai cara menyelesaikan perselisihan yang terjadi antara para pihak tersebut dalam prakteknya di kecamatan Menganti adalah penyelesaiannya dilakukan dengan jalan

mengadakan perundingan diantara mereka yang ditengahi oleh Kepala Desa, atau tokoh masyarakat atau juga seseorang yang dianggap memimpin dalam kelompok perantara tersebut. Dan selama ini perselisihan dapat diatasi dengan secara kekeluargaan diantara para pihak tersebut. Maka dengan demikian cara penyelesaian perselisihan tersebut sudah sesuai dengan hukum Islam. Sebab sejak dini Islam telah mengumandangkan perdamaian dan melarang perselisihan.

B. Pandangan Hukum Positif Terhadap Praktek Perantara Dalam Jual Beli tanah.

1. Fakta adanya hubungan perantara dengan penjual dan hubungan perantara dengan pembeli.

Sebagaimana yang telah diuraikan dalam bab III mengenai fakta adanya hubungan perantara dengan penjual maupun dengan pembeli, maka menurut hukum positif dalam hubungan tersebut adalah terdapat hubungan hukum antara perantara dengan penjual maupun pembeli. Hubungan hukum antara perantara dengan penjual maupun pembeli sebagaimana seorang makelar resmi yaitu hubungan pemberian kuasa. Oleh karena itu secara umum tunduk pada peraturan tentang pemberian kuasa dalam KUHD perdata, didalam titel 16 buku ke III yaitu mulai pasal 1792 s/d 1819.

Hubungan hukum antara perantara dengan penjual maupun pembeli adalah apabila perantara telah selesai melaksanakan amanat penjual maupun pembeli, maka demi hukum putuslah hubungan hukum tersebut. Jadi jelaslah bahwa perantara mempunyai hubungan hukum yang tidak tetap baik dengan penjual maupun dengan pembeli.

Dapat juga seorang perantara bertindak atas nama penjual maupun pembeli, pada perantara ini tidak ada pengangkatan resmi dan penyumpahan seperti halnya pada makelar, tetapi ia menghubungkan pula pemberi kuasanya dengan pihak-pihak ketiga.

Dengan demikian perantara berlainan dengan makelar, karena tidak diisyaratkan pengangkatan resmi dan penyumpahan oleh Presiden, sedangkan makelar sebagaimana diatur dalam KUHD perlu penyumpahan dan diangkat oleh Presiden karena pekerjaan menghubungkan pihak yang satu dengan pihak yang lain disamping keahlian khusus (profesi) juga harus bisa menaksir untuk bank hipotik. Sedangkan perantara dalam menjalankan pekerjaannya ia menghubungkan pemberi kuasanya dengan pihak ketiga, segala sesuatunya dijalankan atas perintah dari pemberi kuasanya tersebut.

2. Peranan perantara dalam jual beli tanah.

Sebagaimana diuraikan pada bab terdahulu

bahwa peranan perantara dalam jual beli tanah adalah sebagai penghubung antara pihak penjual dengan pihak pembeli untuk bisa mengadakan pendekatan yang baik, sehingga dapat memudahkan tercapainya transaksi jual beli tanah. Dan disamping itu juga perantara sebagai penghubung yang telah diberi amanat dan diberi kuasa oleh penjual maupun pembeli untuk mengurus segala sesuatu yang berkenaan dengan transaksi jual beli tanah maka perantara bertanggung jawab untuk mengurus segala keperluan yang berhubungan dengan sistem keperantaraannya, yaitu mulai dari mencari penjual maupun pembeli sampai selesainya transaksi jual beli tanah tersebut. Dan juga disamping bertanggung jawab untuk selesainya transaksi jual beli tanah, perantara juga mempunyai hak dan kewajiban.

Berdasarkan data yang dihimpun mengenai perantara-perantara sebagaimana diuraikan diatas baik mengenai perantara bertindak atas nama orang lain, hak dan kewajiban perantara juga mengenai sistem keperantaraan maka bila dikaitkan dengan hukum positif adalah Hukum Positif berpandangan bahwa peranan perantara dalam jual beli tanah tersebut mirip dengan perantara yang disebut dengan "Makeler" yang ada dalam KUHD. Dikatakan mirip disitu tentu memiliki perbedaan-perbedaan

yang mana telah disebutkan pada bab II halaman 30.

3. Penyelesaian selisih antara perantara dengan penjual, perantara dengan pembeli dan antara sesama perantara sendiri.

Sebagaimana dijelaskan pada bab III bahwa perselisihan yang terjadi diantara para pihak (perantara, penjual dan pembeli) disebabkan oleh tidak terpenuhinya janji yang telah disetujui bersama. Yaitu perjanjian mengenai komisi perantara. Akan tetapi perselisihan-perselisihan yang terjadi diantara mereka tidak sampai berupa pidana sehingga penyelesaian tersebut tidak sampai diselesaikan didepan persidangan Pengadilan Negeri. Dan selama ini perselisihan dapat diatasi secara kekeluargaan diantara para pihak tersebut yang mana penjual maupun pembeli jadi memenuhi kewajiban membayar komisi siperantara yang dijanjikan.

Dari uraian tersebut kami berpendapat bahwa cara menyelesaikan perselisihan diantara para pihak tersebut sebelum sampai mengajukan kepersidangan Pengadilan Negeri telah mengadakan perdamaian dengan secara kekeluargaan.