

## BAB IV

### ANALISIS FIKIH MUAMALAH TERHADAP PRAKTIK PEMBERIAN IMBALAN PENJUALAN TANAH YANG MELIBATKAN PIHAK KETIGA DI DESA SINDANGSUKA KABUPATEN GARUT

#### A. Analisis Fikih Muamalah Terhadap Praktik Pemberian Imbalan Penjualan Tanah yang Melibatkan Pihak Ketiga di Desa Sindangsuka Kabupaten Garut

Sebagai makhluk sosial manusia tidak bisa lepas untuk berhubungan dengan orang lain dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan manusia sangatlah beragam sehingga secara pribadi pun ia tidak mampu untuk memenuhinya tanpa campur tangan orang lain atau berhubungan dengan orang lain. Dalam berhubungan dengan sesama juga memiliki aturan-aturan yang sudah jelas dijelaskan dalam al-Quran maupun yang sudah diajarkan oleh Nabi Muhammad SAW, yang dimana hak dan kewajiban pun harus saling terjaga keduanya dalam kesepakatan, dan proses untuk membuat kesepakatan dalam rangka memenuhi kebutuhan keduanya lazim disebut dengan berakad dan melakukan kontrak dalam bahasa muamalahnya.<sup>73</sup>

Masyarakat di Desa Sindangsuka merupakan masyarakat yang bermata pencaharian utama dibidang pertanian, baik itu ladang, persawahan, kebun dan lain sebagainya. Berdasarkan hasil observasi penulis di lapangan kebanyakan masyarakat Sindangsuka mempunyai lahan tanah yang menjadi incaran para investor. Disini pemilik tanah dalam menjual tanahnya melalui perantara orang

---

<sup>73</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015, hlm., 47.

lain sebagai wakil untuk membantunya dalam menjual tanah agar tanah miliknya terjual dan perantara akan mendapatkan imbalan setelah tanah tersebut terjual. Apabila dilihat dari akadnya pemberian imbalan disini bisa menggunakan akad *ijarah* dan bisa juga akad *ju'alah*.

Ketentuan imbalan dalam akad *ijarah*: *Pertama*, apabila pekerjaan telah selesai dikerjakan. Ibnu Majah meriwayatkan bahwa Rasulullah bersabda “berikanlah upah kepada bekerja sebelum keringatnya kering”. *Kedua*, mendapat manfaat apabila akad dilakukan pada barang. Apabila barang tersebut rusak sebelum diambil manfaatnya dan masa penyewaan belum berlalu, maka penyewaan batal. *Ketiga*, adanya kemungkinan untuk mendapatkan manfaat. Jika masa sewa berlangsung, ada kemungkinan untuk mendapatkan manfaat dari barang sewaan meskipun tidak sepenuhnya. *Keempat*, mendahulukan pembayaran upah atau kesepakatan bersama untuk menanggungkan biaya upah.

Dalam *ijarah* pemberian imbalan diketahui besarnya diawal pada saat melakukan kesepakatan dengan waktu yang disepakati. Pemberian imbalan dalam *ijarah* bisa diberikan diawal bisa juga diakhir.

Ketentuan imbalan dalam akad *ju'alah*: Berlaku adil bagi kedua belah pihak, upah/ imbalan yang sepadan dengan kerja keras serta kondisi pekerjaannya, upah/ imbalan harus ditetapkan secara jelas dan diketahui kedua belah pihak, dan tidak boleh ada syarat imbalan diberikan di muka.

Dalam *ju'alah*, pemberian imbalan harus ditetapkan secara jelas dan diketahui kedua belah pihak saat melakukan kesepakatan, dan imbalan diberikan setelah pekerjaan itu selesai.

Namun, ketentuan imbalan dalam fikih muamalah disyaratkan imbalan:

1. Imbalan hendaklah jelas dengan bukti dan ciri yang bisa menghilangkan ketidakjelasan dan disebutkan besar dan bentuk imbalan.
2. Imbalan harus dibayarkan sesegera mungkin atau sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam akad.
3. Imbalan tersebut bisa dimanfaatkan oleh pekerja untuk memenuhi kebutuhan kehidupannya.
4. Imbalan yang diberikan haruslah adil bagi kedua belah pihak.
5. Imbalan yang diberikan harus sesuai. Maksud dari sesuai adalah sesuai dengan kesepakatan bersama, tidak dikurangi dan tidak ditambahi.<sup>74</sup>

Perjanjian adalah suatu peristiwa kesepakatan yang terjadi antara dua orang atau lebih untuk melaksanakan suatu hal tertentu. Dengan adanya kontrak terwujudlah pengikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan kewajiban dan hak bagi masing-masing pihak yang membuat perjanjian. Masing-masing pihak pembuat perjanjian tersebut wajib mematuhi perjanjian yang telah dibuat, kontrak tersebut dapat berfungsi sebagai perundang-undangan yang hanya berlaku untuk pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Dalam kehidupan masyarakat yang berbeda-beda, berbeda pula tingkat kemampuannya, baik di bidang ekonomi, keahlian seseorang ataupun yang lainnya. Dengan demikian berbeda pula keinginan setiap individu yang pada dasarnya menginginkan kehidupan yang lebih layak, baik untuk dirinya maupun untuk memenuhi kebutuhan keluarganya. Allah SWT memerintahkan kepada

---

<sup>74</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta: UII Pers, 2000, hlm., 105.

manusia untuk berjalan dipermukaan bumi sambil bekerja dan berusaha. Islam memberikan kebebasan kepada manusia untuk berusaha dan bekerja.

Sebagaimana telah dijelaskan pada bab sebelumnya bahwa upah-mengupah dalam melakukan hubungan kerja yaitu suatu akad yang memberikan manfaat yang diketahui dan disengaja dengan adanya imbalan sebagai pengganti, dalam perjanjian ini dibutuhkan dua pihak yang berkaitan yaitu antara pihak pemilik tanah dengan pihak perantara. Dari akad tersebut timbulah suatu hak dan kewajiban diantara keduanya.

Pelaksanaan transaksi penjualan tanah, sudah menjadi kebiasaan masyarakat di Indonesia karena mengandung nilai tolong menolong. Hal ini dapat dilihat pada masyarakat Desa Sindangsuka Kabupaten Garut yang mana merupakan wilayah geografis yang tadah hujan, tidak ada jalur irigasi, sehingga lahan di Desa Sindangsuka tidak produktif. Tekstur tanah Desa Sindangsuka tidak stabil, yang mana pada saat musim hujan tanah-tanah darat yang berdekatan dengan aliran sungai rawan longsor. Kebanyakan 172 Ha merupakan lahan gambut, sehingga hal tersebut mengakibatkan tanah-tanah terjual. Lokasi Desa Sindangsuka sangat strategis, sehingga dekat kemana-mana. Bahwa pada praktiknya, transaksi penjualan tanah yang dilakukan masyarakat Desa Sindangsuka kebanyakan dilakukan oleh perantara karena kondisi tanah nya tidak stabil.

Perjanjian dalam penjualan tanah yang dilakukan oleh masyarakat di Desa Sindangsuka sudah seperti pada umumnya. Dimana seorang perantara mendatangi rumah-rumah pemilik tanah, lalu mereka melakukan perjanjian harga yang telah ditetapkan, dengan imbalan yang diberikan pemilik tanah kepada perantara akan dibayar setelah tanahnya terjual dan tidak diketahui besarnya. Setelah itu,

perantara menghubungi para investor yang sedang membutuhkan lahan untuk sebuah pembangunan yang mana perantara menjualnya dengan harga yang lebih tinggi dari yang telah disepakati tanpa sepengetahuan pemilik tanah, karena imbalan yang diberikan oleh pemilik tanah tidak sesuai dengan usahanya.

Mengenai pelaksanaan praktik penjualan tanah yang terjadi di Sindangsuka bahwa praktik pada transaksi penjualan tanah yang terjadi disini yaitu diawali dengan proses dimana perantara terlebih dahulu mendatangi rumah orang-orang yang memiliki tanah, menanyakan apakah tanahnya akan dijual atau tidak. Setelah itu, mereka melakukan perjanjian harga yang telah ditetapkan, dengan imbalan yang diberikan pemilik tanah kepada perantara akan dibayar setelah tanahnya terjual dan tidak diketahui besarnya. Lalu, perantara menghubungi para investor yang sedang membutuhkan lahan untuk sebuah pembangunan yang mana perantara menjualnya dengan harga yang lebih tinggi dari yang telah disepakati tanpa sepengetahuan pemilik tanah, karena imbalan yang diberikan oleh pemilik tanah kecil dibandingkan dengan usahanya.

Perdagangan yang di dalamnya mengandung unsur ketidakjelasan, ketidakjujuran, pemaksaan dan penipuan sehingga membuat orang lain kecewa dan tidak ikhlas menjual barang, selain itu juga mengorbankan kepentingan orang lain, karena jual beli akan menjadi halal ketika terjadi dengan rasa suka sama suka tidak ada unsur keterpaksaan selain itu juga menghambat kepentingan orang lain untuk mendapatkan keuntungan diri sendiri, jual beli yang benar adalah ketika kita melakukan jual beli salah satu diantara yang melakukan akad tidak merasa dirugikan.

Di desa Sindangsuka sistem perjanjian atau kesepakatan antara pemilik tanah dengan perantara hanya didasarkan pada penjanjian lisan saja. Di dalam perjanjian antara pemilik tanah dan perantara tidak ada hitam diatas putih atau tidak tertulis. Sehingga tidak memiliki kekuatan hukum. Pemilik tanah hanya menyebutkan dengan lisan sistem pemberian imbalan bagaimana, apakah diawal atau diakhir dan tidak menyebutkan berapa besaran upah yang harus dibayarkannya kepada perantara sehingga tidak ada unsur kejelasan.

Dalam fikih muamalah pemberian imbalan dilakukan ketika terjadi kesepakatan diawal saat melakukan transaksi, agar tidak ada kerugian dalam kedua belah pihak. Pada prinsipnya syariat Islam menjelaskan bahwa pemberian imbalan harus terdapat adanya dua pihak yang melakukan transaksi, *shigat* dan barang yang dijadikan objek akad. Dua pihak disini adalah pemilik tanah dan perantara yang hendak menjual tanahnya dengan menggunakan perantara.

Namun, dalam pemberian imbalan kepada perantara tidak disebutkan dengan jelas berapa besaran nominalnya yang akan diberikan. Dan pemilik tanah hanya akan memberikan imbalan kepada perantara jika perantara mampu menjualkan tanah yang dijualnya.

Dalam suatu kesepakatan diperlukan adanya *sighat* atau ucapan yang jelas antara kedua belah pihak. Namun pemberian imbalan dalam ranah rukun akad tidak terpenuhi, yakni dalam syarat keabsahan, karena pada pemberian imbalan perantara tidak ada kesepakatan awal saat menjualkan tanahnya, sehingga saat perantara setuju untuk menjualkan tanahnya tidak mengetahui berapa besaran nominal nanti yang diterimanya. Dalam pemberian imbalan seharusnya dijelaskan

dalam kesepakatan awal. Hal ini tercantum dalam dalam Al-Qur'an Surat an-Nahl ayat 90:

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَايَ ذِي الْقُرْبَىٰ وَيَنْهَىٰ عَنِ الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ  
وَالْبَغْيِ يَعِظُكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ ٩٠

“*Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) Berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran*”<sup>75</sup>

Selain itu dalam surat an-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ٢٩

“*Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh Allah maha penyayang kepadamu.*”

Islam memberikan kebebasan dalam bertransaksi dengan kesepakatan yang dapat dilakukan dengan cara lisan atau tertulis. Fikih Muamalah memberikan pedoman bagi orang yang berakad sebagai dasar antara pemilik tanah dan perantara yang telah melakukan perjanjian dan bukti yang menjadi pegangan adalah bukti tertulis yang biasanya disebut dengan surat perjanjian.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan peneliti bahwa pelaksanaan transaksi penjualan tanah di Desa Sindangsuka termasuk *samsarah* dimana akadnya dikategorikan akad *ju'alah*. Dimana dalam surat an-Nahl ayat 90 diatas, dapat dikemukakan bahwa Allah memerintahkan kepada pemberi imbalan untuk berlaku adil, berbuat baik dan dermawan kepada penerima imbalan. Kata kerabat dalam ayat itu dapat diartikan penerima imbalan, sebab penerima imbalan tersebut

<sup>75</sup> Departemen Agama RI, *Al-Hikmah*,...,hlm., 277.

sudah merupakan bagian dari pekerjaan, dan kaulah bukan karena jerih payah penerima imbalan tidak mungkin usaha pemberi imbalan dapat berhasil. Disebabkan penerima imbalan mempunyai andil yang besar untuk kesuksesan usaha pemberi imbalan, maka berkewajibanlah pemberi imbalan untuk menyejahterakan penerima imbalan, termasuk memberikan imbalan yang layak dalam pembayaran imbalan dibayar setelah pekerjaan itu selesai.<sup>76</sup>

Dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 62/DSN-MUI/XII/2007 tentang Akad Ju'alah bagian kedua merupakan Ketentuan Akad ju'alah sebagai berikut; "Akad Ju'alah boleh dilakukan untuk memenuhi kebutuhan pelayanan jasa sebagaimana dimaksud dalam konsideran di atas dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Pihak *Ja'il* harus memiliki kecakapan hukum dan kewenangan (*muthlaq al tasharruf*) untuk melakukan akad;
2. Objek *ju'alah* (*mahal al-'aqd/maj'ul 'alaih*) harus berupa pekerjaan yang tidak dilarang oleh syari'ah;
3. Hasil pekerjaan (*natijah*) sebagaimana dimaksud harus jelas dan diketahui oleh para pihak pada saat penawaran;
4. Imbalan *Ju'alah* (*reward/iwadh/ju'l*) harus ditentukan besarannya oleh *Ja'il* dan diketahui oleh para pihak pada saat penawaran; dan
5. Tidak boleh ada syarat imbalan diberikan di muka (sebelum pelaksanaan objek *Ju'alah*);

---

<sup>76</sup> Surahwardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam...*, hlm., 155.



Dari Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 62/DSN-MUI/XII/2007 tentang Akad *Ju'alah*, dijelaskan bahwa ketentuan akad imbalan *ju'alah* (*reward/ 'iwadh/ju'l*) harus ditentukan besarnya oleh *Ja'il* dan diketahui oleh para pihak pada saat penawaran.

Namun, dalam praktiknya pemilik tanah dalam memberikan imbalan tidak menentukan besarnya, padahal dalam syarat imbalan harus jelas, telah ditentukan dan diketahui oleh kedua belah pihak sebelum melaksanakan pekerjaan. Dari ketidakjelasan tersebut, maka timbul ketidakadilan yang mengakibatkan adanya kerugian bagi salah satu pihak.

