

**BAB IV**  
**PAPARAN DATA, TEMUAN PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

**A. Paparan Data**

**1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

**a. Profil Kelurahan Bugih**

1) Kelurahan	: Bugih
2) Nomor Kode	: 441.501.09
3) Kecamatan	: Pamekasan
4) Kabupaten	: Pamekasan
5) Propinsi	: Jawa Timur
6) Luas Kelurahan	: 310.304 m <sup>2</sup>
7) Batas Wilayah	
Sebelah Utara	: Larangan Badung
Sebelah Selatan	: Jung Cang-Cang
Sebelah Barat	: Nyalabu Laok
Sebelah Timur	: Gladak Anyar

**b. Data Kependudukan Kelurahan Bugih**

1) Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin dan Kepala Keluarga	
a) Jenis Kelamin	
Laki-laki	: 5.363 Orang
Perempuan	: 5.465 Orang
Jumlah	: 10.288 Orang
b) Kepala Keluarga	: 4.690 KK

2) Jumlah Penduduk Menurut Agama

a) Islam	: 10.799 Orang
b) Kristen	: 23 Orang
c) Katholik	: 16 Orang
d) Hindu	: - Orang
e) Buddha	: 11 Orang

3) Jumlah Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan

a) Lulusan Pendidikan Umum

Taman Kanak-kanak	: 96 Orang
Sekolah Dasar/MI	: 141 Orang
SLTP/MTs	: 106 Orang
SLTA/MA	: 97 Orang
AKADEMI/D1-D3	: 86 Orang
SARJANA (S1-S3)	: 103 Orang

b) Lulusan Pendidikan Khusus

Pondok Pesantren	: 261 Orang
Madrasah	: 40 Orang
Pendidikan Keagamaan	: - Orang
Sekolah Luar Biasa	: 23 Orang
Kursus/Keterampilan	: 43 Orang

#### 4) Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian

Berikut ini adalah tabel jumlah penduduk berdasarkan mata pencaharian:

No.	Mata Pencaharian	Jumlah
1.	Karyawan : a. Pegawai Negeri Sipil b. TNI/POLRI c. Swasta	211 Orang 73 Orang 1.689 Orang
2.	Wiraswasta / Pedagang	481 Orang
3.	Tani	364 Orang
4.	Pertukangan	379 Orang
5.	Buruh Tani	97 Orang
6.	Pensiunan	81 Orang
7.	Nelayan	- Orang
8.	Pemulung	30 Orang
9.	Jasa	84 Orang
10.	Lain-lain	- Orang
	Jumlah	3.489 Orang

Dapat dilihat dari tabel di atas di Kelurahan Bugih ini yang merupakan daerah kota di Kabupaten Pamekasan, pekerjaan yang paling dominan adalah seorang karyawan swasta. Dimana untuk profesi seorang karyawan swasta hampir mencapai separuh dari jumlah masyarakat yang memiliki pekerjaan sebagai petani, kuli dan lainnya.

## **2. Transaksi Jual Beli Tanah Melalui Makelar di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan**

Praktek makelar dalam jual beli tanah di Kelurahan Bugih Pamekasan akan peneliti paparkan sesuai apa yang telah peneliti dapatkan dari lapangan. Dengan perkembangan zaman banyak cara yang dilakukan oleh orang untuk melaksanakan transaksi jual beli, salah satunya melaksanakan

bisnis jual beli dengan makelar. Sehingga dalam masalah ini muncul pertanyaan tentang praktek jual beli tanah melalui makelar.

Makelar yang ada di Kelurahan Bugih Pamekasan itu makelar yang berdiri sendiri artinya mereka bebas dan menggunakan bermacam macam akad, di mana makelar adalah sebagai perantara antara penjual dan pembeli untuk mengadakan kesepakatan jual beli tanah serta mengurus kesepakatan pembayaran yang akan dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli.

Salah satu penjual tanah yaitu Bapak Samsul Arifin yang mengatakan bahwa:

“Saya sering menyerahkan urusan penjualan tanah kepada orang lain, terkadang juga ada makelar yang menawarkan diri untuk menjualkan tanah saya, dikarenakan disibukkan dengan pekerjaan lain, dan agar tanah tersebut cepat laku karena semakin banyak yang ikut membantu menjualkan maka kemungkinan tanah laku juga semakin cepat”.<sup>1</sup>

Pemilik tanah selanjutnya yaitu Ibu Sayati yang mengatakan bahwa:

“Saya menyerahkan penjualan tanah kepada orang lain dikarenakan keterbatasan waktu dan karena keterbatasan relasi pembeli”.<sup>2</sup>

Hal senada juga dikatakan oleh Bapak Haris selaku penjual tanah yang mengatakan bahwa:

“Iya saya menyerahkan urusan penjualan tanah kepada orang lain, dikarenakan disibukkan dengan pekerjaan lain, selain itu biar tanah saya cepet terjualnya”.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Samsul Arifin, Pemilik Tanah di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (02 November 2022)

<sup>2</sup> Sayati, Pemilik Tanah di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (05 November 2022)

<sup>3</sup> Haris, Pemilik Tanah di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (02 November 2022)

Hal tersebut juga dikatakan oleh pemilik tanah selanjutnya yaitu Bapak Afif yang mengatakan bahwa:

“Ketika saya ingin menjual tanah saya selalu menyerahkan penjualan tanah kepada orang lain dikarenakan keterbatasan waktu dan karena keterbatasan relasi pembeli”.<sup>4</sup>

Hal senada dikatakan oleh pemilik tanahlainnya yaitu Bapak Yayan yang mengatakan bahwa:

“Saya menjual tanah saya selalu menyerahkan kepada para makelar tanah dikarenakan saya punya kesibukan yang tidak bisa ditinggalkan selain itu saya kurang memiliki relasi pembeli yang kurang luas”.<sup>5</sup>

Dari hasil wawancara di atas dapat dipahami bahwa terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi masyarakat Kelurahan Bugih Pamekasan yang menjual tanah nya dengan menggunakan jasa makelar, dikarenakan pihak yang memiliki tanah mengalami kesulitan dalam masalah penjualan tanah karena disibukkan oleh kegiatan lainnya, maka pemilik tanah membutuhkan orang lain sebagai wakil untuk membantunya dalam menjual tanah agar tanah miliknya segera terjual.

Masyarakat pada umumnya sebagai makelar (perantara) melakukan pekerjaan tersebut disebabkan karena sebagian dari mereka tidak memiliki pekerjaan. Hal seperti ini yang diungkapkan oleh salah seorang makelar Bapak Muslihin yang mengatakan bahwa:

“Saya melakukan pekerjaan ini karena memiliki banyak waktu senggang, daripada saya menganggur lebih baik saya melakukan pekerjaan yang ditawarkan oleh salah seorang kerabat saya”.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Afif, Pemilik Tanah di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (05 November 2022)

<sup>5</sup> Yayan, Pemilik Tanah di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (05 November 2022)

<sup>6</sup> Muslihin, Makelar di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (11 November 2022)

Selanjutnya wawancara dengan Bapak Sukardi, beliau juga sebagai seorang makelar yang mengatakan bahwa:

“Saya memiliki banyak waktu senggang untuk mengerjakan pekerjaan ini karena saya tidak memiliki pekerjaan tetap. Dari pada kita hanya berdiam diri di rumah yang tidak dapat mendatangkan hasil sama sekali, maka saya lebih memilih untuk bekerja sebagai makelar”.<sup>7</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh makelar lainnya yaitu Bapak Sutarji yang mengatakan bahwa:

“Saya melakukan pekerjaan ini karena saya tidak memiliki pekerjaan yang tetap, sehingga saya memanfaatkan pekerjaan ini, daripada saya menganggur lebih baik saya melakukan pekerjaan yang ditawarkan oleh salah seorang kerabat saya”.<sup>8</sup>

Hal tersebut juga dikatakan oleh Bapak Roni selaku seorang makelar yang mengatakan bahwa:

“Dikarenakan saya memiliki waktu senggang untuk mengerjakan pekerjaan makelar ini. Dari pada kita hanya berdiam diri di rumah yang tidak dapat mendatangkan hasil sama sekali, maka saya lebih memilih menjadi makelar”.<sup>9</sup>

Hal seperti ini yang diungkapkan oleh salah seorang makelar lainnya Bapak Amrullah yang mengatakan bahwa:

“Iya karena saya melakukan pekerjaan ini karena saya menganggur, sehingga lebih baik saya melakukan pekerjaan makelar ini, kebetulan saya banyak kenalan temen-temen siapa tau ada yang berminat untuk membelinya”.<sup>10</sup>

Dari hasil wawancara tersebut, maka dapat dipahami bahwa alasan makelar melakukan pekerjaan penjualan tanah di Kelurahan Bugih Pamekasan dapat disebabkan oleh beberapa hal diantaranya: *pertama* yaitu karena alasan sosial, artinya para makelar bermaksud untuk saling menolong

---

<sup>7</sup> Sukardi, Makelar di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (13 November 2022)

<sup>8</sup> Sutarji, Makelar di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (11 November 2022)

<sup>9</sup> Roni, Makelar di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (13 November 2022)

<sup>10</sup> Amrullah, Makelar di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (11 November 2022)

atau membantu pemilik tanah (pemberi kuasa) yang membutuhkan pekerja. *Kedua*, ialah pihak makelar melakukan pekerjaan sebagai makelar dalam penjualan tanah yaitu karena memiliki banyak waktu senggang untuk melakukan kerja sampingan, Apalagi pekerjaan tersebut mendapatkan upah sebagai imbalan serta ada juga sebagian makelar tersebut bermaksud untuk mengambil keuntungan dari penjualan tanah tersebut. Oleh karena itu praktik makelar yang terjadi di masyarakat Kelurahan Bugih Pamekasan ini sulit untuk dihilangkan karena sudah menjadi kebiasaan, meskipun dalam praktik makelar di kelurahan tersebut ada beberapa yang mengambil keuntungan diluar upah yang sudah di tetapkan pemberi kuasa.

Makelar tanah di Kelurahan Bugih Pamekasan adalah seseorang yang ditunjuk atau mengajukan diri kepada pemilik tanah untuk menjualkan tanah yang akan dijual oleh sang pemilik tanah ataupun yang di tujuk untuk mencarikan atau membelikan tanah. Setelah itu, barulah adanya akad perjanjian antara pemberi kuasa dan penerima kuasa. Menurut Bapak Samsul Arifin selaku pemilik tanah yang mengatakan bahwa:

“Bentuk akad perjanjian lisan tidak secara tertulis, artinya setelah saya bertemu lalu membicarakan kesepakatan dan jika kedua belah pihak menyetujuinya, maka wakil bisa langsung melaksanakan pekerjaan tersebut”.<sup>11</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh salah satu pemilik tanah lainnya yaitu Ibu Sayati, yang mengatakan bahwa:

“Saya biasanya melakukan perjanjian dengan lisan saja, tidak tertulis dan ditanda tangani di atas materai, cukup hanya dengan bertemu serta

---

<sup>11</sup> Samsul Arifin, Pemilik Tanah di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (02 November 2022)

membicarakannya dan kalau sudah setuju bisa langsung mulai dilaksanakan saja”.<sup>12</sup>

Hal senada juga dikatakan oleh Bapak Haris selaku penjual tanah yang mengatakan bahwa:

“Iya kalau bentuk akad perjanjian lisan tidak secara tertulis, artinya setelah kami bertemu lalu membicarakan kesepakatan dan jika kedua belah pihak menyetujuinya, maka wakil bisa langsung melaksanakan pekerjaan tersebut”.<sup>13</sup>

Hal tersebut juga dikatakan oleh pemilik tanah selanjutnya yaitu Bapak Afif yang mengatakan bahwa:

“Untuk perjanjian dilakaukan dengan lisan saja mas, tidak tertulis dan ditanda tangani di atas materai, cukup hanya dengan bertemu serta membicarakannya dan kalau sudah setuju bisa langsung dilaksanakan kesepakatan tersebut”.<sup>14</sup>

Hal senada dikatakan oleh pemilik tanahlainnya yaitu Bapak Yayan yang mengatakan bahwa:

“Bentuk akad yang akan diterapkan oleh kami ialah perjanjian lisan tidak secara tertulis, setelah kami melakukan pertemuan lalu membicarakan kesepakatan dan jika kami menyetujuinya, maka makelarnya dapat melaksanakan pekerjaan tersebut”.<sup>15</sup>

Selanjutnya berdasarkan wawancara dengan makelar yaitu Bapak Muslihin yang mengatakan bahwa:

“Saya juga melakukan perjanjian tersebut dengan lisan atau secara tidak tertulis, begitu juga dengan persyaratan atau aturan yang harus ditaati oleh saya selaku makelar dan diucapkan secara lisan”.<sup>16</sup>

---

<sup>12</sup> Sayati, Pemilik Tanah di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (05 November 2022)

<sup>13</sup> Haris, Pemilik Tanah di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (02 November 2022)

<sup>14</sup> Afif, Pemilik Tanah di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (05 November 2022)

<sup>15</sup> Yayan, Pemilik Tanah di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (05 November 2022)

<sup>16</sup> Muslihin, Makelar di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (11 November 2022)

Sedangkan menurut Bapak Sukardi selaku makelar yang mengatakan bahwa:

“Perjanjian yang dilakukan itu ya secara lisan mengenai berapa upah yang di berikan dalam mendapatkan persenan atau cari sendiri atau dapat persenan dan masih boleh cari untung sendiri”.<sup>17</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh makelar lainnya yaitu Bapak Sutarji yang mengatakan bahwa:

“Untuk perjanjian dilakukan dengan secara lisan saja, tidak tertulis dan ditanda tangani di atas materai, cukup hanya dengan bertemu serta membicarakannya dan kalau sudah setuju bisa langsung mulai dilaksanakan saja”.<sup>18</sup>

Hal tersebut juga dikatakan oleh Bapak Roni selaku seorang makelar yang mengatakan bahwa:

“Kalau bentuk akad perjanjian lisan tidak secara tertulis mas, artinya setelah kami bertemu lalu membicarakan kesepakatan dan jika kedua belah pihak menyetujuinya, maka wakil bisa langsung melaksanakan pekerjaan tersebut”.<sup>19</sup>

Hal seperti ini yang diungkapkan oleh salah seorang makelar lainnya Bapak Amrullah yang mengatakan bahwa:

“Iya mas, bentuk akad perjanjian secara lisan saja tidak secara tertulis, ketika kami sudah bertemu lalu membicarakan kesepakatannya tersebut jika kedua belah pihak menyetujuinya, maka kami bisa langsung melaksanakan pekerjaan tersebut”.<sup>20</sup>

Mengenai dengan penetapan harga dan imbalan. Menurut penuturan

Bapak Samsul Arifin, beliau selaku pemilik tanah yang mengatakan bahwa:

“Setelah kami sepakat melakukan kerjasama tersebut, saya selaku pemilik tanah juga telah menetapkan harga pada tanah yang akan

---

<sup>17</sup> Sukardi, Makelar di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (13 November 2022)

<sup>18</sup> Sutarji, Makelar di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (11 November 2022)

<sup>19</sup> Roni, Makelar di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (13 November 2022)

<sup>20</sup> Amrullah, Makelar di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (11 November 2022)

dijual serta termasuk sedikit upah untuk wakil. Untuk upah sendiri biasanya 2% dari penjual dan pembeli”.<sup>21</sup>

Selanjutnya menurut Ibu Sayati selaku pemilik tanah yang mengatakan bahwa:

“Untuk harga tanah biasanya ada dua yaitu dihitung permeter atau dihitung langsung global atau keseluruhan, misal 100.000/M<sup>2</sup> atau misal ukuran tanah nya 60 M<sup>2</sup> dengan harga 81 juta”.<sup>22</sup>

Hal senada juga dikatakan oleh Bapak Haris selaku penjual tanah yang mengatakan bahwa:

“Saya selaku pemilik tanah menetapkan harga pada tanah yang akan dijual serta termasuk sedikit upah untuk makelar tersebut. Untuk upah sendiri biasanya mas 2% dari penjual dan pembeli”.<sup>23</sup>

Hal tersebut juga dikatakan oleh pemilik tanah selanjutnya yaitu Bapak Afif yang mengatakan bahwa:

“Setelah kami bertemu dan sudah menyetujui kesepakatan yang sudah dibicarakan maka saya pemilik tanah menetapkan harga tanahnya yang saya akan jual, selain itu juga menetapkan upah bagi makelarnya mas sebesar 2% dari saya mas”.<sup>24</sup>

Hal senada dikatakan oleh pemilik tanah lainnya yaitu Bapak Yayan yang mengatakan bahwa:

“Setelah itu, saya menetapkan harga tanah saya mas, selai itu juga saya memberikan upah sebesar 2% kepada makelar yang sudah menjual tanah saya tersebut”.<sup>25</sup>

Kemudian setelah semua sudah terpenuhi maka makelar langsung mempromosikan tanahnya ke relasi-relasi yang dia miliki, berdasarkan hasil

---

<sup>21</sup> Samsul Arifin, Pemilik Tanah di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (02 November 2022)

<sup>22</sup> Sayati, Pemilik Tanah di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (05 November 2022)

<sup>23</sup> Haris, Pemilik Tanah di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (02 November 2022)

<sup>24</sup> Afif, Pemilik Tanah di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (05 November 2022)

<sup>25</sup> Yayan, Pemilik Tanah di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (05 November 2022)

wawancara untuk masalah imbalan atau upah yang diterima oleh makelar seperti yang di jelaskan oleh Bapak Muslihin selaku makelar yang mengatakan:

“Biasanya kita diberi imbalan atau upah sebesar 2% dari harga tanah, dari pemberi kuasa dan dari pembeli tanah, tergantung dari persetujuan awal tentang siapa yang harus memberi upah, apakah hanya dari penjual atau dari kedua belah pihak”.<sup>26</sup>

Namun yang terjadi di Kelurahan Bugih Pamekasan terdapat permainan makelar yang dimaksud adalah masalah penambahan harga atau pengolahan harga dan permainan dalam melepas atau tidak tanah yang akan di jual seperti wawancara dengan Bapak Sukardi selaku makelar yang mengatakan bahwa:

“Kebetulan tanah yang ingin dijual berada di Kelurahan Jungcangcang dengan harga global yang telah ditetapkan oleh pemilik yaitu Rp. 50.000.000 dengan luas tanah 120M<sup>2</sup> . Kemudian saya menawarkan tanah tersebut dengan harga Rp. 60.000.000 dikarnakan dengan ukuran tanah yang begitu luas saya yakin bisa menjual diatas harga yang telah di tetapkan dari pemilik tanah. saya akan memberi tahanan kepada pemilik tanah ketika beliau sudah berhasil mendapatkan pembeli.”<sup>27</sup>

Hal senada juga diungkapkan oleh makelar lainnya yaitu Bapak Sutarji yang mengatakan bahwa:

“Kalau masalah ini saya tergantung dari pemiliknya mas, kalau pemiliknya meminta saya mencari untung sendiri tanpa beri upah, saya akan menawarkan diatas harga dari penjual dan saya akan menurunkan harga dari pemilik”.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Muslihin, Makelar di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (11 November 2022)

<sup>27</sup> Sukardi, Makelar di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (13 November 2022)

<sup>28</sup> Sutarji, Makelar di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (11 November 2022)

Hal tersebut juga dikatakan oleh Bapak Roni selaku seorang makelar yang mengatakan bahwa:

“Untuk upah saya ketika menjual tanah seseorang biasanya saya mendapatkan upah sebesar 2% dari harga tanah, dari pemberi kuasa dan dari pembeli tanah”.<sup>29</sup>

Hal seperti ini yang diungkapkan oleh salah seorang makelar lainnya Bapak Amrullah yang mengatakan bahwa:

“Iya mas, rata-rata upah makelar di kelurahan sini sebesar 2% dari harga tanah, upah tersebut diberi oleh pemberi kuasa dan dari pembeli tanah, namun hal tersebut tergantung dari persetujuan awal tentang siapa yang harus memberi upah, apakah hanya dari penjual atau dari kedua belah pihak”.<sup>30</sup>

Akad yang di terapkan dalam jual beli tanah melalui jasa makelar yang bertujuan untuk saling tolong menolong. Namun pada praktiknya sebagian masyarakat Kelurahan Bugih Pamekasan yang menjadi seorang makelar dalam jual beli bertujuan untuk mencari keuntungan dalam jual beli tersebut, agar dapat memenuhi kebutuhan hidupnya.

Dari hasil wawancara tersebut maka dapat dipahami bahwa jenis makelar itu ada 2 macam, yaitu: *pertama*, makelar yang cuma bertujuan untuk mencari keuntungan semata. *kedua*, makealar benar-benar menjembatani antara pembeli dan penjual. Makelar ini, yang benar-benar bertugas menjebatani antara penjual dan pembeli itu artinya makelar tersebut bekerja sesuai fungsinya dan tidak mengambil keuntungan dari jual beli tersebut dan hanya mengambil upah sesuai dengan kesepakatan awal.

Berdasarkan hasil wawancara diatas, maka dapat diketahui bahwa dengan adanya permainan makelar di Kelurahan Bugih Pamekasan berarti

---

<sup>29</sup> Roni, Makelar di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (13 November 2022)

<sup>30</sup> Amrullah, Makelar di Kelurahan Bugih Pamekasan, Wawancara Langsung, (11 November 2022)

ada salah satu pihak yang di rugikan, seperti yang sudah di ungkapkan oleh salah satu pemilik tanah yang merasa dirugikan ketika makelar menjual diatas harga yang telah ditentukan oleh pemilik tanah dan tanah tersebut tidak laku laku.

## **B. Temuan Penelitian**

Pada bagian ini, peneliti akan memaparkan data-data dari hasil temuan penelitian yang dianggap penting yang diperoleh dari hasil penelitian. Temuan penelitian ini diarahkan untuk memberikan jawaban secara menyeluruh tentang “Transaksi Jual Beli Tanah Melalui Makelar Ditinjau Dari Hukum Islam (Studi Kasus di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan)”, sebagaimana yang telah dirumuskan dalam fokus penelitian. Untuk lebih mudahnya dalam memahami paparan data dari temuan hasil penelitian ini, maka akan disajikan dalam pokok bahasan, diantaranya sebagai berikut:

### **1. Transaksi Jual Beli Tanah Melalui Makelar di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan**

- a. Masyarakat Kelurahan Bugih Pamekasan yang menjual tanahnya melalui makelar, dikarenakan mengalami kesulitan dalam masalah penjualan tanah karena disibukkan oleh kegiatan lainnya.
- b. Makelar melakukan pekerjaan tersebut, disebabkan karena alasan sosial dengan bermaksud untuk saling menolong pemilik tanah. Selain itu, karena memiliki banyak waktu senggang untuk melakukan kerja sampingan.

- c. Perjanjian secara lisan dibuat atas dasar saling percaya, kejujuran dan itikad baik dari masing-masing pihak dengan memberikan upah kepada makelar sebesar 2% setiap harga yang ditentukan.
- d. Terjadinya penambahan harga jual tanah yang dilakukan oleh makelar tanpa sepengetahuan kedua belah pihak yang bertujuan untuk mencari keuntungan lebih sehingga merugikan kedua belah pihak antara penjual dan pembeli.

## **2. Pandangan Hukum Islam Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Melalui Makelar di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan**

- a. Jual beli melalui makelar diperbolehkan oleh *syara'*. Namun apabila dalam melakukan transaksi dan akadnya bertentangan dari apa yang ditetapkan oleh syariat Islam, maka transaksi tersebut dikatakan tidak sah atau tidak dibenarkan oleh *syara'*.
- b. Praktek jual beli tanah melalui makelar di Kelurahan Bugih Pamekasan belum sesuai dengan syariat Islam, dikarenakan dalam transaksinya bertentangan dengan hukum Islam, seperti: terjadinya penambahan harga jual tanah yang dilakukan oleh makelar, yang awalnya Rp. 50.000.000 dengan luas tanah 120 M<sup>2</sup> menjadi Rp. 60.000.000. Hal tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan pemilik tanah.

### **C. Pembahasan**

#### **1. Transaksi Jual Beli Tanah Melalui Makelar di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan**



dalam masalah ekonomi dan perdagangan adalah untuk menjamin hak-hak individu dan menjaga solidaritas sosial, untuk mengenalkan nilai moralitas yang tinggi dalam dunia bisnis dan menerapkan hukum Allah dalam dunia bisnis, terutama , riba, penipuan dan praktek praktek yang tidak dibolehkan.

Thufail Ahmad Quraisy menyatakan bahwa riba sebagai suatu proses penambahan harta kekayaan seseorang atas modal yang ia miliki. Ada beberapa pendapat Islam terkemuka mengenai riba diantaranya:

- a. Setiap pinjaman yang memungut keuntungan itu riba (hadits)
- b. Setiap orang yang memberi rekomendasi seseorang kemudian ia menerima hadiah dari orang itu maka itu dianggap riba (hadits)
- c. Menerima hadiah dari orang yang berutang itu riba (hadits)<sup>33</sup>

Pada masa sekarang di era globalisasi ini banyaknya keunggulan dan persaingan tergantung pada sumber daya manusianya yang sangat berperan dalam penguasaan dan penerapan teknologi. Kualitas yang dibutuhkan adalah yang dapat memenuhi standar untuk berkompetensi di dunia bisnis yang kemudian berkembang menjadi sektor jasa sebagai perantara dalam transaksi jual beli. contohnya perdagangan.<sup>34</sup>

Istilah makelar memang sudah banyak didengar sejak lama oleh masyarakat, namun profesi makelar ini belakangan ini mulai di kecohkan oleh sejumlah kasus ada sebagian warga yang berfikir bahwa makelar itu

---

<sup>33</sup>Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis dalam Islam*, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar , 2001), 92-93.

<sup>34</sup>Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah ...*, 82

seseorang yang berjualan secara gelap, sehingga menjadikan kata makelar ini dikalangan masyarakat berkesan negatif.<sup>35</sup>

Sehingga dalam masalah ini hadirilah fenomena mengenai transaksi jual beli tanah melalui makelar di Kelurahan Bugih Pamekasan. Kelurahan Bugih Pamekasan pada umumnya merupakan wilayah yang masih di kelilingi pesawahan, walaupun sudah banyak daerah perindustrian di sekelilingnya dan bermata pencaharian yang beraneka ragam mulai dari pekerja pabrik (buruh) petani dan kebanyakan pembisnis. Kebanyakan masyarakat Kelurahan Bugih sudah bermata pencaharian seorang pembisnis di antaranya bidang pertanian dan bisnis lainnya.

Dalam sistem penjualan masyarakat Kelurahan Bugih Pamekasan sering menggunakan perantara (makelar), makelar merupakan seseorang yang menjualkan barang orang lain atas dasar upah dari yang punya barang tersebut dengan usaha yang telah dilakukannya. Bisnis ini di percayai bisnis yang paling menuntungkan kepada masyarakat karena waktu yang dibutuhkan tidak memerlukan waktu yang lama.

Akad yang yang terjadi di Kelurahan Bugih Pamekasan ini semata mata karena tolong menolong. Hal ini sesuai dengan firman Allah SWT yang berbunyi :

□□□□□□□□□□ □□□□□ □□□□□□□□□□□□ □  
□□□□□ □□□□□□□□□□□□ □□□□ □ □□□□□□□□□□□□  
□□□□□□□□□□ □ □□□□□□□□□□□□□□ □□□□□□□□  
□□□□□□□□□□ □□□□□□□ □□□□ □□□□ □ □□□□

Artinya : *“Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran”*.<sup>36</sup>

<sup>35</sup> Agus Pranoto. *Broker Preneurshif Ragam Ide Dan Langkah Praktis Menjadi Makelar Mapan*, 14

<sup>36</sup> Al-Qur'an, Surah, Al- Maidah, Ayat 2

Islam mensyariatkan orang yang menjadi perantara karena manusia membutuhkannya dan tidak setiap orang mempunyai kemampuan atau kesempatan untuk menyelesaikannya sendiri. Pada suatu kesempatan, seseorang perlu mendelegasikan suatu pekerjaan kepada orang lain untuk mewakili dirinya.<sup>37</sup>

Dalam penerapan bisnis sistem yang dilakukan Kelurahan Bugih Pamekasan ini mereka tidak melakukannya dengan sendirian ada beberapa pihak yang ia libatkan dalam bisnis tersebut salah satunya yaitu bisnis menjadi seorang makelar (*samsarah*).

Proses jual beli tanah ini dimulai pada saat ada seseorang yang memiliki sebidang tanah dan ia ingin menjualnya kepada seseorang tetapi ia tidak punya kemampuan dalam hal perdagangan. Untuk memudahkan penjualan tersebut akhirnya si pemilik tanah memberikan amanah kepada seseorang yang ia percayai untuk menjualkan tanah tersebut. Proses tersebut membutuhkan waktu kurang lebih dua minggu untuk menemukan pembeli yang tepat. Besar kecilnya upah yang di dapatkan oleh pekerja (makelar) tergantung dari usaha dan kerja yang baik, jika si makelar dapat menjualkan tanah dengan harga yang besar maka si makelar pun dapat mendapatkan upah yang besar pula. Namun kadang kala harga yang disepakati oleh si makelar dan pembeli tidak memberikan informasi yang tepat kepada pemilik tanah atas permintaan si makelar (perantara). Makelar bisa menjual tanahnya setinggi mungkin kepada penjual tanpa harus memberikan informasi harga yang tepat kepada pemilik tanah.

---

<sup>37</sup>Muhammad Syafe'i, *Bank Syariah Dari teori ke Praktik...*, 120.

Berakhirnya pekerjaan menjadi seorang makelar adalah ketika sudah melaksanakan pekerjaan yang di perintahkan. Menjadi seorang makelar tidaklah selalu berjalan mulus, terkadang makelar sudah bersusah payah berusaha mencari pembeli tapi setekah berinteraksi begitu lama dengan pembeli membatalkan transaksi tersebut. Dan bahkan hal itu menjadikan makelar tidak mendapatkan apa-apa.

Makelar dikatakan berhasil apabila ia mampu mencarikan harga yang sesuai dengan pemilik tanah dan mendapat keuntungan yang lebih. Upah makelar diberikan kepada makelar apabila ia sudah mencari pembeli yang tepat dan gol dan sudah terjadi transaksi dan penjualan tanah dengan pembeli. Dan sesuai kesepakatan maka disitulah makelar mendapatkan upah yang sesuai dengan jerih payahnya.

Tentang sah atau tidak dan batal atau tidaknya sebuah akad dilihat dari ketentuan hukum Islam dan akadnya, baik itu termasuk haram dan halal dalam melakukan transaksi, sedangkan kaitannya dengan praktek permainan makekar dalam jual beli ini terdapat kemungkinan praktek jual belinya bertentangan dengan hukum syara'. Oleh karena itu dalam penelitian ini penulis meninjau kasus jual beli tanah terebut dengan tinjauan hukum Islam dalam prakteknya dan menganalisa dalam sistem makelar dalam jual beli tanah tersebut.

Pada penelitian ini, dengan jual beli tanah melalui makelar diatas terdapat indikasi bahwa ada permainan makelar dengan menaikkan harga barang dari harga yang sudah ditentukan penjual, menekan pihak penjual

dan pembeli. Memang hal ini adalah peluang bagi makelar untuk mendapatkan untung tambahan di luar dari pemberian *fee* penjual dan pembeli terhadap makelar atas tanah yang berhasil dijual.

Berkenaan dengan barang yang diperjual belikan secara sepintas terkesan tidak ada indikasi pelanggaran hukum, mengingat barang yang diperjual belikan adalah milik penjual (milik pribadi). Dan pembelipun membayarkan dengan penuh kerelaan tapi tanpa mengetahui harga barang yang sebenarnya.

Namun demikian yang menjadi persoalan dalam hal ini adalah sistem dan praktek makelar ini menjadi permasalahan hukum baik yang tercantum dalam Al-Qur'an ataupun sunnah. Barang yang diperjual belikan dalam hal ini adalah barang yang tidak dilarang, adapun yang dilarang adalah sistem dan praktek permainan yang dilakukan. Karena sistem dan praktek tersebut (menekan pihak pembeli dan penjual dan menjual tanah dengan harga diatas harga yang sudah di tentukan). Sehingga hukum jual belinya tidak sah karena praktek dan sistemnya tidak sesuai dengan ketentuan hukum islam.

Dari fakta lapangan diatas peneliti bawa penjualan tanah melalui jasa makelar di Kelurahan Bugih Pamekasan beberapa makelar telah menyalahi *syara'* dan ada beberapa yang tidak memenuhi *syara'*, karena adanya permainan yang dilakukan oleh makelar dengan cara menaikkan harga yang sudah di tetapkan oleh pemilik tanah dan menekan penjual dan pembeli untuk menambah keuntungan dan hal tersebut merugikan sebagian pihak.

Praktik jual beli tanah melalui makelar yang terjadi di Kelurahan Bugih Pamekasan belum sesuai dengan hukum islam, karena praktek jual beli tanah melalui makelar yang terjadi disini, mengandung unsur penipuan, menzalimi dan mengandung prinsip tidak amanah dan jujur dalam menjalankan tugas sebagai wakil.

## **2. Pandangan Hukum Islam Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Melalui Makelar di Kelurahan Bugih Kecamatan Pamekasan Kabupaten Pamekasan**

Dari penelitian diatas, secara realitas bahwa bisnis yang dilakukan di Kelurahan Bugih Pamekasan ini saling berkaitan satu dengan yang lain nya. Hampir 80% masyarakat Kelurahan Bugih Pamekasan bermata pencaharian pembisnis dan sisanya bekerja di pabrik. Dari ketiga sistem tersebut terlihat jelas bahwa kegiatan bisnis tersebut tidak sesuai dengan hukum Islam. Karena sering kali tidak ada kejujuran mengenai harga yang sesuai dengan penjual. Perantara memberikan informasi masalah harga yang tidak jujur dan curang kepada penjual maupun pembeli yang menggunakan jasanya.

Hal ini ditegaskan dalam firman Allah:

□□ □□□□□□□□ □□□□□□□□ □□□□□□□□□□  
□□□□□□□□ □□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□  
□□□□□□□□ □□□□□□ □□□ □□□□ □□□□□□□□□□□□  
□□□□□□□□□□ □□□□ □ □□□□□□□ □□□□□□ □□□  
□□□□□□ □□□□□ □□□□ □□□□ □ □□□□□□□□□□  
□□□□□□□□

Artinya: *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di*

*antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu sendiri Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”*.<sup>38</sup>

Yang dimaksud dari ayat tersebut bahwasanya janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil adalah janganlah menuruti jalan yang salah, tidak menuruti jalan yang sewajarnya seperti penipuan, kecurangan, dan korupsi, perdagangan adalah sebagai bentuk jual beli, tukar menukar, upah mengupah dan sewa menyewa.

*Ijab dan qabul* adalah posisi terpenting dalam sebuah perjanjian atau akad, *ijab* adalah perkataan penjual, umpamanya, “saya jual barang ini sekian”. *kabul* adalah ucapan si pembeli, “saya terima (saya beli) dengan harga sekian”. Keterangan tersebut mengatakan bahwa jual beliau itu suka sama suka, dan juga sabda Rasulullah SAW “sesungguhnya jual beli itu hanya sah jika suka sama suka”.

Sedangkan suka sama suka tidak dapat diketahui dengan jelas kecuali dengan ucapan dan perkataan, karena perasaan suka itu tergantung pada pada hati masing-masing. Ini pendapat kebanyakan ulama yang lain berpendapat lafadz itu tidak menjadi rukun, hanya menurut adat kebiasaan saja apabila menurut adat telah berlaku bahwa hal tersebut seperti itu sudah dipandang sebagai jual beli.<sup>39</sup>

Terdapat beberapa tata cara jual beli yang benar dalam Hukum Islam khususnya dengan jual beli yang melalui makelar. Sebagaimana diketahui bahwa jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah

---

<sup>38</sup> Al-Qur'an, Surah An-Nisa', Ayat 29.

<sup>39</sup>Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah 12*, (Bandung : PT Al-Ma'arif, 1987 ), 112

pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimannya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.

Untuk sahnya akad *samsarah* atau makelar harus memenuhi beberapa rukun, diantaranya yaitu:

a. *Al-muta'qidani* (makelar dan pemilik harta).

Untuk melakukan hubungan kerja sama ini, maka harus ada agen (penengah) dan pemilik harta supaya kerja sama tersebut berjalan lancar. Seorang *simsar* harus bersikap jujur, ikhlas, terbuka dan tidak melakukan penipuan dan bisnis yang haram dan yang syubhat. Dia juga berhak menerima imbalan setelah berhasil memenuhi akadnya, sedangkan pihak yang menggunakan jasa *simsar* harus segera memberikan imbalannya.<sup>40</sup>

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

Jenis transaksi yang dilakukan harus diketahui dan bukan barang yang mengandung maksiat dan haram, juga nilai kompensasi (upah) harus diketahui terlebih dahulu supaya tidak terjadi salah paham. Jumlah imbalan yang harus diberikan kepada *simsar* adalah menurut perjanjian. Apabila jumlah imbalannya

---

<sup>40</sup> Yuhasnibar, Jual Beli Tanah Melalui Perantara (Samsarah), *Jurnal Al-Mudharabah*, Volume 3, No. 1, 2021, 139

tidak ditentukan dalam perjanjian, maka hal ini dapat dikembalikan kepada adat-istiadat yang berlaku di masyarakat.<sup>41</sup>

Pekerjaan makelar hukumnya mubah atau diperbolehkan apabila telah memenuhi ketentuan hukum Islam. Sahnya pekerjaan makelar harus memenuhi beberapa syarat, antara lain sebagai berikut:

- a. Persetujuan kedua belah pihak yang dijelaskan di dalam QS. An-Nisa' ayat 29 bahwa jual beli wajib dilakukan berdasarkan prinsip saling rela antara penjual dan pembeli. Setiap pihak harus menyetujui atau sepakat mengenai isi materi akad, tanpa adanya unsur paksaan, intimidasi ataupun penipuan.
- b. Objek akad bisa diketahui manfaatnya secara nyata dan dapat diserahkan. Objek akad harus dapat ditentukan dan dapat dilaksanakan oleh para pihak, bukan hal yang tidak nyata.
- c. Objek akad bukan hal-hal yang maksiat atau haram. Objek akad merupakan sesuatu yang halal, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undangundang, misalnya mencarikan kasino, narkoba, dan sebagainya.<sup>42</sup>

Adapun penyebab pemakelaran yang tidak diperbolehkan dalam Islam yaitu:

- a. Jika pemakelaran tersebut memberikan mudharat dan mengandung kezhaliman terhadap pembeli, misalnya terdapat unsur penipuan terhadap pembeli, seperti menutupi cacat barang atau sengaja menjual dengan harga jauh lebih tinggi dari pada

---

<sup>41</sup> Yuhasnibar, *Jual Beli Tanah Melalui Perantara (Samsarah)*, 139

<sup>42</sup> Yuhasnibar, *Jual Beli Tanah Melalui Perantara (Samsarah)*, 139

yang seharusnya dikarenakan pembeli terdesak untuk memenuhi kebutuhannya.

- b. Jika pemakelaran tersebut memberikan mudharat dan mengandung ke zhaliman terhadap penjual, misalnya seorang makelar dengan sengaja menjatuhkan harga barang yang akan dijual dan menipu penjual dikarenakan penjual kurang memahami kondisi pasar dan barang yang akan dijual.<sup>43</sup>

Sebagaimana hasil penelitian, maka dapat dikatakan bahwa sesungguhnya jual beli melalui perantara (makelar), diperbolehkan oleh syara'. Apabila dalam melakukan transaksi dan akadnya bertentangan dari apa yang telah ditetapkan oleh syariat Islam, maka transaksi dikatakan tidak sah atau tidak dibenarkan oleh syara'.

Dari hasil riset pada praktek jual beli tanah melalui makelar yang ada di Kelurahan Bugih Pamekasan, maka sebuah transaksi jual beli tanah melalui makelar bisa dikatakan sah, apabila memenuhi syarat yang harus dipenuhi yaitu adanya kemanfaatan atas jasa makelar, diketahui bentuk, dan sifatnya.

Adapun sesuatu yang bertentangan dalam praktik makelar dalam jual beli tanah di Kelurahan Bugih Pamekasan, antara lain: tidak diketahui penjual berapa nilai harga jual yang dipasarkan makelar kepada pembeli, makelar melakukan penjualan harga diatas harga yang di tentukan oleh pemilik tanah, makelar melakukan penekanan terhadap pihak penjual atau

---

<sup>43</sup> Yuhasnibar, *Jual Beli Tanah Melalui Perantara (Samsarah)*, 140.

pembeli yang menggunakan jasanya. Walaupun makelar mempermudah transaksi dengan tindakannya namun tindakannya dikatakan tidak diperbolehkan oleh syara' karena ada unsur penekanan, penipuan dan ada unsur yang dirugikan dari salah satu pihak.