TINJAUAN FIKIH MUAMALAH TERHADAP PENETAPAN AKAD *JU'ĀLAH* PADA CALO PROPERTI

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Meraih Gelar Sarjana Hukum
Pada Jurusan Syariah Program Studi Perbandingan Mazhab
Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar

OLEH

MUH. FIRDAUS HB
NIM/NIMKO: 1974233094/85810419094

JURUSAN SYARIAH
SEKOLAH TINGGI ILMU ISLAM DAN BAHASA ARAB
(STIBA) MAKASSAR
1445 H. / 2023 M.

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan penuh kesadaran, penulis yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	: Muh. Firdaus HB
Tempat, Tanggal Lahir	: Impa-Impa, 30 Oktober 2000
NIM/NIMKO	: 1974233094/85810419094
Prodi	: Perbandingan Madzhab

Menyatakan bahwa skripsi ini benar adalah hasil karya penulis sendiri. Jika di kemudian hari terbukti bahwa skripsi ini merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain, sebagian atau seluruhnya, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Makassar, 08 Juni 2023

Penulis,

Muh. Firdaus HB

NIM/NIMKO: 1974233094/85810419094

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul **"Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Penetapan Akad *Ju'ālah* Pada Calo Properti"** disusun oleh **Muh. Firdaus HB.** NIM/NIMKO: 1974233094/85810419094, mahasiswa Program Studi Perbandingan Mazhab Jurusan Syariah Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang *Munaqasyah* yang diselenggarakan pada hari Senin, 6 Muharram 1445 H, bertepatan dengan 24 Juli 2023 M, dinyatakan telah dapat diterima (dengan beberapa perbaikan) sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum.

Makassar, 10 Muharram 1445 H
28 Juli 2023 M

DEWAN PENGUJI

Ketua	: Dr. Kasman Bakry, S.H.I., M.H.I.	(.....)
Sekretaris	: Irsyad Rafi, Lc., M.H.	(.....)
Munaqisy I	: Dr. Khaerul Aqbar, S.pd., M.E.I.	(.....)
Munaqisy II	: Askar Patahuddin, S.Si., M.E.	(.....)
Pembimbing I	: Dr. Ronny Mahmuddin, Lc., M.Pd.I.	(.....)
Pembimbing II	: Iskandar, S.T.P, M. Si.	(.....)

Diketahui oleh:
Ketua STIBA Makassar,

Akhmad Hanafi Dain Yunta, Lc., M.A., Ph.D.
NIDN. 2105107505

KATA PENGANTAR

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَلَمِيْنَ وَالصَّلَاةُ وَالسّلَامُ عَلَى رَسُولِ اللَّهِ وَعَلَى اٰلِهِ وَاصْحَابِهِ اَجْمَعِينَ أَمَّا بَعْدُ:

Dengan rahmat dan taufik dari Allah swt., skripsi yang berjudul "*Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Penetapan Akad Ju'ālah Pada Calo Properti"* dapat dirampungkan guna memenuhi salah satu syarat penyelesaian studi Sarjana (S-1) pada Program Studi Perbandingan Mazhab. Jurusan Syariah, Sekolah Tinggi Ilmu Islam dan Bahasa Arab (STIBA) Makassar.

Dalam penyusunan skripsi ini, terdapat banyak kesulitan dan kendala yang dihadapi, namun atas izin dan pertolongan Allah swt. kemudian bantuan dan dorongan baik morel maupun materiel dari berbagai pihak, akhirnya penyelesaian skripsi ini dapat terwujud sekalipun dalam bentuk yang belum sempurna dan ideal. Penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah memberikan bimbingan dan bantuan yang sangat berharga kepada penulis, khususnya kepada kedua orang tua tercinta, yang telah melahirkan, merawat, dan membesarkan penulis, ayahanda H. Bahri dan ibunda Hj. Hartati-*hafizahumallahu ta'ala*- yang selalu mendoakan, menasihati, memberikan motivasi dan bantuan dalam penyelesaian skripsi ini.

Kemudian, ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya disampaikan kepada yang terhormat:

1. Ustaz H. Akhmad Hanafi Dain Yunta, Lc., M.A., Ph.D. selaku Ketua STIBA Makassar dan Ustaz H. Muhammad Yusram, Lc., M.A., Ph.D. selaku Ketua Senat STIBA Makassar, serta jajaran pimpinan lainnya. Dr. H. Kasman Bakry. M.H.I selaku Wakil Ketua Bidang Akademik. H. Musriwan, Lc., M.H.I. selaku Wakil Ketua Bidang Umum dan Keuangan, H. Muhammad

Taufan Djafri, Lc, M.H.I. selaku Wakil Ketua Bidang Kemahasiswaan, Ahmad Syaripuddin, Lc., S.Pd.I., M.Pd.I. selaku Wakil Ketua Bidang Kerja Sama yang telah memberikan kesempatan belajar sebagai mahasiswa, arahan, bimbingan, dan berbagai kebijakan dalam menyelesaikan studi ini.

2. Pimpinan program studi, Ketua H. Saifullah bin Anshor, Lc., M.H.I., dan Sekretaris H. Irsyad Rafi, Lc., M.H., sekaligus Sekretaris dewan penguji munaqasyah, Ketua dewan penguji munaqasyah Dr. H. Kasman Bakry. M.H.I. Beserta para dosen pembimbing sekaligus penguji kami, Dr. Ronny Mahmuddin, Lc., M.Pd.I., selaku pembimbing I dan Iskandar, S. T.P, M. Si., selaku pembimbing II dan Rachmat Bin Badani Tempo, Lc., M.A. selaku pembanding dalam ujian hasil penelitian. Yang dengan penuh keikhlasan telah memberikan arahan, bimbingan, dan motivasi kepada penulis dalam merampungkan skripsi ini.
3. Para dosen STIBA Makassar yang telah memberikan penguatan keilmuan, akhlak, dan karakter, selama masa studi penulis, terkhusus kepada Ustaz H. Akhmad Hanafi Dain Yunta, Lc., M.A., Ph.D. selaku Murabbi, serta para asatidzah yang tidak sempat disebutkan satu demi satu.
4. Seluruh Staf Pengelola STIBA Makassar yang telah banyak membantu penulis pengurusan dan penyelesaian segala hal yang terkait kelengkapan administrasi.
5. Keluarga besar (kakak Muh. Ferial HB S.E., kakak Muh. Ferdy HB S.E., dan kakak Muh. Fadli HB S.E.), para sahabat terkhusus kepada Yogi Ahmad, Ikmal S, Mizan Hadi, Rian, Ronaldi, dan Irwan, serta semua sahabat-sahabat yang tidak bisa penulis sebutkan, yang telah memberikan dukungan morel dan materiel kepada penulis sejak awal hingga akhir penyelesaian studi di STIBA Makassar.

6. Semua pihak yang tidak sempat penulis sebutkan satu per satu, yang juga turut membantu dan menyumbangkan pemikiran kepada penulis, tak lupa disampaikan ucapan banyak terima kasih.

Akhirnya, penulis berharap semoga karya tulis ilmiah ini dapat bermanfaat bagi penulis secara khusus, dan memiliki kontribusi akademik secara umum. Semoga pula Allah swt. Melimpahkan rahmat-Nya kepada kita semua. Amin!

Makassar, 12 Zulkaidah 1444 H
01 Juni 2023 M

Penulis,

Muh. Firdaus HB
NIM/NIMKO: 1974233094/85810419094

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI iii
KATA PENGANTAR iv
DAFTAR ISI vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN ix
ABSTRAK xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 10
C. Pengertian Judul 11
D. Kajian Pustaka 12
E. Metodologi Penelitian 19
F. Tujuan dan Kegunaan Penelitian 22

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD *JU'ĀLAH*

A. Pengertian dan Dasar Hukum Akad *Ju'ālah* 24
1. Pengertian Akad *Ju'ālah* 24
2. Dasar Hukum Akad *Ju'ālah* 27
B. Sighah dan Syarat Akad *Ju'ālah* 30
1. Sighah Akad *Ju'ālah* 30
2. Syarat Akad *Ju'ālah* 31
C. Bentuk Akad *Ju'ālah* dan Waktu Penyerahan Upah 34
D. Perbedaan Antara *Ju'ālah* dan Ijarah 36

BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG CALO DAN HUKUM PROPERTI

A. Pengertian dan Rukun Calo 38
1. Pengertian Calo 38
2. Rukun Simsarah (Calo) 38
B. Dalil yang Membolehkan dan Calo yang Dilarang 39
1. Dalil yang Membolehkan Calo 39

2. Calo yang Dilarang 41
C. Cara Menentukan Upah Calo 43
D. Pengertian dan Konsep Hukum Properti 45
1. Pengertian Properti 45
2. Konsep Hukum Properti..... 46

BAB IV PENERAPAN AKAD *JU'ĀLAH* PADA CALO PROPERTI
A. Mekanisme Akad *Ju'ālah* Pada Calo Properti 49
1. Mekanisme Kerja Calo Properti 49
2. Mekanisme Besaran Komisi Calo Properti..... 52
3. Mekanisme Syarat Akad *Ju'ālah* Pada Calo Properti..... 55
4. Mekanisme Sahnya Pekerjaan Calo properti yang Melakukan Akad *Ju'ālah*..... 60
B. Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Penetapan Akad *Ju'ālah* Pada Calo Properti 61
1. Dalil yang Menjadi Rujukan Mengenai Akad *Ju'ālah* 62
2. Fatwa-Fatwa Mengenai Akad *Ju'ālah*..... 64

BAB V PENUTUP
A. Kesimpulan..... 69
B. Implikasi Penelitian..... 70

DAFTAR PUSTAKA 71
DAFTAR RIWAYAT HIDUP..... 75

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB - LATIN

Transliterasi atau alih aksara adalah pengalihan suatu jenis huruf dari abjad yang satu ke abjad lainnya. Transliterasi Arab-Latin Yang dimaksudkan dalam pedoman ini adalah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin serta segala perangkatnya.

Ada beberapa sistem transliterasi Arab-Latin yang selama ini digunakan dalam lingkungan akademik, baik di Indonesia maupun di tingkat global. Namun, dengan sejumlah pertimbangan praktis dan akademik, tim penyusun pedoman ini mengadopsi "Pedoman Transliterasi Arab Latin" yang merupakan hasil keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I., masing-masing Nomor :158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

Pedoman Transliterasi yang berdasarkan SKB Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI No. 158 Tahun 1987 dan No. 0543b/u/1987.

A. *Konsonan*

Huruf-huruf bahasa Arab yang ditransliterasikan kedalam huruf latin sebagai berikut:

ا : a	د : d	ض :ḍ	ك : k
ب : b	ذ : ż	ط : ṭ	ل : l
ت : t	ر : r	ظ : ẓ	م : m
ث : ṡ	ز : z	ع : ‘	ن: n
ج : J	س : s	غ : g	و : w
ح : ḥ	ش : sy	ف : F	ه : h
خ : Kh	ص : ṣ	ق : q	ي : y

B. Konsonan Rangkap

Konsonan Rangkap (*tasydid*) ditulis rangkap

Contoh:

مُقَدِمَةٌ = *Muqaddimah*

اَلمَدِيْنَةُ اَلمَنَوَّرَةُ = *al-Madinah al-Munawwarah*

C. Vokal

1. Vokal Tunggal

fatḥah ـَـ ditulis a contoh قَرَأَ

Kasra ـِـ ditulis i contoh رَحِمَ

ḍamma ـُـ ditulis u contoh كُتُبٌ

2. Vokal Rangkap

Vokal Rangkap ـَـيْ (fatḥah dan ya) ditulis "ai"

Contoh: زَيْنَبٌ = zainab كَيْفَ = *kaifa*

Vokal Rangkap ـَـوْ (fatḥah dan waw) "au"

Contoh: حَوْلَ = *ḥaula* قَوْلَ = *qaula*

3. Vokal Panjang (*maddah*)

ـَـا dan ـَـى (*fatḥah*) ditulis ā contoh: قَامَا = *qāmā*

ـِـى (*kasrah*) ditulis ī contoh: رَحِيْمٌ = *raḥīm*

ـُـو (*ḍammah*) ditulis ū contoh: عُلُوْمٌ = *'ulūm*

D. Ta Marbūṭah

Ta' Marbūṭah yang mati atau mendapat harakat sukun ditulis /h/

Contoh: مكة المكرمة = *Makkah al-Mukarramah*

الشريعة الإسلامية = *al-Syarī'ah al-Islāmiyyah*

Ta' Marbūṭah yang hidup, tranliterasinya /t/

الحكومة الإسلامية = *al-ḥukūmatul-islāmiyyah*

السنة المتواترة = *al-sunnatul-mutawātirah*

E. *Hamzah*.

Huruf *hamzah* (ء) di awal kata ditulis dengan vokal tanpa didahului oleh tanda apostrof (’)

Contoh: إيمان = *īmān*, bukan *‘īmān*

إتحاد الأمة = *ittiḥād, al-ummah, bukan ‘ittiḥād al-ummah*

F. *Lafẓu’ Jalālah*

Lafẓu al-Jalālah (kata هـــ) yang berbentuk fase nomina ditransliterasi tanpa *hamzah.*

Contoh: عبد الله ditulis : ‘Abdullāh, bukan Abd Allāh

جار الله ditulis : Jārullāh.

G. Kata Sandang “al-”

1) Kata sandang “al-” tetap ditulis “al-”, baik pada kata yang dimulai dengan *huruf qamariyyah* maupun *syamsiyyah*.

Contoh: الأماكن المقدسة = *al-amākin al-muqaddasah*

السياسة الشرعية = *al-siyāsah al-syar’iyyah*

2) Huruf “a” pada kata sandang “al-” tetap ditulis dengan huruf kecil, meskipun merupakan nama diri.

Contoh: الماوردي = al-Māwardī

الأزهر = al-Azhar

المنصورة = al-Manṣūrah

3) Kata sandang “al-” di awal kalimat ditulis dengan huruf capital, adapun di tengah kalimat maka menggunakan huruf kecil.

Contoh: Al-Afgānī adalah seorang tokoh pembaharu

Peneliti membaca Al-Qur’an al-Karīm

Singkatan:

saw.	=	*ṣallallāhu ‘alaihi wa sallam*
Swt.	=	*Subḥānahu wa ta’ālā*
ra.	=	*raḍiyallāhu ‘anhu/ ‘anhuma/ ‘anhum*
as.	=	*‘alaihi al-salām*
Q.S.	=	Al-Qur’an dan Surah
H.R.	=	Hadis Riwayat
UU	=	Undang-Undang
M.	=	Masehi
t.p.	=	tanpa penerbit
t.t.p.	=	tanpa tempat penerbit
Cet.	=	cetakan
t.th.	=	tanpa tahun
h.	=	halaman

Beberapa singkatan yang dibakukan adalah:

H	=	Hijriah
M	=	Masehi
SM	=	Sebelum Masehi
l.	=	Lahir tahun (untuk orang yang masih hidup saja)
w.	=	Wafat tahun
Q.S. …/ … : 4	=	Quran, Surah …, ayat 4

ABSTRAK

Nama : **Muh. Firdaus HB**

NIM/NIMKO : **1974233094/85810419094**

Judul : **Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Penetapan Akad *Ju'ālah* Pada Calo Properti**

Pada zaman modern ini banyak manusia yang sibuk dengan tugas, pekerjaan dan aktivitas lainnya, sehingga waktu mereka terbatas untuk melakukan atau membeli sesuatu. Maka dari itu banyak yang menggunakan jasa perantara seperti calo properti dan sejenisnya untuk mendapatkan apa yang diinginkannya, dengan menggunakan jasa calo properti terjadilah akad *ju'ālah*. Penelitian dalam skripsi ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana mekanisme akad *ju'ālah* pada calo properti, dan untuk mengetahui bagaimana tinjauan fikih muamalah terhadap penetapan akad *ju'ālah* pada calo properti tersebut. Permasalahan yang penulis angkat dalam penelitian ini yaitu: *pertama*, bagaimana mekanisme akad *ju'ālah* pada calo properti; *kedua*, apakah mekanisme akadnya telah sesuai dengan fikih muamalah.

Penelitian dalam skripsi ini menggunakan jenis penelitian deskriptif kualitatif (non-statistik) dengan menggunakan metode *library research* (kajian pustaka) yang terfokus pada studi naskah dan teks, dengan menggunakan metode pendekatan normatif dan pendekatan filosofis.

Hasil penelitian yang ditemukan adalah sebagai berikut: *pertama*, calo properti akan membantu seseorang menjual atau membeli properti dengan mencari properti yang dijual, membuat surat izin, bertemu pemilik properti, memasarkan properti sampai transaksi terjadi, dengan menggunakan jasa calo properti maka upah yang akan diperoleh harus ditentukan sebelum pekerjaan dimulai dan terjadilah akad yang disebut akad *ju'ālah*. *Kedua*, pelaksanaan akad *ju'ālah* pada calo properti mubah atau boleh selama calo properti menjual atau membeli properti sesuai dengan syariat, walaupun terdapat pendapat ulama yang melarang akad *ju'ālah*, tetapi mayoritas ulama membolehkan akad *ju'ālah* tersebut. Akan tetapi jika calo properti membantu pembeli properti dengan sesuatu yang melanggar syariat seperti menggunakan dana bank konvensional maka hal tersebut dilarang karena termasuk dalam jual beli ribawi dan akad *ju'ālah*-nya batal. Implikasi penelitian ini yaitu kepada pihak calo properti harus selalu berlaku amanah dan kepada seluruh pihak jual beli harus selalu berlaku jujur antara satu sama lain, serta melakukan jual beli sesuai dengan tuntunan Al-Qur'an dan Hadis. Hasil penelitian ini diharapkan bisa menjadi acuan bagi para calo yang ada di Indonesia serta perusahaan-perusahaan, khususnya yang bergerak dalam bidang properti.

Kata Kunci: Akad ju'ālah, Calo Properti, Fikih Muamalah

SEKOLAH TINGGI ILMU ISLAM DAN BAHASA ARAB MAKASSAR
PUSAT PENGEMBANGAN DAN PENGAWASAN BAHASA

مستخلص البحث

الاسم : محمد فردوس

رقم الطالب : 85810419094/1974233094

عنوان البحث: تحديد عقود جعالة على وسطاء العقارات من منظور فقه المعاملات.

في العصر الحديث ينشغل العديد من البشر بالمهام والعمل والأنشطة الأخرى، لذلك يقتصر وقتهم على القيام بشيء ما أو شرائه، من أجله يستخدم الكثيرون خدمات الوسطاء كوسطاء العقارات وأمثالهم للحصول على ما يريدون، من خلال استخدام خدمات وسطاء العقارات يأتي عقد جعالة. هدف البحث في هذه الدراسة إلى معرفة آلية عمل عقد الجعالة عند وسطاء العقارات، ومعرفة الحكم الشرعي في تحديد عقد الجعالة على وسطاء العقارات. تكمن أسئلة البحث لهذه الدراسة في: أولاً: كيف تكون آلية عمل عقد الجعالة على وسطاء العقارات؟ ثانياً: هل آلية العقد تتفق مع عقد الجعالة في فقه المعاملات؟

استخدم البحث المنهج الوصفي النوعي (غير الإحصائي) باستخدام أسلوب البحث المكتبي (مراجعة الأدبيات) التي تركز على دراسة المخطوطات والنصوص، باستخدام المدخل المعياري والمدخل الفلسفي.

نتائج البحث التي تم العثور عليها هي كما يلي: أولا: ساعد وسطاء العقارات شخصاً ما على بيع أو شراء عقار من خلال البحث عن عقار للبيع، وعمل ترخيص، ومقابلة مالكي العقارات، وتسويق العقارات حتى تتم المعاملة كلها عن طريق خدمات وسطاء العقارات، فيجب تحديد الأجور المراد الحصول عليها قبل بدء العمل ويتم العقد أو ما يسمى بعقد الجعالة.ثانياً: حكم تنفيذ عقد الجعالة على يد وسطاء العقارات يجوز ومباح ما دام لا يخالف الشريعة عندما يبيع أو يشتري العقار، وإن كان هناك من العلماء من يحرم عقد الجعالة، إلا أن جمهور العلماء يجيزون عقد الجعالة. ومع ذلك، إذا ساعد وسطاء العقارات مشتري العقار بشيء يخالف الشريعة، مثل استخدام أموال البنوك الربوية، فإنه محظور لأنه مدرج في بيع وشراء الرباوي وعقد الجعالة حينئذ باطل .

الكلمات المفتاحية: عقد الجعالة، وسطاء العقارات، فقه المعاملات.

BAB I

PENDAHULUAN

A. *Latar Belakang*

Islam adalah agama sempurna yang diturunkan Allah Swt. yang mengatur segala aspek dalam kehidupan umat manusia, mulai dari aspek ibadah, politik, hukum Islam, sosial, hingga muamalah (hubungan sesama manusia) telah Allah Swt. atur yang dilandasi Al-Qur'an dan sunah sebagai pedoman hidup umat manusia.

Umat Islam sebaiknya tidak hanya rajin dalam beribadah, tetapi juga harus benar dalam bermuamalah. Dengan kata lain, umat Islam itu disamping memiliki kesalehan ritual, juga harus memiliki kesalehan sosial.[1] Aspek muamalah dalam kehidupan umat manusia dianggap salah satu bagian penting dari ajaran agama Islam. Seperti halnya dalam menjalani kehidupan sehari-hari manusia akan selalu membutuhkan bantuan dari manusia lainnya. Hal ini karena manusia merupakan makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri. Dalam syariat Islam, hubungan antar manusia dengan manusia disebut dengan muamalah. Manusia dalam hidupnya menuntut kebutuhan untuk mempertahankan hidupnya, baik secara material maupun spritual, akan selalu berhubungan dengan manusia yang lainnya dan saling membutuhkan. Maka dari itu manusia tidak akan pernah terlepas dalam aspek muamalah.

[1]Khaerul Aqbar dan Azwar Iskandar, "Prinsip Tauhid dalam Implementasi Ekonomi Islam." *Al-Khiyar: Jurnal Bidang Muamalah dan Ekonomi Islam* 1, no. 1 (2021): h. 34.

Muamalah adalah hubungan antar manusia dalam usaha mendapatkan alat-alat kebutuhan jasmaniah dengan cara yang sebaik-baiknya sesuai dengan ajaran-ajaran dan tuntutan agama. Muamalah berasal dari kata *'āmala, yu'āmilu, mu'āmalatan* yang artinya melakukan interaksi dengan orang lain dalam jual beli dan semacamnya.[2]

Konsep muamalah juga telah diatur dengan baik oleh Islam dengan syariat hukum sehingga saat ini sangat jelas yang mana halal, haram, mubah, dan makruh. Pada dasarnya segala hal yang berkaitan dengan muamalah itu diperbolehkan hingga ada dalil yang melarangnya. Hal ini bersumber dengan kaidah fikih yang dinukil dari para ulama dari masa ke masa dan dari berbagai madzhab kecuali Zahiriyah yaitu:

الأَصْلُ فِيْ الْمُعَامَلَةِ الإِبَاحَةِ إِلّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيْلٌ عَلَى تَحْرِيْمِهَا[3]

Artinya:

> "Hukum asal dalam muamalah adalah kebolehan sampai ada dalil yang menunjukkan keharamannya".

Masalah muamalah senantiasa berkembang di dalam kehidupan masyarakat. Salah satu bidang muamalah yang disyariatkan oleh Allah Swt. adalah jual beli. Jual beli merupakan salah satu kegiatan yang telah memasyarakat di kalangan umat manusia, agama Islam telah memberi peraturan dan dasar yang cukup jelas dan tegas. Seperti yang telah diungkapkan oleh para fuqaha' baik mengenai rukun, syarat maupun bentuk jual beli yang diperbolehkan maupun yang tidak diperbolehkan. Sebagai bentuk kegiatan muamalah jual beli disyariatkan oleh Allah Swt. terdapat pada firman Allah Swt. Q.S. al-Baqarah/2: 275.

---

[2]Ibrahīm Unais, *al-Mu'jam al-Waṣīṭ,* Juz 2 (Cet. II; Istanbul: al-Maktabah Islamiyah, 1972), h. 628.

[3]Wahbah al-Zuḥailī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh,* Juz 5 (Cet. II; Damaskus: Dār al-Fikr, 2002 M), h. 26.

وَاَحَلَّ اللّٰهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبٰوا۟

Terjemahnya:

"Allah Swt telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba".[4]

Aktifitas jual beli telah dilandaskan oleh rukun dan syarat yang telah ditentukan oleh syariat. Jual beli juga merupakan kegiatan bisnis atau perdagangan yang memiliki tujuan dan maksud untuk mencari keuntungan. Aktifitas jual beli sudah sejak lama menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan manusia.

Seperti halnya perkembangan bisnis properti di Indonesia dapat diketahui bahwa sangat berkembang pesat dalam dekade akhir ini. Kebutuhan masyarakat akan properti sebagai tempat hunian dan investasi semakin meningkat hal ini juga berjalan dengan perkembangan ekonomi yang ada di Indonesia.

Properti adalah setiap yang berwujud fisik atau tidak berwujud fisik yang dimiliki seseorang atau bersama dengan sekelompok atau milik badan hukum.[5] Di Indonesia, istilah "properti" identik dengan *real estate*, rumah, tanah, ruko, gedung, atau gudang. Belakangan, istilah properti bergeser dari pengertian semula menjadi lebih spesifik pada pengertian harta benda tak bergerak (tanah/bangunan).

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan.[6] Berdasarkan pengertian tersebut, maka dapat dipahami bahwa pengertian properti adalah hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada di atasnya.

---

[4]Kementerian Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: Yayasan Penyeleng penterjemah/pentafsir Al-Qur'an, 2019), h. 61.

[5]Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia* (Cet. I, Bandung : Penerbit Mandar Maju, 2013), h. 80.

[6]Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi IV* (Jakarta Gramedia Pustaka Utama, 2008), h.1106.

Perkembangan sektor properti dan *real estate* tentu saja akan menarik minat investor dikarenakan kenaikan harga tanah dan bangunan yang cenderung naik, supply tanah bersifat tetap, sedangkan demand akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan lain-lain. Di negara-negara maju dan berkembang, pembangunan dan bisnis properti dan *real estate* sedang mengalami pertumbuhan yang pesat, hal ini pun terjadi di Indonesia. Saham perusahaan properti dan *real estate* di Indonesia mulai diminati sejak tahun 2000, hal itu juga yang menyebabkan banyak perusahaan yang melakukan listing di Bursa Efek Indonesia agar saham perusahaan dapat dibeli oleh investor dan juga melalui para agen (calo).[7] Perusahaan yang ingin menjual propertinya kepada investor biasanya menggunakan jasa orang lain untuk membantu penjualan tersebut, dan jasa tersebut sering disebut calo.

Calo merupakan profesi yang bertujuan untuk memperlancar kegiatan bisnis atau transaksi seseorang yang tidak dapat dilakukannya sendiri dan membutuhkan bantuan orang lain untuk mencapainya. Hampir setiap bisnis membutuhkan jasa seorang calo atau perantara karena beberapa orang memiliki waktu atau keterampilan yang terbatas untuk melakukan bisnis. Untuk itu, profesi seorang calo masih banyak digunakan dalam suatu kegiatan usaha seperti jasa calo dalam kepengurusan dalam bidang properti.[8] Untuk mempermudah seseorang untuk menjual atau membeli properti, maka dapat menggunakan jasa dari seorang calo yang bertugas untuk memperlancar transaksi orang tersebut.

---

[7]Kasmiati, "Analisis Penentuan Harga Pokok Produksi Biaya Pembangunan Rumah Pada Pengembang PT.Bina Fabelia Pekanbaru", *Skripsi* (Pekanbaru: Fak. Syariah UIN SUSKA RIAU, 2008), h. 48.

[8]Hidayatun Nurul Insiyah, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jasa Calo Dalam Pembuatan Surat Izin Mengemudi Di Satpas Polres Bojonegor", *Skripsi* (Bojonegoro: Fak. Syariah Institut Agama Islam Sunan Giri, 2020), h. 1.

Pelaksanaan setiap kegiatan jasa haruslah sesuai dengan peraturan-peraturan yang ada agar tercapai kemaslahatan. Jasa adalah setiap tindakan atau kegiatan yang dapat ditawarkan oleh suatu pihak kepada pihak lain, yang pada dasarnya tidak berwujud dan tidak mengakibatkan kepemilikan apapun. Produksinya dapat dikaitkan atau tidak dikaitkan dengan suatu produk fisik.[9] Secara umum jasa merupakan suatu tindakan atau kinerja yang kasat mata dari suatu pihak ke pihak lainnya.[10] Dengan menggunakan jasa seseorang maka harus memenuhi aturan aturan yang ada agar mencapai kebaikan bagi keduanya.

Hukum Islam telah membahas mengenai tata cara dalam pelaksanaan kegiatan jasa perantara, namun yang terjadi saat ini masih terdapat sebagian calo yang tidak mengetahui bagaimana hukum dalam melaksanakan kegiatan perantara. Calo adalah orang yang menjadi perantara dan memberikan jasanya untuk menguruskan sesuatu berdasarkan upah. Dalam bahasa Arab, calo sering disebut dengan *samsarah*. *Samsarah* adalah kosa kata Persia yang telah diadopsi menjadi bahasa Arab yang berarti sebuah profesi yang menengahi dua kepentingan dalam menyelesaikan suatu transaksi.[11]

Dalam hubungan keagenan (calo) dalam suatu akad antara pengelola dengan pemegang saham (utama) terdapat akad yaitu akad *ju'ālah*. Pengertian *ju'ālah* adalah perintah yang diberikan kepada seseorang atas sesuatu yang telah dilakukannya. Seperti yang dikatakan seseorang, "jika Anda melakukan ini, Anda akan mendapatkan imbalan atau uang". Orang tersebut memberikan sejumlah aset (uang atau lainnya) kepada orang yang melakukan pekerjaan tertentu.

---

[9]Untung Sriwidodo, dan Rully Tri Indriastuti, "Pengaruh Dimensi Kualitas Pelayanan Jasa Terhadap Kepuasan Nasabah", *Jurnal Ekonomi dan Kewirausahaan* 10, no. 2 (Oktober, 2010): h. 166.

[10]Aditia Herdian Mulya Laksmita, dan Ari Wahyudi, "Rasionalitas Pengguna Jasa Calo dalam Pengurusan SIM Baru di Polres Sidoarjo", *Paradigma* 5, no. 01 (2017): h. 3.

[11]Muhammad Lisman, "Broker Pada Bisnis Properti: Studi Etika Bisnis Islam", *Jurnal Islamika* 2, no. 1 (2019): h. 41.

Secara terminologi fikih *ju'ālah* berarti suatu iltizam (tanggung jawab) dalam bentuk janji memberikan imbalan atau upah tertentu secara suka rela terhadap orang yang berhasil melakukan perbuatan atau memberikan jasa yang belum pasti dapat dilaksanakan sesuai dengan yang diharapkan. Dalam kehidupan sehari-hari, *ju'ālah* merupakan akad yang sangat manusiawi. Karena seseorang dalam hidupnya tidak mampu untuk memenuhi semua pekerjaan dan keinginannya, kecuali ia memberikan upah kepada orang lain untuk melakukannya. Termasuk Rasulullah membolehkan menerima upah atas pengobatan yang menggunakan bacaan Al-Qur'an dengan surat Al-Fatihah.[12] Dengan menggunakan akad *ju'ālah,* maka akan memudahkan suatu urusan karena upah yang akan diperoleh oleh orang yang mengerjakan suatu pekerjaan akan diberikan ketika pekerjaannya selesai.

Oleh karena itu, akad merupakan bagian yang paling penting di dalam sebuah perjanjian. Hal ini disebabkan karena akad membatasi hubungan antara dua pihak yang terlibat di dalam sebuah transaksi yang dijalankan dan mengikat bagi kedua pihak tersebut.[13] Saat melakukan transaksi dengan menggunakan sebuah akad, maka kedua belah pihak harus memenuhi akad tersebut, karena dengan memenuhi akad itu maka transaksi yang dilakukan oleh kedua pihak dapat berjalan dengan lancar.

Ju'ālah dalam kehidupan sehari-hari diartikan oleh para ahli fikih sebagai pemberian upah kepada orang lain yang dapat menemukan benda yang hilang atau menyembuhkan orang sakit atau menggali sumur sampai keluar air atau seseorang menang dalam suatu sayembara. *Ju'ālah* tidak hanya terbatas pada barang yang hilang, tetapi bisa dilakukan dalam pekerjaan apapun yang menguntungkan

[12]Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta, Kencana. 2015), h. 141.

[13]Khaerul Aqbar, Iskandar, Awal Rifai Wahab, Abdul Aziz Husaini, "Manajemen Pengelolaan Properti Syariah Pada PT. Khansa Property Syariah Perspektif Fikih Muamalah." *Bustanul Fuqaha: Jurnal Bidang Hukum Islam* 3, no. 3 (2022): h. 364.

seseorang.[14] Maka upah yang diperoleh oleh orang yang telah mengerjakan suatu pekerjaan yang telah diberikan oleh orang lain disebut *ju'ālah.*

Ada beberapa dalil yang menjadi rujukan para ulama mengenai *ju'ālah*, baik yang bersumber dari firman Allah Swt. maupun yang bersumber dari sunah Rasulullah saw. Beberapa ayat yang menjadi dalil *ju'ālah* antara lain firman Allah Swt., Q.S. Yusuf/12: 72.

قَالُوْا نَفْقِدُ صُوَاعَ الْمَلِكِ وَلِمَنْ جَاۤءَ بِهٖ حِمْلُ بَعِيْرٍ وَّاَنَا۠ بِهٖ زَعِيْمٌ

Terjemahnya :

> Mereka menjawab, "Kami kehilangan cawan raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh (bahan makanan seberat) beban unta dan aku jamin itu."[15]

Diriwayatkan dalam ayat ini bahwa Nabi Yusuf as. mereka menjadikan makanan seberat unta sebagai imbalan atau hadiah bagi siapa saja yang dapat menemukan dan mengantarkan piala raja yang hilang. Dalam bahasa Indonesia sering digunakan istilah kontes atau sayembara, karena tugas mencari dan mengantarkan piala yang hilang terbuka bagi siapa saja yang mampu. Pekerjaan ini dapat dicoba oleh banyak orang, namun hanya orang yang berhasil menyelesaikan tugas dengan mengantarkan piala yang akan menerima hadiah. Jika ada orang yang bekerja atau berusaha mendapatkan piala yang hilang tetapi gagal, maka dia tidak berhak atas gaji tersebut.[16]

Ayat lain yang juga memperkuat keberadaan *ju'ālah* adalah firman Allah Swt., Q.S. Al-Ma'idah/5 :1.

---

[14]Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2010), h. 141.

[15]Kementerian Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*, h. 338

[16]Abdur Rohman, "Analisis Penerapan Akad *Ju'ālah* dalam Multi Level Marketing (MLM) (Studi atas Marketing Plan www.Jamaher.Network)", *Jurnal Ekonomi Islam* 13, no. 2 (2016): h. 181.

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْٓا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِۗ اُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيْمَةُ الْاَنْعَامِ اِلَّا مَا يُتْلٰى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّى الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرُمٌۗ اِنَّ اللّٰهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيْدُ

Terjemahnya :

> Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji!. Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.[17]

Allah Swt. memerintahkan hambanya untuk memenuhi akad, yaitu apa yang dijanjikan seseorang kepada dirinya sendiri, termasuk di dalamnya akad jual beli, akad sewa menyewa, akad pernikahan, akad talaq, dan semua akad yang tidak dilarang oleh syariat Islam. Dan juga komitmen seseorang untuk dirinya sendiri untuk melaksanakan ketaatan kepada Allah Swt.[18] Akad *ju'ālah* juga termasuk pada ayat ini, karena akad *ju'ālah* adalah janji seseorang untuk memberi upah kepada siapa yang dapat melakukan pekerjaan yang diminta.

Selain kedua ayat tersebut, ayat lain yang juga menjadi dasar *ju'ālah* adalah firman Allah Swt., Q.S. Al-Ma'idah/5 :2.

وَتَعَاوَنُوْا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوٰىۖ وَلَا تَعَاوَنُوْا عَلَى الْاِثْمِ وَالْعُدْوَانِۖ وَاتَّقُوا اللّٰهَۗ اِنَّ اللّٰهَ شَدِيْدُ الْعِقَابِ

Terjemahnya :

> Tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah sangat berat siksaan-Nya.[19]

Wajh al-istinbath atau pelajaran yang dapat dipetik dari dua ayat di atas mengenai *ju'ālah* adalah bahwa orang beriman wajib memenuhi akad atau kontrak yang telah disepakati selama tidak sepakat untuk berbuat dosa. Sedangkan dalil lain, yang bersumber dari sunah yang menjadi referensi para ahli fikih dalam masalah *ju'ālah* adalah hadis nabi yang terdapat dalam Sahih al-Bukhari:

---

[17]Kementerian Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*, h. 143

[18]Abū Abdullah Muḥammad bin Aḥmad al-Ansārī al-Qurtubī, *al-Jāmi' li Ahkām Al-Qur'ān*, Juz 6 (Cet. II; al-Qōhiro: Dār al-Kutub al-Misriyah, 1384 H/1964 M), h. 32.

[19]Kementerian Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*, h. 144

عَنْ أَبِيْ سَعِيْدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ نَاسًا مِنْ أَصْحَابِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَتَوْا عَلَى حَيّ مِنْ أَحْيَاءِ الْعَرَبِ فَلَمْ يَقْرُوهُمْ فَبَيْنَمَا هُمْ كَذَلِكَ إِذْ لُدِغَ سَيِّدُ أُولَئِكَ فَقَالُوا هَلْ مَعَكُمْ مِنْ دَوَاءٍ أَوْ رَاقٍ فَقَالُوْا إِنَّكُمْ لَمْ تَقْرُونَا وَلاَ نَفْعَلُ حَتَّى تَجْعَلُوْا لَنَا جُعْلاً فَجَعَلُوا لَهُمْ قَطِيْعًا مِنْ الشَّاءِ فَجَعَلَ يَقْرَأُ بِأُمِّ الْقُرْآنِ وَيَجْمَعُ بُزَاقَهُ وَيَتْفِلُ فَبَرَأَ فَأَتَوْا بِالشَّاءِ فَقَالُوْا لاَ نَأْخُذُهُ حَتَّى نَسْأَلَ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَسَأَلُوْهُ فَضَحِكَ وَقَالَ وَمَا أَدْرَاكَ أَنَّهَا رُقْيَةٌ خُذُوْهَا وَاضْرِبُوْا لِيْ بِسَهْمٍ (رواه البخاري)[20]

Artinya :

> Sekelompok sahabat Nabi saw. melintasi salah satu kampung orang Arab. Penduduk kampung tersebut tidak menghidangkan makanan kepada mereka. Ketika itu, kepala kampung disengat kalajengking. Mereka lalu bertanya kepada para sahabat: Apakah kalian mempunyai obat, atau adakah yang dapat merukiah (menjampi)?, Para sahabat menjawab: Kalian tidak menjamu kami, kami tidak mau mengobati kecuali kalian memberi imbalan kepada kami. Kemudian para penduduk berjanji akan memberikan sejumlah ekor kambing. Seorang sahabat membacakan surat al-Fatihah dan mengumpulkan ludah, lalu ludah itu ia semprotkan ke kepala kampung tersebut, ia pun sembuh. Mereka kemudian menyerahkan kambing. Para sahabat berkata, Kita tidak boleh mengambil kambing ini sampai kita bertanya kepada Nabi saw. Beliau tertawa dan bersabda, Bagaimana kalian tahu bahwa surat al-Fatihah adalah ruqyah! Ambillah kambing tersebut dan berilah saya bagian.

Hadis di atas menjelaskan bahwa para sahabat nabi saw. menolak untuk merukiah pemimpin kaum tersebut kecuali kaum itu memberi imbalan kepada para sahabat, dan nabi saw. membenarkan perbuatan para sahabat, maka hal itu menunjukkan bahwa perbuatan para sahabat tersebut dibolehkan.[21] Perbuatan para sahabat itu termasuk *ju'ālah* karena para sahabat mensyaratkan imbalan sebelum merukiah pemimpin penduduk tersebut.

Pada zaman modern ini banyak manusia yang sibuk dengan tugas, pekerjaan dan aktivitas lainnya, sehingga waktu mereka terbatas untuk melakukan atau membeli sesuatu. Maka dari itu banyak yang menggunakan jasa perantara seperti agen, makelar, calo dan sejenisnya untuk mendapatkan apa yang

---

[20]Muḥammad bin Ismāil Abū 'Abdillah al-Bukhāri, *Saḥīh al-Bukhāri*, Juz 7 (t.t.p.: Dār al-Thawqūn Najaat, 1422 H), h. 131.

[21]Usāmah bin Sa'īd al-Qaḥṭānī, dkk, *Mausū'ah al-Ijmā' fī al-Fiqhi al-Islāmī*, Juz 2 (Cet. I; Riyāḍ: Dār al-Faḍilah al-Tauzī', 1433 H/2012 M), h. 763.

diinginkannya, dalam penggunaan jasa tersebut maka terjadilah sebuah akad, yang dimana dengan akad tersebut maka kedua belah pihak saling komitmen antara satu dengan yang lainnya. Dimana dengan komitmen inilah menciptakan suatu hubungan hukum antara mereka yang melakukan komitmen tersebut. Dalam jual beli properti yang menggunakan jasa dari seorang calo properti, kedua belah pihak menggunakan sebuah akad, baik dari pihak pemilik properti atau pembeli properti maupun pihak calo properti.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis memilih meneliti dengan menggambarkan bagaimana seorang yang berprofesi sebagai calo yang mengharapkan upah atau imbalan dari hasil penjualan properti dari seseorang atau perusahaan dengan menggunakan suatu akad yaitu akad *ju'ālah*, apakah akad transaksinya telah sesuai dengan hukum Islam dan sejalan dengan prinsip-prinsip syariah yang digunakan sebagai standar hukum untuk bermuamalah. Oleh karena itu dalam penelitian ini penulis mengambil judul "**Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Penetapan Akad Ju'ālah Pada Calo Properti**"

B. *Rumusan Masalah*

Calo properti merupakan sebuah profesi yang bertujuan untuk melancarkan kegiatan usaha atau transaksi seseorang dalam bidang properti yang tidak dapat dilakukannya sendiri dan membutuhkan bantuan dari orang lain supaya dapat tercapai, maka dari itu diperlukan adanya penelitian mengenai bagaimana penetapan akad *ju'ālah* terhadap calo properti berdasarkan tinjauan fikih muamalah, apakah telah sesuai dengan ketentuan syariah atau tidak. Oleh karena itu, disusunlah pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme akad *ju'ālah* pada calo properti?
2. Bagaimana tinjauan fikih muamalah terhadap penetapan akad *ju'ālah* pada calo properti?

C. *Pengertian Judul*

Untuk memfokuskan pemahaman agar tidak lepas dari pembahasan yang dimaksud dan menghindari penafsiran yang berbeda atau bahkan salah dikalangan pembaca maka perlu adanya penjelasan dengan memberi arti beberapa istilah yang terkandung di dalam judul skripsi ini. Adapun judul dari skripsi ini adalah *"Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Penetapan Akad ju'ālah Pada Calo Properti"*. Adapun beberapa istilah yang terdapat dalam judul dan perlu untuk diuraikan adalah sebagai berikut:

1. **Tinjauan**

Pengertian tinjauan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia bisa berarti: hasil meninjau, pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari). Definisi tinjauan menurut Achmad Elqorni adalah sebagai berikut: peninjauan kembali (review) tentang masalah yang berkaitan tetapi tidak selalu harus tepat dan identik dengan bidang permasalahan yang dihadapi.[22]

2. **Fikih Muamalah**

Adalah ilmu tentang hukum berbagai macam kegiatan atau transaksi yang dilakukan manusia sesuai dengan aturan yang telah diatur dalam Islam.[23]

3. **Akad *Ju'ālah***

Ju'ālah diartikan oleh para fuqaha dengan memberi upah kepada orang lain yang dapat menemukan barangnya yang hilang atau mengobati orang yang sakit atau menggali sumur sampai memancarkan air atau seseorang menang dalam kompetisi.[24]

---

[22]Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi IV* (Jakarta Gramedia Pustaka Utama, 2012), h.198.

[23]Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh* Jilid I (Jakarta: PT. Logos Wacana Ilmu, 2014), h. 5.

[24]Abdul Rahman Ghazaly, dkk, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2015), h. 141.

4. Calo

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, calo merupakan orang yang menjadi perantara dan memberikan jasanya berdasarkan upah.[25]

5. Properti

Adalah diartikan sebagai harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan bangunan yang dimaksud.[26]

D. *Kajian Pustaka*

Dari hasil pencarian, peneliti menemukan buku-buku dan penelitian terdahulu yang berkaitan dengan pembahasan peneliti, khususnya dalam pembahasan akad *ju'ālah*. Sehingga peneliti akan banyak mengambil referensi dari buku tersebut. Berikut ini merupakan referensi penelitian dan penelitian terdahulu yang peneliti jadikan sebagai rujukan dalam penelitian ini.

1. Referensi Penelitian

a. Buku *Bidāyatu al-Mujtahid wa Nihāyatu al-Muqtaṣid*

Buku *Bidāyatu Al-Mujtahid wa Nihāyatu Al-Muqtaṣid* karya Muhammad bin Ahmad bin Muhammad bin Ahmad Ibnu Rusyd.[27] Buku ini membahas tentang fikih perbandingan mażhab, berbagai permasalahan hukum Islam serta dalilnya dan sikap para ulama yang berbeda-beda pendapat terhadap dalil tersebut. Memahami satu dalil hingga membuahkan hukum yang bisa jadi berbeda satu sama lain. Adapun korelasi pada buku ini terdapat pembahasan mengenai

---

[25]Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi IV* (Jakarta Gramedia Pustaka Utama, 2008), h.252.

[26]Andika Wijaya dan Winda Peace Ananta, *Hukum Bisnis Properti Diindonsia* (Jakarta: Penerbit PT Grasindo, anggota IKAPI, 2017), h. 1.

[27]Muḥammad bin Aḥmad bin Muḥammad bin Aḥmad Ibnu Rusyd, *Bidāyatu al-Mujtahid wa Nihāyatu al-Muqtaṣid,* Juz 2 (Cet. I; al-Qōhiro: Darul Ibnu al-Jauzi, 2014 M).

permasalahan tentang akad *ju'ālah* yang menjadi rujukan dalam penelitian penulis.

b. Buku *al-Mughnī*

Buku *al-Mughni* merupakan karya Ibnu Qudamah al-Maqdisi.[28] Buku ini membahas tentang fikih perbandingan (muqorran) antara mazhab dengan menjadikan mazhab fikih Imam Ahmad bin Hanbal sebagai yang utama. Kitab al-Mughni termasuk di antara ensiklopedi fikih Islam dari zaman salaf yang terbaik yang telah disusun dalam format fikih perbandingan yang mana pada ketika itu kitab-kitab seperti ini masih begitu jarang ditemui. Kitab ini dimulai dengan pembahasan fikih thaharah, wudhu, mandi, solat, solat-solat sunah, pengurusan jenazah, haji dan umrah, zakat, puasa, sehingga kepada pembahasan-pembahasan lainnya yang lebih terperinci dalam berbagai cabang fikih seperti sembelihan, buruan, pernikahan, jual beli, wasiat, luqatah, hutang piutang, jihad, peperangan, pemerintahan, banyak lagi yang lainnya. Pembahasan tentang *ju'ālah* terdapat pada buku al-mughni jilid kedelapan, sehingga peneliti mengambil referensi dari buku ini.

c. Buku *al-Fiqih al-Islāmī wa Adillatuh*

Buku *al-Fiqih al-Islāmī wa Adillatuh* karya Wahbah al-Zuḥaili.[29] Buku ini membahas aturan-aturan syariat Islam yang disandarkan kepada dalil-dali yang shahih baik dari Al-Qur'an, sunah, maupun akal. Pembahasan buku ini juga menekankan kepada metode perbandingan antara pendapat-pendapat menurut imam empat madzhab (lmam Hanafi, Maliki, Syafi'i dan Hambali). Buku ini merupakan jilid kelima dari sepuluh jilid yang diterbitkan. Pada jilid kelima ini,

---

[28]Ibnu Qudāmah al-Maqdisi, *al-Mughnī* (Cet. I; al-Qōhiro: Addarul 'Alamiyyah, 1438 H /2016 M).

[29]Wahbah al-Zuḥaili, *al-Fiqih al-Islāmī wa Adillatuhu,* Juz 5 (Cet. II; Dimasyqi: Dār al-Fikr, 2002 M).

disajikan pembahasan mengenai seluk-beluk fikih antara lain : Hukum Transaksi Keuangan, Transaksi Jual-Beli, Asuransi, Khiyar, Macam-Macam Akad Jual Beli, dan Akad *ljarah* (Penyewaan). Dan buku ini membahas tentang akad *ju'ālah* sehingga peneliti banyak mengambil referensi dari buku ini.

d. *al-Mausū'ah al-Fiqhiyyah al-Kuwaitiyyah*

Buku *al-Mausū'ah al-Fiqhiyyah al-Kuwaitiyyah* tidak disusun oleh satu orang saja, melainkan tim yang terdiri dari ratusan ulama yang pakar di bidangnya dari berbagai belahan dunia. Yang kemudian diterbitkan oleh kementerian wakaf dan urusan agama kuwait.[30] Buku *al-Mausū'ah al-Fiqhiyyah al-Kuwaitiyyah* adalah buku perbandingan mazhab kontemporer yang membahas seputar masalah fikih dengan gaya pembahasan yang modern. Buku ini tidak disusun berdasarkan bab-bab fikih seperti umumnya, tetapi disusun materinya berdasarkan abjad serta ditulis dengan gaya bahasa yang sederhana. Pada bagian akhir setiap jilid ensiklopedia ini dicantumkan daftar biografi para ulama. Cara ini tentu sangat memudahkan bagi para peneliti, dosen, mahasiswa atau masyarakat umum yang ingin cepat mendapatkan rujukan. Pembahasan tentang *ju'ālah* terdapat pada buku *al-Mausū'ah al-Fiqhiyyah al-Kuwaitiyyah* Juz 15, schingga penulis menjadikan buku ini sebagai referensi.

e. Buku Fikih *Samsarah* dan Praktik Pemakelaran

Buku Fikih *Samsarah* dan Praktik Pemakelaran karya Iza Hanifuddin.[31] Buku ini merupakan usaha Penulis yang melihat sistem distribusi berbagai produk usaha, baik industri, pertanian, dan manufactur yang tidak hanya menciptakan kelancaran pemerataan, tetapi juga ternyata menciptakan kemahalan harga. Bagaimana perspektif fikih mengkaji masalah ini harus penulis buku ini lakukan

---

[30]Wizāratul Awqāf wa al-Syuun al-Islāmiyah, *al-Mausū'ah al-Fiqhiyyah al-Kuwaitiyyah*, Juz 15 (Cet. II; al-Kuwait: Dār al-Zalāsil, 1404 H.).

[31]Iza Hanifuddin, *Fiqh Samsarah dan Praktik Pemakelaran* (Cet I. Batusangkar Press, 2014.).

sesuai latar belakang keilmuan yang dimiliki untuk sedikit membantu mencari solusi. Sesungguhnya, buku yang bersumber dari kajian berbagai teks fikih ini merupakan usaha untuk melihat bagaimana Islam menyelesaikan masalah tersebut. Dan buku ini membahas tentang *samsarah* dalam konsep fikih dan juga jenis-jenis makelar yang diantaranya membahas tentang calo, sehingga penulis menjadikan buku ini sebagai referensi.

f. Buku Hukum Properti

Buku Hukum Properti karya Dhaniswara K. Harjono.[32] Buku ini membahas tentang hukum properti Seiring dengan perkembangan jumlah penduduk di Indonesia kebutuhan akan properti pun semakin besar sehingga menjadikan perekonomian Indonesia semakin kuat dan berkembang kearah yang positif. Berdasarkan hal tersebut pada umumnya properti didefinisikan sebagai harta berupa tanah dan bangunan, sedangkan jika kita lihat lebih lanjut, properti sebenarnya bukan hanya harta berupa tanah dan bangunan saja, akan tetapi juga di dalamnya terdapat aspek legal, hak, dan manfaat yang muncul atas kepemilikan terhadap tanah dan bangunan itu sendiri. Dan buku ini banyak membahas tentang properti sehingga penulis menjadikan buku ini sebagai referensi.

2. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu bertujuan untuk mendapatkan bahan perbandingan dan acuan. Selain itu, untuk menghindari anggapan kesamaan dengan penelitian ini. Berdasarkan hasil eksplorasi terhadap penelitian-penelitian terdahulu, peneliti menemukan beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini. Maka dalam kajian pustaka ini peneliti mencantumkan hasil-hasil penelitian terdahulu sebagai berikut:

[32]Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti* (Jakarta: PPHBI, 2016).

a. Tinjauan Hukum Islam terhadap Akad *Ju'ālah* dalam Ketentuan Mekanisme Penerbitan Sertifkat Bank Indonesia Syariah.

Skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam terhadap Akad *Ju'ālah* dalam Ketentuan Mekanisme Penerbitan Sertifkat Bank Indonesia Syariah", yang ditulis oleh Akhmad Rifanto.[33] Penulis skripsi ini menyimpulkan dari hasil penelitian bahwa Tinjauan Hukum Islam dalam Instrumen Sertifikat Bank Indonesia Syariah (SBIS) yang menggunakan akad *ju'ālah* dalam pemberian imbalan *fee*-nya adalah sudah sesuai dengan konsepsi *ju'ālah*. Adapun perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah dimana penelitian terdahulu lebih fokus pada Tinjauan Hukum Islam terhadap Akad *ju'ālah* dalam Ketentuan Mekanisme Penerbitan Sertifkat Bank Indonesia Syariah, sedangkan penelitian ini lebih fokus pada Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Penetapan Akad *Ju'ālah* Pada Calo Properti. Adapun persamaannya adalah dimana kedua penelitian membahas tentang akad *ju'ālah*.

b. Analisis penerapan Akad *Ju'ālah* dalam *Multi Level Marketing* (MLM) (Studi atas Marketing Plan www.jamaher.network).

Jurnal yang berjudul "Analisis penerapan Akad *Ju'ālah* dalam *Multi Level Marketing* (MLM) (Studi atas Marketing Plan www.jamaher.network) yang ditulis oleh Abdur Rohman.[34] Penulis jurnal ini menyimpulkan dari hasil penelitian bahwa Aplikasi akad *ju'ālah* pada MLM Jamaher. Upah harus merupakan sesuatu yang jelas dan halal. Dalam hal MLM Jamaher.Network, besarnya upah ditentukan dalam marketing plan, dan wujudnya adalah berupa uang dan produk. Adapun perbedaan penelitian terdahulu dengan peneltian ini

[33]Akhmad Rifanto, "Tinjauan Hukum Islam terhadap Akad *Ju'ālah* dalam Ketentuan Mekanisme Penerbitan Sertifkat Bank Indonesia Syariah*"*, *Skripsi* (Surabaya: Fak. Syariah Institut Agama Islam Negeri Ampel, 2009).

[34]Abdur Rohman, "Analisis Penerapan Akad *Ju'ālah* dalam Multi Level Marketing (MLM) (Studi atas Marketing Plan www.Jamaher.Network)", *Jurnal Ekonomi Islam* 13, no. 2 (2016): h. 188

adalah pada penelitian terdahulu lebih fokus pada Analisis Penerapan Akad *Ju'ālah* dalam Multi Level Marketing (MLM), sedangkan peneliti ini lebih fokus pada Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Penetapan Akad *Ju'ālah* Pada Calo Properti. Adapun persamaannya adalah dimana kedua penelitian membahas tentang akad *ju'ālah*.

c. Impelementasi Akad *Ju'ālah* dalam Lembaga Keuangan Syariah.

Jurnal yang berjudul "Impelementasi Akad *Ju'ālah* dalam Lembaga Keuangan Syariah" yang ditulis oleh Afriani dan Ahmad Saepudin.[35] Penulis jurnal ini menyimpulkan dari hasil penelitian bahwa Pengupahan (*ju'ālah*) menurut bahasa ialah apa yang diberikan kepada seseorang karena sesuatu yang dikerjakannya, sedangkan pengupahan (*ju'ālah*) menurut syariah, al-Jazairi menyebutkan hadiah atau pemberian seseorang dalam jumlah tertentu kepada orang yang mengerjakan perbuatan khusus, diketahui atau tidak diketahui. Adapun perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah pada penelitian terdahulu lebih fokus pada Implementasi Akad *Ju'ālah* dalam Lembaga Keuangan Syari'ah, sedangkan penelitian ini lebih fokus pada Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Penetapan Akad *Ju'ālah* Pada Calo Properti. Adapun persamaannya adalah dimana kedua penelitian membahas tentang akad *ju'ālah*.

d. Implementasi Akad *Ju'ālah* dalam Aplikasi Tiktok (Mahasiswi UIN khas Jember).

Skripsi yang berjudul "Implementasi Akad *Ju'ālah* dalam Aplikasi Tiktok (Mahasiswi UIN khas Jember)" yang ditulis oleh Hijar Ifyan.[36] Penulis skripsi ini menyimpulkan dari hasil penelitian bahwa Impelementasi Akad *Ju'ālah*

[35]Afriani dan Ahmad Saepudin, "Implementasi Akad *Ju"alah* dalam Lembaga Keuangan Syariah." *Eksisbank Ekonomi Syariah dan Bisnis Perbankan* 2, no. 2 (2018): h. 63.

[36]Hijar Ifyan, "Implementasi Akad *Ju'ālah* dalam Aplikasi Tiktok (Mahasiswi UIN Khas Jember)", *Skripsi* (Jember: Fak. Syariah UIN Kiai Haji Achmad Shiddiq, 2022).

dalam Aplikasi Tiktok sebenarnya sudah sesuai dengan ketentuan akad *ju'ālah* dimana dalam Aplikasi Tiktok terdapat pihak *Ja'il* (developer Tiktok) dan pihak Ma'jul lah (pengguna Tiktok). Selain itu dalam aplikasi Tiktok juga terdapat objek pekerjaan *ju'ālah,* yang dimana objek *ju'ālah* dalam aplikasi Tiktok adalah dengan mendownload aplikasi Tiktok, mengundang teman (pengguna baru) dan menonton video. Adapun perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah dimana penelitian terdahulu lebih fokus pada Implementasi Akad *Ju'ālah* dalam Aplikasi Tiktok (Mahasiswi Uin khas Jember), sedangkan penelitian ini lebih fokus pada Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Penetapan Akad *Ju'ālah* Pada Calo Properti. Adapun persamaannya adalah dimana kedua penelitian membahas tentang akad *ju'ālah.*

e. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penawaran Jasa (Calo) Tiket Bus (Studi Kasus di Terminal Bulupitu Purwokerto).

Skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penawaran Jasa (Calo) Tiket Bus (Studi Kasus di Terminal Bulupitu Purwokerto)" yang ditulis oleh Dessy Ayunita.[37] Penulis skripsi ini menyimpulkan dari hasil penelitian bahwa Calo di terminal Bulupitu Purwokerto ada yang cara berkerjanya tidak baik, dikatakan tidak baik karena para calo ini ada yang cara menawarkannya dengan memaksa, menipu, adanya ketidakrelaan. Ada juga calo di terminal Bulupitu Purwokerto yang cara bekerjanya baik dimana para tersebut memenuhi syarat dan prinsip hukum Islam. Adapun perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah dimana penelitian terdahulu lebih fokus pada Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penawaran Jasa (Calo) Tiket Bus (Studi Kasus di Terminal Bulupitu Purwokerto), sedangkan penelitian ini lebih fokus

[37]Dessy Ayunita, *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penawaran Jasa Calo Tiket Bus (Studi Kasus di Terminal Bulupitu Purwokerto)", Skripsi* (Purwokerto: Fak. Syariah Institut Agama Islam Negeri, 2019).

pada Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Penetapan Akad *ju'ālah* Pada Calo Properti. Adapun persamaannya adalah dimana kedua penelitian ini membahas tentang calo.

f. Manajemen Pengelolaan Properti Syariah Pada PT. Khansa Property Syariah Perspektif Fikih Muamalah.

Jurnal yang berjudul "Manajemen Pengelolaan Properti Syariah Pada PT. Khansa Property Syariah Perspektif Fikih Muamalah" yang ditulis oleh Khaerul Aqbar, Iskandar, Awal Rifai Wahab, Abdul Aziz Husaini.[38] Penulis jurnal ini menyimpulkan bahwa Dalam praktik penerapan akad perjanjian jual beli properti yang dilakukan PT. Khansa Property Syariah menggunakan akad *bay istiṡna'* dalam transaksi jual beli properti tersebut telah sesuai perspektif fikih muamalah karena pembeli mempunyai hak untuk mendiskusikan tentang isi akad namun dalam batasan yang diberikan oleh PT. Khansa Property Syariah. Adapun perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini adalah pada penelitian terdahulu lebih fokus pada Manajemen Pengelolaan Properti Syariah Pada PT. Khansa Property Syariah, sedangkan penelitian ini lebih fokus pada Penetapan Akad *ju'ālah* Pada Calo Properti. Adapun persamaannya adalah dimana kedua penelitian membahas tentang properti.

E. *Metodologi Penelitian*

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian deskriptif kualitatif (non-statistik), yaitu penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan pemahaman yang mendalam tentang masalah-masalah

[38]Khaerul Aqbar, Iskandar, Awal Rifai Wahab, Abdul Aziz Husaini, "Manajemen Pengelolaan Properti Syariah Pada PT. Khansa Property Syariah Perspektif Fikih Muamalah." *Bustanul Fuqaha: Jurnal Bidang Hukum Islam* 3, no. 3 (2022): h. 368.

manusia dan sosial.[39] Dengan menggunakan metode *library research* (kajian pustaka). Kajian pustaka berisi teori-teori yang relevan dengan masalah penelitian. Pada bagian ini dilakukan pengkajian mengenai konsep teori yang digunakan berdasarkan literatur yang tersedia, terutama dari artikel-artikel yang dipublikasikan dalam berbagai jurnal ilmiah. Kajian pustaka berfungsi membangun konsep atau teori yang menjadi dasar studi dalam penelitian.[40]

Untuk memperoleh data yang diperlukan maka penulis menggunakan bentuk penelitian deskriptif kualitatif (non-statistik) dengan menggunakan metode *library research* (kajian pustaka). Yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara penulis menggunakan metode kajian pustaka untuk mendeskripsikan tentang Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Penetapan Akad *Ju'ālah* Pada Calo Properti.

2. Pendekatan Penelitian Data

Metodologi yang di gunakan penulis dalam mengadakan penelitian guna mengumpulkan data analisis Pendekatan yaitu:

a. Normatif, yaitu mengkaji masalah yang diteliti berdasarkan norma-norma yang terdapat dalam hukum Islam, bersumber dari Al-Qur'an, hadis dan kaidah hukum Islam serta pendapat-pendapat ulama yang telah ditetapkan di dalam hukum Islam secara menyeluruh.[41] Penelitian menggunakan pendekatan Normatif untuk mempelajari atau mengetahui Tinjauan Fikih Muamalah terhadap Pelaksanaan Akad *Ju'ālah* Pada Calo Properti.

b. Filosofis, pendekatan ini dianggap relevan karena pendekatan filosofis dilakukan untuk mengurai nilai-nilai filosofis atau hikmah yang terkandung dalam doktrin-doktrin ajaran Islam yang terdapat dalam Al-Qur'an dan

---

[39]Warul Walidin, dkk, *Metodologi Penelitian Kualitatif dan Grounded Theory* (Banda Aceh: FTK Ar-Raniry Press, 2015), h. 76.

[40]Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian* (Yogkarta: Pustaka Baru Press, 2019), h. 57.

[41]Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2011), h. 33-35.

sunah.[42] Peneliti menggunakan metode filosofis karena metode inilah yang cocok dalam penelitian ini karena peneliti dapat menemukan makna yang tersirat dari sebuah nilai atau hakikat dari penetapan akad *ju'ālah* pada calo properti.

3. Metode Pengumpulan Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah mencari sumber-sumber rujukan penelitian yaitu meliputi:

a. Sumber data primer, yaitu sumber yang diperoleh melalui sumber kitab suci Al-Qur'an dan hadis. Sumber data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti (atau petugas-petugasnya) dari sumber pertamanya.[43]Karena persoalan yang diangkat oleh penulis berawal dari konsep akad *ju'ālah* pada calo properti, maka penulis banyak mengambil sumber data dari beberapa kitab diantaranya kitab *al-Fikih al-Islāmī wa Adillatuh*.
b. Sumber data sekunder. Disamping data primer terdapat data sekunder yang seringkali juga diperlukan peneliti. Data sekunder itu biasanya tersusun dalam bentuk dokumen-dokumen.[44]Dalam penelitian ini peneliti mengambil referensi dari literatur berupa kitab-kitab fikih, baik klasik maupun kontemporer, artikel, jurnal, pendapat-pendapat pakar, tokoh, wawancara dengan calo properti, maupun akademisi yang memiliki perhatian tentang judul dari penelitian ini.

4. Metode Pengolahan dan Analisis Data

Sumber data yang diperlukan dalam penelitian ini dikumpulkan, dilakukan klasifikasi dan interpretasi sesuai dengan keperluan. Kemudian hasilnya

---

[42]Toni Pransiska, "Meneropong Wajah Studi Islam dalam Kacamata Filsafat: Sebuah Pendekatan Alternatif", *Intiẓār* 23, no. 1 (2017), h. 172.

[43]Suryabrata, Sumadi, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), h. 39.

[44]Suryabrata, Sumadi, *Metodologi Penelitian*, h. 39.

dituangkan dalam bentuk uraian yang sistematis sehingga menjadi suatu pernyataan yang utuh.

Sedangkan analisis data dilakukan dengan analisis isi (*Content Analysis*). Dengan langkah-langkah sebagai berikut:

a. Data penelitian diklasifikasi sesuai dengan permasalahan dalam penelitian.[45] Pada tahap ini peneliti mengklasifikasikan data dari penelitian dengan merujuk kepada permasalahan penelitian.
b. Hasil klasifikasi selanjutnya disistematisasikan. Hal ini dilakukan untuk memilih mana tulisan yang akan digunakan dan mana yang tidak akan digunakan, mana yang dianggap sebagai pokok dan mana sebagai penunjang.
c. Data yang telah disistematisasikan kemudian dianalisis untuk dijadikan dasar dalam mengambil kesimpulan. Peneliti menganalisis data-data atau informasi yang telah dikumpulkan dengan senantiasa mengacu pada fokus penelitian.
d. Pengambilan kesimpulan akan dilakukan secara deduktif, yaitu mendahulukan pemahaman umum lalu ditarik pemahaman secara khusus, sehingga hasilnya dapat dengan mudah dipahami atau disampaikan.

F. *Tujuan dan Kegunaan Penelitian.*

1. Tujuan Penelitian

a. Untuk menggambarkan proses akad *ju'ālah* pada calo properti
b. Untuk menggambarkan tinjauan fikih muamalah terhadap penetapan akad *ju'ālah* pada calo properti

2. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan teoritis
    1) Hasil dari penelitian ini sebagai karya ilmiah, yang dapat dijadikan sebagai sarana penambah ilmu pengetahuan dan memperkaya wawasan

[45]Fahmi Muhammad dan Jaenal Aripin, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Lembaga Penelitian UIN Syarif Hidayatullah, 2010), h. 17-18.

bagi peneliti sendiri secara khusus, maupun untuk pembaca secara umum tentang *tinjaun fikih muamalah terhadap penetapan akad ju'ālah pada calo properti*.

2) Hasil dari penelitian ini dapat dijadikan acuan atau juga menjadi rujukan dalam penelitian yang selanjutnya, mengenai pembahasan *Tinjauan fikih muamalah terhadap penetapan akad ju'ālah pada calo properti*.

b. Kegunaan Praktis

1) Sebagai bentuk dari kegiatan ilmiah, skripsi ini diharapkan bisa memberi kontribusi kepada masyarakat, terkhusus bagi kaum muslimin yang bekerja sebagai seorang calo, terkhusus calo properti.

2) Masyarakat dapat lebih memahami secara mendalam terhadap syariat-syariat yang telah ditetapkan Islam pada sebuah pekerjaan yang melakukan akad, terkhusus pada akad *ju'ālah*.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD *JU'ĀLAH*

A. *Pengertian dan Dasar Hukum Akad Ju'ālah*

1. Pengertian Akad *Ju'ālah*

Para ulama berbeda pendapat tentang definisi *ju'ālah* secara istilah. Muhammad ibnu al-Khotib al-Syarbini mengatakan bahwa *ju'ālah* sebagai kesepakatan memberikan imbalan atas suatu pekerjaan tertentu atau pekerjaan yang belum pasti bisa dilaksanakan. Sayyid Sabiq mendefinisikan *ju'ālah* adalah akad atas suatu manfaat yang diperkirakan akan mendapatkan imbalan sebagaimana yang dijanjikan atas suatu pekerjaan.[1]

Istilah *ju'ālah* dalam kehidupan sehari-hari diartikan oleh para fuqaha yaitu memberi imbalan kepada orang lain yang dapat menemukan barangnya yang hilang, mengobati orang yang sakit, atau seseorang yang menang dalam sebuah kompetisi. Jadi *ju'ālah* bukanlah hanya terbatas pada barang yang hilang, namun setiap pekerjaan yang dapat menguntungkan seseorang[2]

Ulama Malikiyah mendefinisikan *ju'ālah* bahwa seseorang yang memberikan upah kepada orang lain dan upah tersebut diketahui, dan tidak menghukumi pekerjaan tersebut dalam waktu yang diketahui maupun tidak diketahui.[3] Ulama Malikiyah tidak memberikan batasan waktu bagi para pekerja untuk melakukan akad *ju'ālah,* namun upah dari hasil pekerjaan tersebut harus diketahui.

---

[1]Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, Juz 3 (Cet.III; Lebanon: Dār al-kitāb al-'Arabī, 1397H./1977 M), h. 351.

[2]Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Kencaana Prenada Media Grup, 2012), 70.

[3]Wizāratul Awqāf wa al-Syuun al-Islāmiyah, *al-Mausū'ah al-Fiqhiyyah al-Kuwaitiyyah*, Juz 15 (Cet. II; al-Kuwait: Dār al-Zalāsil, 1404 H.), h. 208.

Menurut Imron mendefinisikan *ju'ālah* sebagai tindakan penetapan orang yang sah penggunaannya tentang suatu ganti yang telah diketahui jelas atas pekerjaan yang ditentukan. Sedangkan Menurut Sulaiman Rasjid *ju'ālah* ialah meminta agar mengembalikan barang yang hilang dengan bayaran yang ditentukan, misal seseorang yang kehilangan seekor kuda dia berkata "siapa yang mendapatkan kudaku dan mengembalikan kepadaku, maka aku bayar sekan".[4] Dari kedua pendapat tersebut dapat dipahami bahwa bayaran yang akan diperoleh dari seseorang yang melaksanakan akad *ju'ālah* haruslah jelas.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mendefinisikan *ju'ālah* sebagai perjanjian imbalan dari pihak pertama kepada pihak kedua atas pelaksanaan suatu tugas/ pelayanan yang dilakukan oleh pihak kedua untuk kepentingan pihak pertama.[5]

Al-Ju'l secara umum mengacu pada kompensasi dalam bentuk hadiah yang diberikan sebagai balasan atas manfaat yang diharapkan, seperti yang mungkin ditentukan oleh kondisi kesembuhan dari dokter, kemahiran dari guru, atau penemuan hamba yang melarikan diri.[6] Upah yang diperoleh dari dokter yang menyembuhkan pasiennya, dan guru yang mahir mengajarkan kepada muridnya itu disebut dengan *ju'ālah.*

Akad *ju'ālah, ju'l* atau *ju'liyah* secara bahasa memiliki arti sebagai sebuah upaya memberikan hadiah atau imbalan terhadap seseorang yang telah berhasil melakukan suatu perbuatan atau pekerjaan tertentu. Dalam pandangan para ahli hukum, akad *ju'ālah* dapat dianggap sebagai sebuah komitmen atau janji untuk memberikan hadiah, bonus, komisi, atau upah tertentu. Namun, dalam pandangan

---

[4]Haryono, "Konsep *al-Ju'ālah* dan Model Aplikasinya dalam Kehidupan Sehari-Hari", *al-Maslahah Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial* 5, no 9 (2017): h. 645.

[5]Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Prenada Media grup, 2012), 314.

[6]Muḥammad bin Aḥmad bin Muḥammad bin Aḥmad Ibnu Rusyd, *Bidāyatu al-Mujtahid wa Nihāyatu al-Muqtaṣid*, Juz 2 (Cet. II; Kairo: Darul Ibnu al-Jauzi, 2014 M), h. 232.

syariat, akad *ju'ālah* merupakan sebuah komitmen untuk memberikan imbalan yang jelas, baik berupa suatu pekerjaan tertentu maupun pekerjaan yang sulit diketahui.[7]

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), *ju'ālah* diartikan sebagai persetujuan di mana pihak pertama memberikan komisi spesifik kepada pihak kedua sebagai bentuk penghargaan atas tugas atau layanan yang telah diberikan oleh pihak kedua yang menguntungkan pihak pertama.[8] Pengertian tersebut memiliki arti, yaitu memberikan imbalan atau komisi kepada pihak kedua yaitu pihak yang menawarkan jasa, pada saat tugas tersebut telah dilaksanakan.

Salah satu aspek dari akad *ju'ālah* adalah kewajiban untuk membayar sejumlah uang kepada dokter yang dapat menyembuhkan suatu penyakit khusus atau guru yang mampu membimbing anak-anak dalam menghafal Al-Qur'an.[9] Dalam hal tersebut, akad *ju'ālah* memiliki kedudukan sebagai imbalan setelah pasien berhasil disembuhkan oleh dokter, namun jika pasien tersebut tidak dapat sembuh, maka dokter tidak memperoleh imbalannya.

Berdasarkan pengertian-pengertian di atas, dapat dipahami bahwa *ju'ālah* adalah janji untuk memberikan upah/imbalan atas jasa seseorang apabila telah berhasil mengerjakan pekerjaan tertentu untuk kepentingan pihak pertama. Dan komisi tersebut telah diketahui pada awal perjanjian, apabila pekerjaan tidak dapat dilakukan maka janji imbalan tersebut dapat dibatalkan, dan pihak kedua tidak berhak mendapat apapun.

---

[7]Ibnu Qudāmah al-Maqdisi, *al-Mughnī* (Cet. I; al-Qōhiro: Addarul 'Alamiyyah, 1438 H /2016 M), h. 429.

[8]Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*: *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2012), h. 314.

[9]Wahbah al-Zuḥailī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*, Juz 5 (Cet. II; Dimasyqi: Dār al-Fikr, 2002 M), h. 3864.

2. Dasar Hukum Akad *Ju'ālah*

Dasar hukum merupakan hal yang mendasar sebab dibolehkannya sesuatu sehingga menjadi acuan dari sebuah permasalahan yang ingin diselesaikan. Adanya perselisihan pendapat para ulama mengenai akad *ju'ālah*, di mana ulama Hanafiyah menolak hal tersebut karena mengandung unsur penipuan (gharar) dalam ketidakjelasan pekerjaan dan waktu. Namun, akad *ju'ālah* tetap bisa diizinkan dengan prinsip istihsan, yaitu memberikan imbalan sesuai dengan pekerjaan yang telah dilakukan. Sehingga, mereka berhak mendapat imbalan yang sebanding dengan pekerjaannya.[10]

Ulama Syafi'iyah dan Hambaliah membolehkan akad *ju'ālah* dengan dalil firman Allah Swt., Q.S Yusuf/12: 72.

قَالُوْا نَفْقِدُ صُوَاعَ الْمَلِكِ وَلِمَنْ جَاۤءَ بِهٖ حِمْلُ بَعِيْرٍ وَّاَنَا۠ بِهٖ زَعِيْمٌ

Terjemahnya :

> Mereka menjawab, "Kami kehilangan cawan raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh (bahan makanan seberat) beban unta dan aku jamin itu."[11]

Ibnu Kasīr mengatakan bahwa ayat ini masuk dalam bab *ju'ālah*.[12] Dari ayat tersebut dapat dipahami bahwa jika seseorang berhasil mengungkap pencuri alat takaran raja, yaitu Nabi Yusuf as., maka raja akan memberikan bahan makanan yang beratnya satu bawaan unta sebagai penghargaan. Dalam situasi ini, kesempatan diberikan kepada siapa saja yang dapat menemukan piala dan orang yang berhasil menunjukkan pencuri akan menerima penghargaan yang pantas,

---

[10]Wahbah al-Zuḥailī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh,* Juz 5, h. 3865.

[11]Kementerian Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*, h. 338.

[12]Ismā'il bin Umar bin Kaṣīr al-Qurasyī, *Tafsīr Al-Qur'ān al-Aẓīm*, Juz 4 (Cet. I; Beirut: Dār al-Kutub al-'Alamiyah, 1419 H), h. 343.

jangan sampai tidak diberi imbalan, karena imbalan merupakan hak yang wajib ditunaikan setelah pekerjaan tersebut selesai dilaksanakan.[13]

Meskipun secara tidak langsung ayat tersebut membahas tentang masalah *ju'ālah*, akan tetapi ayat tersebut dapat menunjukkan kebolehan *ju'ālah* dengan menerangkan secara umum bahwa di antara sebagian manusia dalam hidupnya dapat dipastikan sangat membutuhkan jasa orang lain, karena tidak semua pekerjaan dan keinginannya dapat dilakukan oleh dirinya sendiri, kecuali jika dia memberikan imbalan kepada orang lain untuk membantunya, secara tidak langsung dapat diarahkan kepada *ju'ālah*, karena imbalan yang akan diberikan tersebut setelah ia telah menyelesaikan pekerjaannya.

Setiap pekerjaan yang dilakukan akan mendapat imbalan seperti halnya yang terkandung dalam surah al-Baqarah yang menyebutkan bahwa izin terhadap seorang suami untuk memberikan imbalan materi terhadap perempuan yang menyusui anaknya. Allah Swt. berfirman dalam Q.S. al-Baqarah/2: 233.

وَاِنْ اَرَدْتُّمْ اَنْ تَسْتَرْضِعُوْٓا اَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ اِذَا سَلَّمْتُمْ مَّآ اٰتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوْفِۗ وَاتَّقُوا اللّٰهَ وَاعْلَمُوْٓا اَنَّ اللّٰهَ بِمَا تَعْمَلُوْنَ بَصِيْرٌ

Terjemahnya :

> Apabila kamu ingin menyusukan anakmu (kepada orang lain), tidak ada dosa bagimu jika kamu memberikan pembayaran dengan cara yang patut. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.[14]

Ibnu Kaṡīr mengatakan maksud dari ayat ini, jika bapak dan ibu si bayi itu telah sepakat untuk menyusukan anaknya kepada orang lain karena suatu alasan, baik dari pihak si bapak maupun si ibu, maka tidak ada dosa bagi keduanya atas penyerahan bayi mereka. Dan bukan suatu kewajiban bagi pihak bapak untuk memenuhi permintaan penyerahan bayi itu (untuk disusui wanita lain) apabila ia

---

[13]Muḥammad bin Aḥmad bin Muḥammad bin Aḥmad Ibnu Rusyd, *Bidāyatu al-Mujtahid wa Nihāyatu al-Muqtaṣid*, Juz 2, h. 223.

[14]Kementerian Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*, h. 50.

telah menyerahkan upahnya yang terdahulu dengan cara yang paling baik, lalu si bayi disusukan wanita lain dengan upah tersebut dengan cara yang makruf. Demikian yang dikatakan oleh banyak ulama.[15]

Hal ini menunjukkan bahwa memberikan upah dengan cara yang patut kepada orang lain yang menyusui anak dibolehkan, dan penggunaan jasa orang lain seperti itu termasuk kedalam bentuk *ju'ālah,* hal itu disebabkan oleh suatu kesulitan dari seorang ibu baik dalam bentuk kesehatan maupun dalam hal lainnya sehingga tidak bisa menyusui anaknya sendiri, maka hal tersebut dibolehkan dengan syarat pemberian yang patut atas manfaat yang diberikan perempuan lain atau ibu susu kepada bayi mereka dan imbalannya harus ditegaskan di awal pekerjaan. Kasus penyusuan ini menjadi salah satu bentuk diperbolehkannya memberikan pembayaran atau pekerjaan, manfaat atau jasa yang diberikan orang lain.

Terdapat dalil *aqli* (rasio) yang juga menguatkan dibolehkannya akad *ju'ālah*, yaitu Para masyarakat yang membutuhkan adanya akad *ju'ālah* adalah mereka yang membutuhkan bantuan dalam mengembalikan binatang yang hilang, mengambil kembali budak yang kabur, atau melakukan pekerjaan yang sulit untuk dilakukan sendiri. Oleh karena itu, mereka dapat mengeluarkan upah seperti akad ijarah dan mudarabah. Hanya saja pekerjaan dan waktu yang belum jelas dalam *ju'ālah* tidak merusak akad itu, berbeda halnya dalam ijarah. Hal itu karena akad *ju'ālah* sifatnya tidak mengikat. Meskipun demikian, akad *ju'ālah* tetap diperbolehkan berdasarkan pendapat dari mayoritas ulama dan izin dari Allah, yang menjadikannya sebagai sebuah keringanan (*rukhṣah*).[16]

---

[15]Ismā'īl bin Umar bin Kaṡīr al-Qurasyī, *Tafsīr Al-Qur'ān al-Aẓīm*, Juz 1 (Cet. I; Beirut: Dār al-Kutub al-'Alamiyah, 1419 H), h. 477.

[16]Wahbah al-Zuḥailī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh,* Juz 5, h. 3866.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dipahami bahwa hukum akad *ju'ālah* dibolehkan oleh mayoritas ulama karena memberikan upah kepada orang yang telah menyelesaikan pekerjaanya merupakan hak bagi orang tersebut. Adapun menurut ulama Hanafiyah akad *ju'ālah* dilarang karena di dalamnya terdapat ketidakpastian pekerja dan waktunya.

B. *Sighah dan Syarat Akad Ju'ālah*

1. Sighah Akad *Ju'ālah*

Akad *ju'ālah* hanya dapat terwujud jika ada kesepakatan dari salah satu pihak, karena tanpa sighah akad *ju'ālah* tidak mungkin terjadi.[17] Sighah yang disebutkan dalam definisi di atas merupakan syarat bagi pemberi upah (*ja'il*) yang ingin memberikan bayaran. Sighah tersebut harus berisi persetujuan dan permintaan yang jelas, termasuk imbalan yang diinginkan dan kesepakatan untuk memenuhinya. Apabila seseorang pelaksana akad (*'amil*) memulai pekerjaan *ju'ālah* tanpa izin dari pemberi upah (*ja'iI*), atau ia memberi izin kepada seseorang tapi yang mengerjakannya adalah orang lain, maka orang itu (*'amil*) tidak berhak mendapatkan apa-apa. Hal itu karena pada kondisi pertama orang itu bekerja dengan sukarela, dan pada kondisi kedua orang itu tidak melakukan apa-apa. Tidak disyaratkan bagi *ja'il* harus seorang pemilik barang dalam *ju'ālah*, sehingga dibolehkan bagi selain pemilik barang untuk memberikan upah dan orang yang dapat mengembalikan sesuatu itu berhak menerima upah tersebut.[18]

Juga tidak disyaratkan adanya ucapan *qabul* (penerimaan) dari *'amil* (pelaksana), karena akad ini adalah sebuah komitmen dari satu pihak. Pihak *ja'il* diperbolehkan untuk memilih seseorang secara spesifik atau mengumumkan terbuka untuk umum sebagai pelaksana akad *ju'ālah*. Seorang *ja'il* juga

---

[17]Ibnu Qudāmah al-Maqdisi, *al-Mughnī*, h. 658.

[18]Wahbah al-Zuḥailī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh,* Juz 5, h. 3866.

dibolehkan untuk memberikan bagi orang khusus imbalan tertentu dan bagi orang lain imbalan yang berbeda.[19]

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dipahami bahwa *ju'ālah* merupakan suatu akad yang dimana di dalamnya terdapat suatu komitmen berdasarkan kehendak satu pihak, sehingga akad *ju'ālah* tidak disyaratkan adanya ucapan *qabul* (penerimaan) dari '*amil* (pelaksana).

2. Syarat Akad *Ju'ālah*

Dalam akad *ju'ālah* disyaratkan beberapa syarat sebagai berikut:

a. *Ahliyyatut ta'aqud* (dibolehkan melakukan akad). Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah menyatakan bahwa seorang *ja'il* baik memiliki atau tidak memiliki, harus memiliki kebebasan dalam melakukan akad (balig, berakal dan bijaksana). Oleh karena itu tidak sah akad seorang *ja'il* yang masih kecil, gila dan yang dilarang membelanjakan hartanya karena bodoh atau idiot. Adapun *'amil* jika sudah ditentukan pihak yang akan melakukannya, maka disyaratkan baginya kemampuan untuk melakukan pekerjaan, sehingga tidak sah *'amil* yang tidak mampu melakukan pekerjaan, seperti anak kecil yang tidak mampu bekerja karena tidak ada manfaatnya. Dan jika *'amil* itu bersifat umum (tidak ditentukan orang yang melakukannya), maka cukup baginya mengetahui pengumuman mengenai akad *ju'ālah* itu. Sedangkan menurut ulama Malikiyah dan Hanafiyah, akad *ju'ālah* sah dikerjakan oleh anak yang mumayyiz, dengan syarat keterikatan kepad akad bahwa sifat *taklif* (pembebanan kewajiban) itu harus dipenuhi.[20]

b. Dalam akad *ju'ālah* upah yang digunakan haruslah harta yang dapat ditentukan nilainya. Jika upah tersebut tidak diketahui, maka akadnya

---

[19]Wahbah al-Zuḥailī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh,* Juz 5, h. 3867.

[20]Ibnu Qudāmah al-Maqdisi, *al-Mughnī*, h. 656.

dianggap batal disebabkan imbalan yang belum jelas. Contoh dari situasi ini adalah seperti ketika seseorang mengatakan, "Barangsiapa yang menemukan mobil saya maka dia akan mendapatkan pakaian", atau, "Maka saya merelakannya", dan sebagainya. Dalam keadaan ini, maka orang yang menemukannya atau mengembalikannya berhak mendapatkan upah umum yang berlaku (*ujratul mišl*). Akad ini diserupakan dengan akad ijarah yang rusak (*ijārah fāsidah*). Dan jika upah itu berupa barang haram, seperti khamar atau barang yang ter-*ghashab* (diambil oleh orang lain tanpa hak), maka akadnya juga batal karena keharaman khamar dan ketidak mampuan untuk menyerahkan barang yang tergasab tersebut.[21]

c. Manfaat yang diminta dalam akad *ju'ālah* harus dapat diketahui dan dibolehkan oleh syariat. Oleh karena itu, tidak boleh akad *ju'ālah* untuk mengeluarkan jin dari tubuh seseorang dan melepaskan sihir, karena tidak mungkin mengetahui apakah jin tersebut sudah benar-benar keluar atau belum, atau apakah sihir itu sudah benar-benar terlepas atau belum. Akad *ju'ālah* juga tidak boleh untuk sesuatu yang di haramkan manfaatnya, seperti menyanyi, meniup seruling, meratapi dan semua hal yang diharamkan. Kaidah yang berkaitan dengan ini adalah bahwa sesuatu yang dibolehkan mengambil imbalan darinya dalam akad ijarah, dibolehkan mengambil imbalan darinya dalam akad *ju'ālah*. Dan sesuatu yang tidak dibolehkan mengambil imbalan darinya dalam akad ijarah, tidak dibolehkan mengambil imbalan darinya dalam akad *ju'ālah*. Hal ini berdasarkan firman Allah Swt., dalam Q.S. al-Maidah/5: 2.

وَلَا تَعَاوَنُوْا عَلَى الْاِثْمِ وَالْعُدْوَانِۚ

[21]Wahbah al-Zuḥailī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh,* Juz 5, h. 3868.

Terjemahnya:

Dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan.[22]

Pendapat yang masyhur di kalangan ulama Malikiyah mengatakan bahwa manfaat yang dapat dirasakan oleh *ja'il* harus benar-benar ada. Sebagai contoh, jika seseorang berjanji memberikan upah sebesar satu dinar kepada orang yang dapat menaiki gunung tanpa tujuan yang jelas, maka akad *ju'ālah* tersebut tidak sah. Sementara itu, ulama Syafi'i mensyaratkan adanya kesulitan tertentu dalam objek pekerjaan dalam akad *ju'ālah*. Jika tidak ada kesulitan tertentu, maka orang yang melakukan pekerjaan tersebut tidak berhak atas imbalan apa pun, karena mereka tidak melaksanakan sesuatu yang sulit dan berarti.[23]

d. Menurut Ulama Malikiyah, tidak diizinkan adanya batas waktu khusus dalam akad *ju'ālah*. Namun, sebagian dari mereka berpendapat bahwa waktu dan jenis pekerjaan yang diinginkan dapat disebutkan. Sebagai contoh, seorang *ja'il* bisa mengatakan, "Apabila ada orang yang bisa menjahit pakaian untuk saya dalam satu hari, maka dia akan dibayar sejumlah uang tertentu." Apabila ada seseorang yang mampu melakukan pekerjaan tersebut sesuai waktu yang telah ditentukan, maka ia berhak menerima upah yang telah disepakati dan tidak diperlukan melakukan tugas tambahan. Tetapi jika ia tidak dapat menyelesaikan pekerjaan pada waktu yang telah ditentukan, maka ia tidak berhak menerima bayaran apapun. Ini berbeda dengan akad ijarah.[24]

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dipahami bahwa ketika akan melaksanakan akad *ju'ālah* sebaikmya harus mengetahui syarat-syarat akad

---

[22]Kementerian Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*, h. 144.

[23]Wahbah al-Zuḥailī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh,* Juz 5, h. 3870.

[24]Wahbah al-Zuḥailī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh,* Juz 5, h. 3870.

tersebut. Supaya pelaksanaan akadnya sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh syariat.

C. *Bentuk Akad Ju'ālah dan Waktu Penyerahan Upah*

Ulama yang membolehkan akad *ju'ālah* bersepakat bahwa akad ini adalah akad yang tidak mengikat, berbeda dengan akad ijarah. Oleh karena itu, dibolehkan bagi *ja'il* (pembuat akad) dan *'amil* (pelaksana akad) membatalkan akad *ju'ālah* ini. Akan tetapi, para ulama tersebut berbeda pendapat tentang waktu dibolehkannya pembatalan itu, pendapat ulama dalam waktu pembatalan akad *ju'ālah*, yaitu:

1. Ulama Malikiyah berpendapat bahwa boleh membatalkan akad *ju'ālah* sebelum pekerjaannya dimulai. Menurut mereka, akad ini mengikat atas *ja'il* bukan *'amil* dengan dimulainya pekerjaan itu. Adapun bagi *'amil* yang akan diberikan upah, akad ini tidak mengikat atasnya dengan sesuatu apa pun, baik sebelum bekerja atau sesudahnya, maupun setelah dimulai pekerjaan.[25]
2. Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa boleh membatalkan akad *ju'ālah* kapan saja sesuai dengan keinginan *ja'il* dan *'amil* khusus (yang ditentukan). Hal ini seperti akad-akad yang bersifat tidak mengikat lainnya, seperti akad syarikah dan wakalah, sebelum selesainya pekerjaan yang diminta itu. Jika yang membatalkan akad adalah *ja'il* atau *'amil* khusus sebelum dimulainya pekerjaan yang diminta, atau yang membatalkannya adalah *'amil* sesudah pekerjaannya dimulai, maka *'amil* tidak berhak mendapatkan apapun dalam dua keadaan tersebut. Hal itu karena pada keadaan pertama dia belum mengerjakan apapun, dan pada keadaan yang kedua belum tercapai maksud *ja'il* dalam akad itu. Adapun

[25]Muḥammad bin Aḥmad bin Muḥammad bin Aḥmad Ibnu Rusyd, *Bidāyatu al-Mujtahid wa Nihāyatu al-Muqtaṣid,* Juz 2, h. 233.

jika *ja'il* membatalkannya setelah pekerjaan itu dimulai, maka dia wajib memberikan upah pada *'amil* sesuai dengan pekerjaannya menurut ulama Syafi'iyah dalam pendapat yang paling benar (*al-ashah*), karena itu adalah pekerjaan yang berhak mendapatkan imbalan dan *ja'il* belum menyerahkan pada *'amil* upah kerjanya. Hal ini sama seperti jika pemilik harta membatalkan akad mudarabah setelah pekerjaannya dimulai dan *'amil* berhak mendapatkan upah atau upah tertentu dengan selesainya pekerjaan itu. Namun, jika *'amil* membatalkannya sebelum pekerjaannya selesai, maka dia tidak berhak mendapatkan apa pun.[26]

Jika yang mengembalikan barang itu dua orang secara bersama-sama, maka keduanya berhak mendapatkan upah secara bersama pula karena barang tersebut dikembalikan oleh mereka berdua secara bersama-sama. Jika *'amil* mengembalikan barang yang dijadikan objek *ju'ālah*, maka dia tidak boleh menahannya untuk mengambil upah. Ia juga tidak boleh menahannya untuk mengambil biaya yang terpakai dengan seizin pemilik, karena upah hanya bisa didapatkan dengan menyerahkan barang tersebut, dan tidak menahannya sebelum memperoleh upah. Amil tidak berhak mendapatkan upah kecuali dengan izin yang memiliki pekerjaan itu dan dengan menyelesaikan pekerjaannya. Sehingga, jika *'amil* bekerja tanpa seizin pemilik pekerjaan itu, maka dia tidak berhak mendapatkan apa pun. Dan jika *'amil* belum menyelesaikan pekerjaannya, seperti menyembuhkan orang sakit, mengajar membaca dan menulis, maka dia tidak berhak mendapatkan upah.[27]

Sementara itu, ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa boleh bagi *ja'il* menambah atau mengurangi upah, karena *ju'ālah* adalah akad yang tidak

---

[26]Abulqāsim Muḥammad bin Aḥmad bin Muḥammad bin Abdullah al-Garnāṭȳ, *al-Qawānīn al-Fiqhiyyah* (t.t.p.: t.p., 1431 H.), h. 275.

[27]Syamsuddin Muhammad bin Muhammad al-Khaṭīb al-Syarbīnȳ, *Mughni al-Muhtāj*, Juz 2 (Cet. I; t.t.p.: Dār al-Kutub al-Alamiyah, 1415 H/1993 M), h. 431-434.

mengikat, maka boleh menambah atau mengurangi upah seperti dalam akad mudarabah. Hanya saja ulama Syafi'iyah membolehkan yang demikian itu sebelum pekerjaannya selesai, baik sebelum dimulai maupun sesudahnya, seperti jika dia berkata, "Barangsiapa yang dapat mengembalikan barang saya, maka dia akan mendapatkan sepuluh." Kemudian dia berkata lagi, "Dia akan mendapatkan lima," atau sebaliknya. Faedah masalah ini terlihat setelah dimulainya suatu pekerjaan, maka ketika itu wajib memberikan upah yang berlaku secara umum, karena perubahan dengan menambah atau mengurangi itu merupakan pembatalan (*fasakh*) atas pengumuman yang dahulu. Pembatalan dari *ja'il* menyebabkan akad itu dikembalikan pada ketentuan upah umum. Adapun ulama Hanabilah membatasi perubahan ini dengan sebelum dimulainya pekerjaan, maka perubahan ini boleh dan berlaku.[28]

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dipahami bahwa akad *ju'ālah* adalah akad yang tidak mengikat, berbeda dengan akad ijarah yang bersifat mengikat. Akad *ju'ālah* boleh dibatalkan kapan saja sesuai dengan keinginan *ja'il* atau '*amil* (khusus yang ditentukan), serta boleh bagi *ja'il* menambah upah atau mengurangi upah tersebut.

D. *Perbedaan Antara Ju'ālah dan Ijarah*

Akad *ju'ālah* berbeda dengan akad ijarah dalam lima hal berikut ini.

1. Akad *ju'ālah* sah dikerjakan oleh *'amil* umum (tidak tertentu), sedangkan ijarah tidak sah dilakukan oleh orang yang belum jelas.
2. Akad *ju'ālah* dibolehkan pada pekerjaan yang belum jelas, sedangkan ijarah tidak sah kecuali pada pekerjaan yang sudah jelas.

[28]Manṣūr bin Yūnus bin Idrīs al-Bahūtȳ, *Kasyāf al-Qinā'*, Juz 4 (t.t.p.: Maktabah al-Naṣr al-Hadiṡ, 1388 H/1968 M), h. 229.

3. Dalam *ju'ālah* tidak disyaratkan adanya qabul (penerimaan) dari *'amil*, karena *ju'ālah* adalah akad dengan kehendak satu pihak. Sedangkan dalam akad ijarah wajib adanya qabul dari buruh yang mengerjakan pekerjaan itu, karena ijarah adalah akad dengan kehendak dua belah pihak.
4. *ju'ālah* adalah akad yang tidak mengikat, sedangkan ijarah adalah akad yang mengikat dan salah satu pihak tidak boleh membatalkannya kecuali dengan kerelaan dan persetujuan pihak lainnya.
5. Dalam *ju'ālah*, *'amil* tidak berhak mendapatkan upah kecuali setelah menyelesaikan pekerjaannya. Jika ia mensyaratkan agar upahnya didahulukan, maka akad *ju'ālah* -nya batal. Sedangkan dalam ijarah boleh mensyaratkan upah didahulukan.[29]

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dipahami bahwa dalam pelaksanaan akad *ju'ālah* dan akad ijarah memiliki beberapa perbedaan, yang dimana dengan penjelasan tersebut dapat dibedakan proses terlaksananya akad *ju'ālah* dengan akad ijarah.

[29]Wahbah al-Zuḥailī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh,* Juz 5, h. 3873.

BAB III

TINJAUN UMUM TENTANG CALO DAN HUKUM PROPERTI

A. *Pengertian dan Rukun Calo*

1. Pengertian Calo

Dalam Kamus Kontemporer Bahasa Arab disebutkan bahwa calo (*samsarah*) adalah orang yang menjadi perantara antara penjual dan pembeli untuk memudahkan suatu transaksi dengan imbalan biaya.[1] Sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan bahwa calo merupakan orang yang menjadi perantara dan memberikan jasanya berdasarkan upah.[2]

Calo adalah pekerjaan yang dibutuhkan masyarakat, karena ada sebagian masyarakat yang sibuk sehingga mereka tidak bisa mencari sendiri barang yang dibutuhkan, maka dia memerlukan calo untuk mencarikannya. Sebaliknya, sebagian masyarakat yang lain, ada yang mempunyai barang dagangan tetapi tidak tau cara menjualnya, maka dia membutuhkan calo untuk memasarkan dan menjualkan barangnya.[3]

Dari pengertian di atas dapat dipahami bahwa calo adalah suatu pekerjaan yang dimana seseorang yang ingin menggunakan jasa atau bantuan dari orang lain untuk mencapai tujuan tertentu yang dimana orang tersebut menjadi perantara antara penjual dan pembeli.

2. Rukun Calo (*Samsarah*)

a. *Al Muta'aqidani* (calo dan pemilik harta atau pembeli), yaitu dua pihak yang berakad yakni calo dan pemilik harta atau calo dengan pembeli.

---

[1]Ahmad Mukhtār 'Abdulhamīd Umar, *Mu'jam al-Lugah al-'Arabiyah al-Ma'āṣirah,* Juz 2 (Cet. I: t.t.p.: 'Alim al-Kutub, 1429 H/2008 M), h. 1107.

[2]Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi IV* (Jakarta Gramedia Pustaka Utama, 2008), h.252.

[3]Ahmad Zain An-Najah, Hukum Calo Dalam Islam, *Official Website of* https://www.alislamu.com/4435/hukum-calo-dalam-islam/ (28 Januari 2013).

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 dan juga nilai upah harus diketahui terlebih dahulu supaya tidak terjadi salah paham.

c. *Shighat*, yaitu lafal ijab dan kabul atau sesuatu yang menunjukan keridaan atas transaksi percaloan tersebut.[4]

Berdasarkan data di atas dapat diketahui bahwa rukun pada calo (simsarah) ada tiga, dimana rukun tersebut harus dipenuhi oleh orang yang berprofesi sebagai calo.

B. *Dalil yang Membolehkan dan Calo yang Dilarang*

1. Dalil yang Membolehkan Calo

Secara umum, para ulama memandang bahwa *samsarah* itu halal. Sebab pelakunya dinilai berjasa dalam menjualkan atau membelikan barang kepada/untuk pihak lain. Bila tidak ada simsar, bisa jadi barang itu tidak laku-laku terjual.

Imam Ahmad bin Hambal membolehkan seseorang melakukan *samsarah* meskipun terdapat dalil larangan, beliau mengatakan bahwa larangan tersebut berlaku pada saat awal Islam di mana suasana ketika itu sangat tidak bagus dalam hal jual-beli dan harga.[5] *Samsarah* termasuk dalam kategori bekerja yang bisa dipergunakan untuk memiliki harta secara sah menurut syariat sebagaimana firman Allah Swt., Q.S. Yusuf/12: 72.

قَالُوْا نَفْقِدُ صُوَاعَ الْمَلِكِ وَلِمَنْ جَآءَ بِهٖ حِمْلُ بَعِيْرٍ وَّاَنَا۠ بِهٖ زَعِيْمٌ

[4]Siah Khosyi'ah, *Fiqh Muamalah Perbandingan* (Bandung: Pustaka Setia, 2014), h. 116.

[5]Muḥammad bin Aḥmad bin Qudāmah al-Maqdisī, *al-Syarah al-Kabīr*, Juz 4 (Bairut: Dār al-Fikr, t.th), h. 43.

Terjemahnya :

> Penyeru-penyeru itu berkata: "Kami kehilangan piala raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta dan aku menjamin terhadapnya."[6]

Calo dibolehkan dalam Islam dengan syarat-syarat tertentu. Adapun dalil-dalilnya adalah sebagai berikut :

a. Firman Allah:

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْٓا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِۗ

Terjemahnya :

> Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji.[7]

Pada ayat di atas (QS. al-Maidah: 1), Allah memerintahkan orang-orang beriman untuk memenuhi janji-janji atau akad-akad mereka, termasuk di dalamnya memenuhi perjanjian seorang pedagang dengan calo.

b. Hadis riwayat Qais bin Abi Gorzah, bahwasanya ia berkata :

كُنَّا نُسَمَّى السَّمَاسِرَةَ، فَأَتَانَا رَسُولُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَنَحْنُ نَبِيعُ، فَسَمَّانَا بِاسْمٍ هُوَ خَيْرٌ مِنِ اسْمِنَا، فَقَالَ: يَا مَعْشَرَ التُّجَّارِ، إِنَّ هَذَا الْبَيْعَ يَحْضُرُهُ الْحَلِفُ وَالْكَذِبُ، فَشُوبُوا بَيْعَكُمْ بِالصَّدَقَةِ[8]

Artinya :

> "Kami pada masa Rasulullah saw. disebut dengan "samasirah" (calo), pada suatu ketika Rasulullah saw. menghampiri kami, dan menyebut kami dengan nama yang lebih baik dari calo, beliau bersabda : "Wahai para pedagang, sesungguhnya jual beli ini kadang diselingi dengan kata-kata yang tidak bermanfaat dan sumpah (palsu), maka perbaikilah dengan (memberikan) sedekah".

Hadis di atas menjelasakan bahwa profesi sebagai seorang calo sudah ada sejak masa Rasulullah saw., dan beliau tidak melarangnya, bahkan menyebut

---

[6]Kementerian Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*, h. 338.

[7]Kementerian Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*, h. 143.

[8]Abū Abdirrahman Ahmad bin Syuaib al-Nasāi, *Sunan al-Nasāi,* Juz 7 (Cet I: al-Qōhiro; al-Maktabah al-Tijārah al-Kubra, 1348 H/1930 M), h. 14.

mereka sebagai pedagang.[9] Dan dari hadis tersebut dapat dipahami bahwa calo atau jasa perantara sudah ada sejak masa Rasulullah saw.

2. Calo yang Dilarang

Terdapat calo yang dilarang dalam hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Abbas ra.:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنْ تُتَلَقَّى الرُّكْبَانُ، وَأَنْ يَبِيعَ حَاضِرٌ لِبَادٍ، قَالَ: فَقُلْتُ لِابْنِ عَبَّاسٍ: مَا قَوْلُهُ حَاضِرٌ لِبَادٍ؟ قَالَ: لَا يَكُنْ لَهُ سِمْسَارًا[10]

Artinya:

> Rasulullah saw. melarang mencegat rombongan dagang (sebelum sampai ke pasar), dan orang kota memborong dagangan orang dusun. Thawus berkata; Saya bertanya kepada Ibnu Abbas; "Kenapa seseorang tidak diperbolehkan memborong dagangan orang dusun?" Dia menjawab; "Dilarang menjadi makelar (calo)."

Dari hadis di atas terdapat dua bentuk calo yang dilarang, yaitu:

a. Menjemput makanan yang dijual oleh orang kampung di saat mereka tidak tahu bahwa makanan tersebut sangat dibutuhkan orang banyak. Serta penjemputan makanan dengan harapan dapat tambahan jumlah makanan secara lebih banyak.

b. Kedua, menjemput barang dagangan orang kampung di saat orang kampung tidak mengetahui terjadinya perubahan harga di kota. Prinsip dilarangnya calo seperti ini oleh Madzhab Hanafi adalah karena membahayakan warga. Jika unsur membahayakan ini tidak ada, bagi madzhab tersebut tidak masalah menggunakan calo. Mazhab ini menyebut calo antar negara dengan istilah

---

[9]Ibnu Mulqin Sirajuddin Abū Hafṣ Umar bin ‘Alī bin Aḥmad al-Syāfi’ī, *al-I’lām bi Fawāid ‘Umdatu al-Ahkām*, Juz 7 (Cet. I; al-Mamlakatu al-‘Arabiyah al-Su’udiyah: Dār al-‘Āsimah al-Tauzī’, 1417 H/1997 M), h. 96.

[10]Muslim bin al-Hajjāj bin Muslim al-Qusyairī al-Naysabūrī, *Ṣaḥiḥ Muslim,* Juz 5 (Turki: Dār al-Tabā’ah al-‘Āmirah, 1334 H), h. 1521.

talaqqī al-jalab dengan prinsip pelaksanaan dan hukum yang sama dengan calo.[11]

Adapun calo yang dilarang dalam Islam menurut Ahmad Zain An-Najah adalah sebagai berikut :

1) Jika dia berbuat sewenang-wenang kepada konsumen dengan cara menindas, mengancam, dan mengintimidasi. Sebagaimana yang sering dilakukan oleh sebagian calo tanah yang akan dibebaskan dan tiket bus pada musim lebaran.
2) Berbuat curang dan tidak jujur, umpamanya dengan tidak memberikan informasi yang sesungguhnya baik kepada penjual maupun pembeli yang menggunakan jasanya.
3) Calo yang memonopoli suatu barang yang sangat dibutuhkan masyarakat banyak, dan menaikkan harga lebih tinggi dari harga aslinya, seperti yang dilakukan oleh calo-calo ticket kereta api pada musim liburan dan lebaran.
4) Pegawai negeri maupun swasta yang sudah mendapatkan gaji tetap dari kantornya, kemudian mendapatkan tugas melakukan kerjasama dengan pihak lain untuk suatu proyek dan mendapatkan uang *fee* karenanya. Maka uang *fee* tersebut haram dan termasuk uang grativikasi yang dilarang dalam Islam dan dalam hukum positif di Indonesia.
5) Para pengusaha kota yang mendatangi pedagang dan petani di desa-desa dan membeli barang mereka dengan harga murah dengan memanfaatkan ketidaktahuan mereka terhadap harga-harga di kota, dan kadang disertai dengan tekanan dan pemberian informasi yang menyesatkan.[12]

---

[11]Zainuddin bin Ibrāhīm bin Nujaim al-Miṣri al-Ma'rūf, *al-Bahr al-Raiq Syarah Kanz al-Daqāiq,* Juz 6 (Beirut: Dār al-Ma'rifah, t.th.), h. 108.

[12]Ahmad Zain An-Najah, Hukum Calo Dalam Islam, *Official Website of* https://www.alislamu.com/4435/hukum-calo-dalam-islam/ (28 Januari 2013).

Berdasarkan perkataan dari Ahmad Zain dapat dipahami bahwa ada beberapa poin yang menyebutkan tentang larangan calo, yaitu jika calo tersebut berbuat sewenang-wenang kepada konsumen dengan cara menindas, berbuat curang, memonopoli barang yang sangat dibutuhkan masyarakat banyak, orang yang mempunyai gaji tetap kemudian bekerjasama dengan pihak lain dan mendapatkan upah, serta pengusaha kota yang memanfaatkan pedagang desa yang tidak mengetahui harga di kota. Tentunya larangan pada calo tersebut menyelisihi ketentuan-ketentuan syariat.

C. *Cara Menentukan Upah Calo*

Para ulama membolehkan seorang calo untuk mengambil upah dari penjual atau pembeli atau dari keduanya. Walaupun sebagian ulama mengatakan bahwa upah calo diambil dari pedagang, dan ini berdasarkan kebiasaan di pasar pada waktu itu.

Dalam hal ini para ulama berbeda pendapat berdasarkan perbedaan mereka dalam menentukan status upah calo ini apakah termasuk dalam akad *ju'ālah* (semacam sayembara berhadiah), atau akad ijarah (sewa-menyewa) dalam hal ini menyewa tenaga calo, atau akad wakalah (perwakilan), yaitu :

1. Mayoritas ulama menyatakan bahwa upah calo harus jelas nominalnya sebagaimana yang dikatakan oleh Abdullah bin Muhammad al-Tayyar dalam kitab *al-Fiqh al-Muyassar*.[13] Seperti Rp. 500.000,- atau Rp. 1.000.000,- dan tidak boleh dalam bentuk prosentasi, seperti dapat 10 % dari hasil penjualan. Alasan mereka, bahwa upah calo masuk dalam katagori *ju'ālah*, dan syarat *ju'ālah* harus jelas hadiah atau upahnya. Hal ini berdasarkan hadis Abu Sa'id al-Khudri yang menyatakan :

[13]Abdullah bin Muhammad al-Tayyār, dkk, *al-Fiqh al-Muyassar*, Juz 6 (Cet. I; Riyāḍh: Madār al-Waṭhan li al-Nasyir, 1433 H/2011 M), h. 277.

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ اسْتِئْجَارِ الْأَجِيرِ حَتَّى يُبَيَّنَ لَهُ أَجْرُهُ[14]

Artinya :

"Bahwasanya Rasulullah saw. melarang seseorang menyewa seorang pekerja sampai menjelaskan jumlah upahnya". (HR. Ahmad).

2. Madzhab Hanabilah membolehkan seseorang memberikan upah kepada calo dalam bentuk prosentase. Berkata al-Bahuti di dalam *Kasyaf al-Qina*.

"Kalau seseorang memberikan hamba sahayanya atau kendaraannya kepada orang yang bisa mempekerjakannya dengan imbalan upah dari sebagian hasilnya, maka dibolehkan. Begitu juga dibolehkan jika dia memberikan baju kepada yang bisa menjahitnya, atau kain kepada yang bisa menenunnya dengan imbalan upah dari sebagian keuntungannya".[15]

Mereka berdalil dengan hadis Amru bin 'Auf bahwa Rasulullah saw. bersabda :

الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ[16]

Artinya :

"Seorang muslim itu terikat kepada syarat yang telah disepakatinya".

Dari perkataan di atas dapat dipahami bahwa para ulama membolehkan bagi seorang calo yang selesai melaksanakan tugasnya untuk mengambil upah dari orang yang memberi tugas tersebut. Adapun dalam menentukan upah calo ulama berbeda pendapat, apakah pengupahan tersebut masuk pada akad *ju'ālah* atau masuk pada akad ijarah.

---

[14]Ahmad bin Hanbal, *Musnad al-Imām Ahmad bin Hanbal*, Juz 18 (Cet I; t.t.p.: Muassasah al-Risālah, 1421 H/2001 M) h. 116.

[15]Manṣūr bin Yūnus bin Idrīs al-Bahūtȳ, *Kasyāf al-Qinā'*, Juz 11 (t.t.p.: Maktabah al-Naṣr al-Hadiṡ, 1388 H/1968 M), h. 382.

[16]Abū Dāwud Sulaimān bin al-Asy'aṡ bin Isḥāq bin Basyīr bin Syaddād al-Sijistānī, *Sunan Abī Dāwud,* Juz 3 (Beirut: al-Maktabah al-'Aṣriyah, 1431 H.), h. 304.

D. *Pengertian dan Konsep Hukum Properti*

1. Pengertian Properti

Istilah “properti” di Indonesia sering disalah artikan hanya dalam bentuk fisik bangunan yang tergolong mewah dan megah, yang pada umumnya dimiliki oleh masyarakat golongan menengah ke atas. Padahal, meskipun hanya sepetak kecil tanah saja sudah dapat didefinisikan sebagai “properti”. Kekeliruan ini terjadi karena istilah dan penamaan “properti” lebih sering digunakan oleh para pengembang perumahan di Indonesia untuk membangun dengan model dan jenis rumah, sehingga wajar jika muncullah konotasi bahwa properti merupakan bangunan mewah. Pengistilahan properti terhadap model bangunan mewah ini memang bertujuan untuk menanamkan kesan, citra dari bangunan, atau kompleks perumahan.[17]

Properti adalah setiap yang berwujud fisik atau tidak berwujud fisik yang dimiliki seseorang atau bersama dengan sekelompok atau milik badan hukum. Dalam hal ini yang dimaksud sebagai properti adalah bangunan berkonstruksi horizontal atau vertikal (bertingkat) yang digunakan untuk rumah bertempat tinggal (hunian), atau bangunan yang digunakan untuk tempat usaha dan lainnya (non-hunian).[18]

Kata properti berasal dari Bahasa Inggris yaitu "*property*" yang berarti sesuatu yang dapat dimiliki seseorang. Di Indonesia, istilah “properti” identik dengan *real estate*, rumah, tanah, ruko, gedung, atau gudang. Belakangan, istilah

---

[17]R. Serfianto Dibyo Purnomo, Iswi Hariyani, dan Cita Yustisia Serfiyani, Kitab Hukum Bisnis Properti : *Panduan Lengap Bisnis Properti Ditinjau Dari Aspek Hukum Bisnis* (Cet. I, Yogjakarta : Penerbit Pustaka Yustisia, 2011), h. 17.

[18]Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia* (Cet. I, Bandung : Penerbit Mandar Maju, 2013), h. 80.

properti bergeser dari pengertian semula menjadi lebih spesifik pada pengertian harta benda tak bergerak (tanah/bangunan).[19]

Berdasarkan pengertian di atas, maka dapat dipahami bahwa pengertian properti adalah harta berupa tanah dan bangunan. Sedangkan jika dilihat dari sudut penilaian, properti sebenarnya bukan hanya harta berupa tanah dan bangunan saja, tetapi di dalamnya terdapat aspek legal, hak dan manfaat yang muncul atas kepemilikan terhadap tanah dan bangunan tersebut. Dan juga dapat di artikan sebagai suatu hak, baik itu hak milik, hak guna, maupun hak sewa untuk memanfaatkan sebuah bangunan serta sebidang tanah dan apapun yang ada di atas lahan tersebut.

2. Konsep Hukum Properti

Properti adalah merupakan konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Properti terdiri dari atas hak kepemilikan, yang memberikan hak kepada pemilik atau suatu kepentingan tertentu (*specific interest*) atau sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya. Oleh karena itu wajib diperhatikan konsep hukum dari properti, apakah merupakan benda atau bukan (*corporeal or non corporeal*), berwujud atau tidak berwujud, dapat dilihat atau tidak, yang memiliki nilai tukar atau yang dapat membentuk kekayaan. Berdasarkan penjelasan tersebut, maka properti didefinisikan sebagai harta berupa tanah dan bangunan. Sedangkan jika dipandang dari sudut penilaian, properti sebenarnya bukan hanya harta berupa tanah dan bangunan saja, tetapi di dalamnya terdapat aspek legal, hak dan manfaat yang muncul atas kepemilikan terhadap tanah dan bangunan itu sendiri.[20]

---

[19]Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, (Jakarta: PPHBI, 2016), h. 5.

[20]Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, h. 12.

Dalam perkembangan dunia penilaian properti, properti dikelompokkan menjadi empat jenis properti seperti berikut ini:

a. Penguasaan dan Pemilikan Tanah dan Bangunan (*Real Property*).

Real property meliputi semua hak, hubungan-hubungan hukum, dan manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan *real estate*. Sebaliknya *real estate* meliputi tanah dan bangunan itu sendiri, segala benda yang keberadaannya secara alami di atas tanah yang bersangkutan, dan semua benda yang melekat terkait dengan tanah itu, misalnya bangunan dan pengembangan tapak.

b. Benda Bergerak (*Personal Property*).

Benda bergerak (*personal property*) merujuk pada hak kepemilikan atas suatu benda bergerak di dalam bagian-bagian benda selain dari *real estate* (tanah dan bangunan secara fisik). Benda-benda tersebut dapat berwujud (*tangible*), misalnya kendaraan bermotor, atau tidak berwujud (*intangible*) misalnya utang-piutang, goodwill dan hak paten.

c. Kegiatan Usaha (*Business*).

Kegiatan usaha (*business*) adalah setiap kegiatan di bidang komersial, industri, jasa atau investasi yang menyelenggarakan aktivitas ekonomi. Bisnis pada umumnya dijalankan oleh badan usaha yang mencari untung yang kegiatan usahanya untuk memberikan produk barang dan atau jasa kepada konsumen. Sedangkan badan usaha adalah badan yang didirikan berdasarkan hukum yang berlaku. Suatu kegiatan usaha mungkin saja dalam bentuk badan hukum atau bukan. Badan usaha meliputi seluruh rentang kegiatan usaha yang berkaitan dengan kegiatan ekonomi, yang mencakup baik sektor swasta maupun sektor umum (Badan Usaha Milik Negara/ BUMN dan Badan Usaha Milik Daerah/ BUMD).

d. Hak Kepemilikan secara Finansial (*Financial Interest*)

Hak kepemilikan secara finansial di dalam properti berasal dari pembagian hukum atas hak kepemilikan saham dalam kegiatan bisnis dan hak atas penguasaan tanah dan bangunan (*real property*), dari perjanjian pemberian atas suatu hak opsi untuk membeli atau menjual properti (misalnya hak tanah dan bangunan, saham, atau instrument-instrumen finansial lainnya) dengan harga yang disebutkan di dalam janga waktu yang telah ditentukan, atau dari penciptaan instrument investasi yang dijamin oleh sekelompok aset-aset *real estate*.[21]

Dari penjelasan di atas dapat dipahami bahwa zaman perkembangan dunia penilaian properti, properti dikelompokkan menjadi empat jenis, yaitu *Real Property*, *Personal Property*, *Business*, dan *Financial Interest*.

[21]"Konsep Hukum Properti (Skripsi dan Tesis)", *Situs Resmi Konsultasi Skripsi Tesis*, https://skripsi-konsultasi.blogspot.com/2019/01/konsep-hukum-properti-skripsi-dan-tesis.html (20 Januari 2019).

BAB IV

PENERAPAN AKAD *JU'ĀLAH* PADA CALO PROPERTI

A. *Mekanisme Akad Ju'ālah Pada Calo Properti*

1. Mekanisme Kerja Calo Properti

Calo properti akan membantu pembeli properti, mulai dari proses memberikan rekomendasi properti sampai transaksi terjadi, atau bisa saja pembeli sudah mengetahui properti incarannya, kemudian akan dibantu oleh seorang calo properti sampai transaksi. Dalam *website of* Rumah 123.com memyebutkan mekanisme kerja calo properti, yaitu:

a. Mencari Properti yang Dijual

Dalam mencari properti ada beberapa cara yang biasa dilakukan oleh seorang calo, di antaranya:

1) Menawarkan jasa kepada pemilik properti. Biasanya calo properti akan menghubungi melalui telepon atau aplikasi pesan instan.
2) Menelusuri internet, seperti di media sosial, untuk mencari properti yang dijual.
3) Membantu menjualkan properti milik teman atau keluarga sendiri.

b. Membuat Surat Izin Memasarkan

Setelah pemilik properti setuju untuk dibantu dalam hal penjualannya, seorang calo properti bisa membuat surat izin memasarkan, surat izin ini berisi berbagai informasi detail mengenai propertinya. Keberadaan surat ini pun penting, fungsinya untuk menghindari konflik yang bisa saja terjadi di kemudian hari, dengan adanya surat izin ini, calo punya pegangan yang sifatnya resmi dan legal.

c. Bertemu Pemilik Properti

Saat bertemu pemilik properti, calo properti akan meminta agar pemilik properti meneliti dan menandatangani surat izin memasarkan yang sebelumnya

dibuat. Selain itu, dalam pertemuan ini calo juga akan menjawab beberapa pertanyaan dari pemilik properti, pertanyaan tersebut misalnya tentang program kerja, cara untuk memasarkan properti, besaran komisi, dan klausulnya.

d. Memasarkan Properti

Ada beberapa cara pemasarannya, di antaranya:

1) Memasarkan lewat situs jual beli properti seperti Rumah123.com.
2) Memasarkan ke kenalan atau relasi, biasanya, calo properti memiliki daftar kontak yang bisa dihubungi.
3) Memasarkan lewat media sosial seperti Instagram dan TikTok. Calo sekarang harus memiliki kemampuan *copywriting*, social media strategy, dan membuat video.

e. Survei Lokasi dan Memandu Pembeli untuk Melihat Unit

Survei lokasi dilakukan untuk mengetahui berbagai kondisi dari properti yang dijual. Misalnya, meneliti kondisi fisik bangunan dan kondisi lingkungan di sekitarnya, sementara itu memandu konsumen visit unit dilakukan agar calon pembeli bisa tertarik menjadi pembeli. Selain itu, pada kesempatan ini, biasanya konsumen akan bertanya-tanya mengenai propertinya. Sedangkan, pemasangan banner dilakukan agar calon pembeli yang melihat properti bisa menghubungi nomor calo properti yang tertera di banner-nya.

f. Membantu Proses Transaksi

Dalam proses ini, calo properti akan membantu pembeli sampai melakukan pembelian dari properti incarannya. Jika pembelian menggunakan skema pembayaran KPR, calo bisa saja membantu mengurus proses dan berkas yang dibutuhkan.[1]

---

[1]Rumah 123.Com, "Begini Cara Keja Agen Properti, Mempermudah Proses Jual-Beli", *Official Website of Rumah 123.Com,* https://www.rumah123.com/panduan-properti/cara-kerja-agen-properti/ (1 Maret 2023).

Dari data di atas dapat diketahui bahwa membeli, menjual, hingga menyewakan properti impian bukan suatu hal yang mudah. Agar prosesnya berlangsung dengan lancar dan mudah hingga sukses, dibutuhkan persiapan dan seni tersendiri yang perlu dikuasai. Seringkali dalam pelaksanaannya, dibutuhkan pihak ketiga yang dapat menjembatani dan menjadi perantara. Biasanya, pihak ketiga yang membantu hal praktis ini dikenal dengan sebutan calo properti.

Calo properti adalah pihak perantara yang menjembatani investor atau pembeli dengan penjual. Dengan menggunakan jasa calo properti, diharapkan proses sewa properti atau jual belinya bisa menjadi lebih mudah. Dalam pengelompokannya, terdapat calo independen yang bekerja secara perorangan atau individu. Ada juga calo yang memang bekerja di bawah naungan perusahaan tertentu. Dari segi keabsahannya, calo properti yang bekerja di bawah naungan perusahaan terbilang lebih terpercaya. Selain itu, mereka juga bersertifikat sehingga lebih kredibel dan profesional.

Tidak semua orang memiliki pemahaman yang mumpuni seputar hal teknis dan rincian transaksi properti. Itulah sebabnya, peran calo properti dibutuhkan untuk mendampingi orang awam dalam bertransaksi jual beli atau sewa properti, Menggunakan jasa calo properti dapat memberi banyak manfaat dalam kegiatan jual beli atau sewa menyewa properti yang diperlukan. Calo properti yang kompeten dan profesional dapat memberi input yang masuk akal, rasional serta membidik *deal* transaksi yang menguntungkan semua pihak. Calo properti pun cenderung akan menawarkan harga rumah sesuai dengan harga pasar, maka sebagai klien akan diuntungkan karena tidak perlu mengeluarkan biaya yang terlampau besar untuk membeli sebuah properti seperti rumah idaman.

2. Mekanisme Besaran Komisi Calo Properti

Adapun mekanisme komisi yang diberikan kepada calo properti yang besaran komisi tersebut telah diatur pemerintah dalam Peraturan Menteri Perdagangan (Permendag) No.51/M-DAG/PER/7/2017 tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti. Adapun pasal peraturan yang menyebutkan komisi calo properti:

a. Pasal 12 Permendag No.51/2017

"P4 (Perusahaan Perantara Perdagangan Properti) berhak menerima suatu imbalan yang berupa komisi dari Pengguna Jasa terhadap jasa yang telah diberikan."

b. Pasal 12 Permendag No.51/2017

"Dalam hal P4 melakukan jasa jual beli sebagaimana yang telah dimaksud pada Pasal 6 huruf a, P4 berhak mendapat komisi sekurang-kurangnya 2% dimana paling banyak 5% dari jumlah transaksi sekaligus telah disesuaikan dengan ruang lingkup jasa yang diberikan kepada Pengguna Jasanya."

c. Pasal 12 Permendag No. 51/2017

Dalam hal P4 dimana melakukan jasa persewaan properti sebagaimana yang telah dimaksud pada Pasal 6 huruf b, dimana P4 berhak mendapat komisi dari Pengguna Jasa yang diberikan paling sedikit 5% dimana paling banyak 8% dari besarnya jumlah transaksi." Peraturan tentang komisi agen properti sudah ada sejak lama. Sebelumnya, aturan ini tertuang dalam Permendag No: 33/M-DAG/PER/8/2008 yang kemudian direvisi pada 2017.[2]

Pada aturan lama, pemerintah hanya menetapkan batas minimal komisi bagi calo properti, yakni 2% dari total komisi. Nilai transaksi tidak ada batasan

[2]Rumah 123.Com, "Segini Komisi Agen Properti Menurut Peraturan. Tak Bisa Sembarangan!", *Official Website of Rumah 123.Com*, https://artikel.rumah123.com/segini-komisi-agen-properti-menurut-peraturan-tak-bisa-sembarangan-53837 (19 Juli 2022).

maksimal. Namun, untuk mencegah perilaku sewenang-wenang calo properti yang bisa berdampak pada properti yang semakin sulit dijual, maka pemerintah menyempurnakan aturan ini.

Upah dalam bentuk persentase diperbolehkan dalam Mazhab Hanbali karena upah tersebut diketahui dan disaksikan kedua belah pihak.[3] Maka pengupahan tersebut masuk kepada akad *ju'ālah* karena upah dalam akad *ju'ālah* harus diketahui kedua belah pihak, dimana calo properti yang berhasil menjual properti akan diberikan upah paling sedikit 5% dan paling banyak 8%. Adapun pengupahan yang dilakukan oleh pembeli properti yang menggunakan jasa calo properti maka harus menentukan nominalnya sebelum terjadinya akad.

Dari data permendag tentang komisi calo properti dapat diketahui bahwa secara umum komisi yang akan diberikan kepada calo properti ketika dia telah melaksanakan tugasnya, yaitu dengan menjual properti atau membantu seseorang membeli properti, maka itu disebut dengan akad *ju'ālah*. Sebagaimana pendapat Ibnu Qudamah bahwasanya akad *ju'ālah* adalah sesuatu yang disiapkan untuk diberikan kepada seseorang yang berhasil melakukan perbuatan tertentu, atau juga diartikan sebagai sesuatu yang diberikan kepada seseorang karena telah melakukan pekerjaan tertentu.[4]

Berakhirnya transaksi calo properti adalah ketika sudah melaksanakan apa yang sudah menjadi tanggungjawabnya dalam menjual properti kepada pembeli. Terselesaikannya atau terpenuhi tanggung jawab sebagai perantara jual beli pada saat perjanjian awal dalam mendapatkan properti yang dicari. Seorang calo properti dikatakan berhasil dalam memenuhi tanggung jawab ketika seorang pembeli merasa puas atas pelayanan dalam mencarikan properti. Pembeli sudah

---

[3]Wizāratul Awqāf wa al-Syuun al-Islāmiyah, *al-Mausū'ah al-Fiqhiyyah al-Kuwaitiyyah*, Juz 1 (Cet. I; al-Kuwait: Dār al-Zalāsil, 1404 H.), h. 264.

[4]Ibnu Qudāmah al-Maqdisi, *al-Mughnī*, h. 429.

mendapatkan properti, sudah terjadi transaksi dan kesepakatan, maka di situlah calo properti berhak mendapatkan keuntungan atas jerih payahnya. Akad perjanjian yang dilakukan oleh seseorang dengan calo properti tersebut dinamakan dengan akad *ju'ālah*.

Seperti penelitian yang telah diteliti oleh Fakhrul Munandar dengan judul "Sistem *Fee* Agen Dalam Penjualan Rumah *Real Estate* Pada PT. Hadrah Aceh Pratama Dalam Perspektif Akad *Ju'ālah*." Fakhrul Munandar Mengatakan bahwa Akad perjanjian penjualan rumah *real estate* antara agen dengan PT. Hadrah Aceh Pratama termasuk ke dalam akad *ju'ālah*, karena merupakan suatu akad yang memberikan barang/pekerjaan yang diketahui dengan adanya imbalan pengganti berupa *fee* (komisi). Rukun-rukun *ju'ālah* yang telah dipenuhi oleh para pihak dapat dianalisis berdasarkan urutan rukun yang ditetapkan fuqaha, yaitu 'aqidaini merupakan para pihak yang melaksanakan perjanjian kerja, pihak pertama adalah yang memberikan pekerjaan (*ja'il*) yaitu PT. Hadrah Aceh Pratama dan pihak kedua yang menjadi agen rumah atau memberikan jasa (amil) yang telah menyetujui secara suka rela kesepakatan yang dimuat dalam kontrak perjanjian sebagai pihak yang berkewajiban memberikan rumah, kemudian *'amil* wajib menerima imbalan atas hasil yang telah dilakukannya sebagaimana telah diperjanjikan dalam kontrak kerja antara pembeli dengan pihak agen.[5]

Dari penelitian di atas dapat dipahami bahwa akad perjanjian penjualan rumah *real estate* antara agen dengan PT. Hadrah Aceh Pratama yang diteliti oleh Fakhrul Munandar termaksud kedalam akad *ju'ālah*, karena suatu akad yang memberikan pekerjaan yang diketahui dengan adanya imbalan pengganti berupa *fee* (komisi).

---

[5]Fakhrul Munandar, *"Sistem Fee Agen Dalam Penjualan Rumah Real Estate Pada PT. Hadrah Aceh Pratama Dalam Perspektif Akad Ju'ālah ", Skripsi* (Aceh: Fak. Syariah dan Hukum UIN Ar-raniry Darussalam Banda Aceh, 2019), h. 46.

3. Mekanisme Syarat Akad *Ju'ālah* Pada Calo Properti

Pemilik properti dengan calo atau pembeli properti dengan calo, ketika ingin melaksanakan akad *ju'ālah* mereka harus memenuhi syarat-syarat akad *ju'ālah*, yaitu sebagai berikut:

a. *Ahliyyah al-Ta'aqud* (dibolehkan melakukan akad).

Menurut Wahbah al-Zuḥailī dalam kitab *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh* salah satu syarat akad *ju'ālah* yaitu *Ahliyyah al-Ta'aqud* yang berarti kemampuan dalam berakad.[6] Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, seorang *ja'il* baik pemilik properti maupun bukan harus memiliki kebebasan dalam melakukan akad yaitu baligh, berakal dan bijaksana. Maka tidak sah akad seorang pemilik properti yang masih kecil, gila dan yang dilarang membelanjakan hartanya karena bodoh atau idiot.

Adapun calo properti, disyaratkan baginya mempunyai kemampuan untuk melakukan pekerjaan, maka tidak sah calo yang tidak mampu melakukan pekerjaan. Seperti anak kecil yang tidak mampu bekerja karena manfaatnya masih tidak ada. Sedangkan menurut ulama Malikiyah dan Hanafiyah, akad *ju'ālah* sah dikerjakan oleh anak yang *mumayyiz*, adapun saat *taklif* (pembebanan kewajiban) itu adalah syarat keterikatan kepada akad.

Dari penejelasan di atas dapat dipahami bahwa seorang calo properti dan pemilik properti atau pembeli properti haruslah paham hukum agar akad keduanya sah, dan keduanya mendapatkan manfaat yang dimana calo properti mendapatkan manfaat berupa upah dari hasil pekerjaannya dalam menjualkan properti atau membelikan seseorang properti, dan pemilik properti mendapatkan manfaat dari hasil penjualan propertinya, begitupula pembeli properti yang mendapatkan manfaat dari calo properti yang telah membelikan properti yang diinginkannya.

---

[6]Wahbah al-Zuḥailī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh,* Juz 5, h. 3868.

b. Komisi atau upah dalam akad *ju'ālah* harus berupa harta yang diketahui.

Menurut Abdullah bin Muḥammad al-Tayyār dalam kitab *al-Fiqh al-Muyassar* salah satu syarat akad *ju'ālah* yaitu komisi atau upah harus berupa harta yang diketahui jumlahnya.[7] Sebelum seorang calo properti mengerjakan suatu pekerjaan, komisi atau upah yang akan diberikan kepada pihak pekerja baik dari pemilik properti maupun pembeli properti harus diketahui dan mempunyai nilai jual, baik berupa uang atau barang. Hal ini sesuai dengan hadis Rasulullah saw.:

أَنَّ رَسُولَ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنِ اسْتِئْجَارِ الْأَجِيرِ، يَعْنِي حَتَّى يُبَيِّنَ لَه أَجْرَه[8]

Artinya:

> "Nabi saw. melarang mempekerjakan seorang pekerja sampai ia menjelaskan kepadanya upahnya."

Menurut hadis tersebut imbalan atau upah harus jelas jenis, kadar, dan sifatnya.[9] Disini dapat dipahami jika imbalan atau upah yang dijanjikan kepada seorang calo properti tidak diketahui jenis, kadar, dan sifatnya maka akadnya menjadi batal, oleh karena itu sebelum akad terjadi baik dari pihak pemilik properti atau pihak pembeli properti sebaiknya menetapkan imbalan yang akan diterima oleh seorang calo properti.

c. Manfaat *ju'ālah* harus dapat diketahui dan dibolehkan oleh syariat.

Menurut Muḥammad bin Ibrāhīm bin Abdullah al-Taujiri dalam kitab *Mausuah al-Fiqhi al-Islāmi* salah satu syarat akad *ju'ālah* yaitu manfaat dari akad *ju'ālah* harus diketahui dan dibolehkan oleh syariat.[10] Akad *ju'ālah* tidak dibolehkan untuk sesuatu yang diharamkan manfaatnya, seperti mengeluarkan jin dari seseorang, karena tidak dapat diketahui dengan pasti bahwa jin itu keluar

---

[7]Abdullah bin Muḥammad al-Tayyār, dkk, *al-Fiqh al-Muyassar*, Juz 6 (Cet. I; Riyāḍh: Madār al-Waṭhan li al-Nasyir, 1433 H/2011 M), h. 277.

[8]Aḥmad bin Hanbal, *Musnad al-Imām Ahmad bin Hanbal*, Juz 18, h. 116.

[9]Muḥammad bin Abī Bakr al-Syāfi'ī, *Bidāyatu al-Muḥtaj fī Syarḥi al-Munḥāj*, Juz 2 (Cet. I; Jaddah: Dār al-Munḥāj al-Tauzī', 1432 H/2011 M), h. 395.

[10]Muḥammad bin Ibrāhīm bin Abdullah al-Taujiri, *Mausuah al-Fiqhi al-Islāmi*, Juz 3 (Cet. I; t.t.p: Bayt al-Afkār al-Dauliyah, 1430 H/2009 M), h. 546.

ataupun tidak. *Ju'ālah* juga tidak dibolehkan pada pekerjaan yang diharamkan manfaatnya, seperti nyayian, tiupan serunai, gendang dan segala yang diharamkan. Kaidahanya adalah setiap asset yang boleh dijadikan sebagai objek transaksi maka dibolehkan dalam akad *ju'ālah*.

Dari penjelasan di atas dapat dipahami bahwa akad *ju'ālah* tidak dapat terlaksana atau akadnya batal ketika melakukan akad dengan sesuatu yang diharamkan manfaatnya dan pekerjaan yang diharamkan manfaatnya, adapun akad *ju'ālah* pada calo properti itu di bolehkan karena manfaatnya jelas dan tidak diharamkan selama properti yang dijual tidak melanggar ketentuan syariat.

d. Batasan waktu pelaksanaan *ju'ālah*

Menurut Wahbah al-Zuḥailī dalam kitab *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh* salah satu syarat akad *ju'ālah* yaitu batasan waktu saat melakukan akad. Ulama Malikiyah tidak membolehkan adanya batas waktu tertentu dalam akad *ju'ālah,* sebagian dari mereka berpendapat bahwa dibolehkan menyebutkan waktu dan pekerjaan yang diinginkan.[11] seperti jika seorang pemilik properti berkata, "Barangsiapa yang bisa menjual properti ini dalam waktu satu hari, maka dia akan mendapatkan upah sekian." jika ada seorang calo properti yang mampu mengerjakannya pada waktu yang telah ditentukan, maka dia berhak mendapatkan upah dan tidak berkewajiban melakukan hal yang lainnya. Dan jika calo properti tidak dapat mengerjakannya pada waktu yang telah ditentukan, maka dia tidak berhak mendapatkan apa pun.

Dari penjelasan di atas dapat dipahami bahwa tidak ada batasan waktu pada akad *ju'ālah,* namun jika pemilik properti atau pembeli properti menentukan waktu untuk suatu pekerjaan kepada seorang calo properti maka itu boleh. Seperti ketika seorang ingin menggunakan jasa seorang calo properti untuk membeli

[11]Wahbah al-Zuḥailī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh,* Juz 5, h. 3870.

properti dan memberikan waktu kepada calo properti tersebut selama tiga hari untuk membeli properti itu. Maka ketika calo properti tersebut menyelesaikan tugasnya, dia berhak mendapatkan imbalan, namun jika dia tidak dapat menyelesaikan tugasnya maka dia tidak berhak mendapat apa pun.

e. *Ju'ālah* adalah akad yang boleh dibatalkan oleh masing-masing pihak.

Menurut Wahbah al-Zuḥailī dalam kitab *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh* salah satu syarat akad *ju'ālah* yaitu akad *ju'ālah* boleh dibatalkan oleh masing-masing pihak. Ulama yang membolehkan akad *ju'ālah* bersepakat bahwa akad ini adalah akad yang tidak mengikat, oleh karena itu, dibolehkan bagi *ja'il* (pembuat akad) dan *'amil* (pelaksana akad) membatalkan akad *ju'ālah* ini. Akan tetapi, para ulama tersebut berbeda pendapat tentang waktu dibolehkannya pembatalan itu. Dan pendapat yang paling benar (*al-ashahh*) adalah pendapat ulama Syafi'iyah yang mengatakan apabila pembatalan itu dari '*amil*, maka ia tidak berhak mendapatkan apa-apa dari komisi yang dijanjikan. Karena, ia sendiri yang menggunakan haknya. Apabila pembatalan tersebut dari orang yang menjanjikan komisi (*ja'il*) setelah pekerja mulai bekerja, maka *'amil* mendapat imbalan sesuai dengan pekerjaanya, karena ia melakukan pekerjaan tersebut dengan bayaran yang belum diserahkan kepadanya.[12]

Dari penjelasan di atas dapat dipahami bahwa akad *ju'ālah* boleh dibatalkan oleh masing masing pihak, seperti ketika seseorang ingin membeli properti atau seseorang yang ingin menjual properti dan menggunakan jasa calo properti, setelah berlangsungnya akad, ketika mereka ingin membatalkan akad tersebut maka boleh saja bagi keduanya. Akan tetapi menurut pendapat yang paling benar mengatakan bahwa jika calo properti yang membatalkan, maka dia tidak mendapatkan apa pun. Dan apabila pembeli properti atau pemilik properti

[12]Wahbah al-Zuḥailī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh,* Juz 5, h. 3871.

yang membatalkannya dan calo telah melakukan pekerjaan tersebut, maka calo berhak mendapat imbalan dari apa yang telah dilakukannya.

Dari kelima mekanisme syarat akad *ju'ālah* tersebut maka penulis melakukan wawancara dengan calo properti. Muhammad Ferial mengatakan bahwa syarat pertama dapat terpenuhi yaitu dibolehkan melakukan akad karena dia mampu untuk melakukan pekerjaan tersebut, kemudian syarat kedua komisi yang dia dapatkan sebanyak 5% dari harga properti, syarat ketiga manfaat dibolehkan oleh syariat karna menjual properti tanpa riba, syarat keempat kadang ada batasan waktu yang diberikan oleh pembeli atau penjual properti, syarat kelima kadang pembeli atau penjual properti membatalkan akad.[13]

Adapun Arien Mandala Putra mengatakan bahwa syarat pertama dapat terpenuhi yaitu dibolehkan melakukan akad karena dia mampu untuk melakukan pekerjaan tersebut, kemudian syarat kedua komisi yang dia dapatkan sebanyak 5% dari harga propert, syarat ketiga manfaat dibolehkan oleh syariat, dia sering membantu pembeli properti menggunakan dana bank KPR (Kredit Perumahan Rakyat) untuk meringankan pembayaran dengan cicil. Maka manfaatnya dilarang oleh syariat karna didalamnya terdapat riba, syarat keempat kadang ada batasan waktu yang diberikan oleh pembeli atau penjual properti, syarat kelima kadang pembeli atau penjual properti membatalkan akad.[14]

Muh. Khudri mengatakan bahwa syarat pertama dapat terpenuhi yaitu dibolehkan melakukan akad karena dia mampu untuk melakukan pekerjaan tersebut, kemudian syarat kedua komisi yang dia dapatkan sebanyak 5% dari harga propert, syarat ketiga manfaat dibolehkan oleh syariat, dia sering membantu pembeli properti menggunakan dana bank KPR (Kredit Perumahan Rakyat) untuk

[13]Muhammad Ferial (35 tahun), Agen Properti, *Wawancara*, Sengkang, 26 Juli 2023.

[14]Arien Mandala Putra (37 tahun), Calo Properti, *Wawancara, Makassar*, 27 Juli 2023.

meringankan pembayaran dengan cicil. Maka manfaatnya dilarang oleh syariat karna didalamnya terdapat riba, syarat keempat kadang ada batasan waktu yang diberikan oleh pembeli atau penjual properti, syarat kelima kadang pembeli atau penjual properti membatalkan akad.[15]

Dari ketiga wawancara tersebut maka dapat diketahui bahwa terdapat larangan melakukan profesi calo properti dan akad *ju'ālah*-nya batal ketika manfaatnya dilarang oleh syariat seperti membantu pembeli properti dengan menggunakan dana bank untuk meringankan pembeli dengan sistem cicil untuk membayar properti tersebut karena jual beli seperti itu termasuk riba.

4. Mekanisme Sahnya Pekerjaan Calo Properti yang Melakukan Akad *Ju'ālah*

Untuk sahnya pekerjaan seorang calo properti dalam melakukan akad *ju'ālah*, harus memenuhi kriteria sebagai berikut:

a. Persetujuan kedua bela pihak

Dalam melakukan akad *ju'ālah* hendaknya kedua belah pihak yaitu dari pihak calo properti dengan pihak pemilik properti atau pembeli properti untuk sepakat akan akad tersebut, misal seorang pembeli properti yang melakukan akad *ju'ālah* dengan calo properti, maka keduanya harus sepakat dalam menentukan komisi yang akan didaptkan ketika pekerjaan calo tersebut selesai. Sebagaimana firman Allah Swt., dalam Q.S. al-Nisa/4: 29.

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَا تَأْكُلُوْٓا اَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّآ اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوْٓا اَنْفُسَكُمْ

Terjemahnya:

> Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan

[15]Muh. Khudri (25 tahun), Calo Properti, *Wawancara*, Sengkang, 26 Juli 2023.

atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu.[16]

Al-Qurtubi mengatakan dalam tafsirnya bahwa Allah Swt. melarang memakan harta sesama manusia dengan cara tidak benar, kecuali berupa perniagaan atas dasar saling rida diantara keduanya.[17] Maka ketika akan melakukan akad *ju'ālah* pada seorang calo properti dengan pemilik properti atau pembeli properti hendaknya keduanya melakukan akad dengan dasar saling rida dan menentukan imbalan yang akan diterima oleh seorang calo properti ketika telah menyelesaikan pekerjaannya.

b. Obyek akad dapat diketahui manfaatnya dan dapat diserahkan.

Sebelum melaksanakan akad *ju'ālah*, hendaknya obyek akad harus jelas dan bukan sesuatu yang haram, seperti perjudian, musik, narkoba dan lain sebagainya. Adapun dalam menjual properti dengan menggunakan jasa dari calo properti maka hal ini dibolehkan selama penjualan propeti tersebut tidak menyelisihi syariat, dan menjual properti dengan menggunakan jasa dari calo properti sudah jelas maanfaatnya dan kedua belah pihak juga mendapatkan manfaat, dimana seorang calo properti mendapat imbalan dari hasil kerjanya, dan pemilik properti mendapat untung dari penjualan propertinya atau pembeli properti mendapatkan properti yang diinginkannya.

B. *Tinjauan Fikih Muamalah Terhadap Pelaksanaan Akad Ju'ālah Pada Calo Properti*

Adapun tinjauan fikih muamalah terhadap penetapan akad *ju'ālah* pada calo properti yaitu:

---

[16]Kementerian Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*, h. 112.

[17]Abū Abdullah Muḥammad bin Aḥmad al-Ansārī al-Qurtubī, *al-Jāmi' li Ahkām Al-Qur'ān*, Juz 5 (Cet. II; al-Qōhiro: Dār al-Kutub al-Misriyah, 1384 H/1964 M), h. 150-151.

1. Dalil yang Menjadi Rujukan Mengenai Akad *Ju'ālah*

Dalil yang menjadi rujukan para ulama mengenai *ju'ālah*, baik yang bersumber dari firman Allah Swt. maupun yang bersumber dari sunah Rasulullah saw. Ayat yang menjadi dalil *ju'ālah* yaitu firman Allah Swt., Q.S. Yusuf/12: 72.

قَالُوْا نَفْقِدُ صُوَاعَ الْمَلِكِ وَلِمَنْ جَآءَ بِهٖ حِمْلُ بَعِيْرٍ وَّاَنَا۠ بِهٖ زَعِيْمٌ

Terjemahnya :

> Penyeru-penyeru itu berkata: "Kami kehilangan piala raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta dan aku menjamin terhadapnya.[18]

Ibnu Kaṡīr mengatakan bahwa ayat ini masuk dalam bab *ju'ālah*.[19] Dari ayat tersebut dapat dipahami bahwa jika seseorang berhasil mengungkap pencuri alat takaran raja, yaitu Nabi Yusuf as., maka raja akan memberikan bahan makanan yang beratnya satu bawaan unta sebagai penghargaan. Dalam situasi ini, kesempatan diberikan kepada siapa saja yang dapat menemukan piala dan orang yang berhasil menunjukkan pencuri akan menerima penghargaan yang pantas, jangan sampai tidak diberi imbalan, karena imbalan merupakan hak yang wajib ditunaikan setelah pekerjaan tersebut selesai dilaksanakan.[20]

Dari ayat tersebut dapat dipahami bahwa Nabi Yusuf as. telah melakukan akad *ju'ālah* dengan menjadikan komisi berupa bahan makanan seberat unta bagi seorang yang dapat menemukan dan menyerahkan piala raja yang hilang. Adapun akad *ju'ālah* pada calo properti yaitu ketika seorang calo properti melakukan akad dengan pemilik properti atau pembeli properti kemudian menentukan upah yang akan di peroleh calo properti ketika dia telah menyelesaikan tugasnya, maka ini disebut dengan akad *ju'ālah*.

---

[18]Kementerian Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*, h. 143.

[19]Ismā'īl bin Umar bin Kaṡīr al-Qurasyī, *Tafsīr Al-Qur'ān al-Aẓīm*, Juz 4 (Cet. I; Beirut: Dār al-Kutub al-'Alamiyah, 1419 H), h. 343.

[20]Muḥammad bin Aḥmad bin Muḥammad bin Aḥmad Ibnu Rusyd, *Bidāyatu al-Mujtahid wa Nihāyatu al-Muqtaṣid*, Juz 2, h. 223.

Adapun hadis yang menjadi dalil *ju'ālah* yaitu:

عَنْ أَبِيْ سَعِيْدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ نَاسًا مِنْ أَصْحَابِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَتَوْا عَلَى حَيٍّ مِنْ أَحْيَاءِ الْعَرَبِ فَلَمْ يَقْرُوهُمْ فَبَيْنَمَا هُمْ كَذَلِكَ إِذْ لُدِغَ سَيِّدُ أُولَئِكَ فَقَالُوا هَلْ مَعَكُمْ مِنْ دَوَاءٍ أَوْ رَاقٍ فَقَالُوْا إِنَّكُمْ لَمْ تَقْرُونَا وَلاَ نَفْعَلُ حَتَّى تَجْعَلُوْا لَنَا جُعْلاً فَجَعَلُوا لَهُمْ قَطِيْعًا مِنْ الشَّاءِ فَجَعَلَ يَقْرَأُ بِأُمِّ الْقُرْآنِ وَيَجْمَعُ بُزَاقَهُ وَيَتْفِلُ فَبَرَأَ فَأَتَوْا بِالشَّاءِ فَقَالُوْا لاَ نَأْخُذُهُ حَتَّى نَسْأَلَ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَسَأَلُوْهُ فَضَحِكَ وَقَالَ وَمَا أَدْرَاكَ أَنَّهَا رُقْيَةٌ خُذُوْهَا وَاضْرِبُوْا لِيْ بِسَهْمٍ (رواه البخاري)[21]

Artinya:

> Sekelompok sahabat Nabi saw. melintasi salah satu kampung orang Arab. Penduduk kampung tersebut tidak menghidangkan makanan kepada mereka. Ketika itu, kepala kampung disengat kalajengking. Mereka lalu bertanya kepada para sahabat: Apakah kalian mempunyai obat, atau adakah yang dapat merukiah (menjampi)?, Para sahabat menjawab: Kalian tidak menjamu kami, kami tidak mau mengobati kecuali kalian memberi imbalan kepada kami. Kemudian para penduduk berjanji akan memberikan sejumlah ekor kambing. Seorang sahabat membacakan surat al-Fatihah dan mengumpulkan ludah, lalu ludah itu ia semprotkan ke kepala kampung tersebut, ia pun sembuh. Mereka kemudian menyerahkan kambing. Para sahabat berkata, Kita tidak boleh mengambil kambing ini sampai kita bertanya kepada Nabi saw. Beliau tertawa dan bersabda, Bagaimana kalian tahu bahwa surat al-Fatihah adalah ruqyah! Ambillah kambing tersebut dan berilah saya bagian.

Hadis di atas menjelaskan bahwa para sahabat nabi saw. menolak untuk merukiah pemimpin kaum tersebut kecuali kaum itu memberi imbalan kepada para sahabat, dan nabi saw. membenarkan perbuatan para sahabat, maka hal itu menunjukkan bahwa perbuatan para sahabat tersebut dibolehkan.[22] Perbuatan para sahabat itu termasuk *ju'ālah* karena para sahabat mensyaratkan imbalan sebelum merukiah pemimpin penduduk tersebut. Dan hadis ini juga dimasukkan dalam bab *ju'ālah* pada kitab *Mausū'ah al-Ijmā' fī al-Fiqhi al-Islāmi.*

Dari hadis di atas dapat dipahami bahwa ketika seseorang telah menyelesaikan tugasnya maka berhak baginya mendapatkan imbalan. Begitupula

---

[21]Muḥammad bin Ismāil Abū 'Abdillah al-Bukhāri, *Saḥīh al-Bukhāri*, Juz 7 (t.t.p.: Dār al-Thawqūn Najaat, 1422 H), h. 131.

[22]Usāmah bin Sa'īd al-Qaḥṭānī, dkk, *Mausū'ah al-Ijmā' fī al-Fiqhi al-Islāmī*, Juz 2 (Cet. I; Riyāḍ: Dār al-Faḍilah al-Tauzī', 1433 H/2012 M), h. 763.

pada calo properti, ketika seorang calo properti telah menyelesaikan tugasnya dengan menjualkan properti seseorang atau membantu seseorang untuk membeli properti maka dia berhak mendapatkan imbalan dari hasil kerjanya.

2. Fatwa-Fatwa Mengenai Akad *Ju'ālah*

Para ulama berbeda pendapat mengenai hukum *ju'ālah*, mayoritasnya ulama berpendapat bahwa *ju'ālah* itu boleh, dan minoritasnya mengharamkan *ju'ālah*. Para ulama yang membolehkan *ju'ālah* adalah para ulama dari madzhab Syafi'i, Hambali dan Maliki. Sedangkan yang mengharamkannya dari kelompok Hanafiah. Adapun pendapat ulama tentang akad *ju'ālah* yaitu:

a. Imam Malik mengatakan:

بِأَنَّهَا الْإِجَارَةُ عَلَى مَنْفَعَةٍ مَظْنُونٍ حُصُولُهَا[23]

"Akad *ju'ālah* sebagai akad sewa atas manfaat yang diduga bakalan tercapai".

b. Ulama Hanafiyah mengatakan:

لَا تَجُوزُ الْجَعَالَةُ عِنْدَ الْحَنَفِيَّةِ لِمَا فِيهَا مِنْ الْغَرَرِ أَيْ جَهَالَةِ الْعَمَلِ وَالْمُدَّةِ[24]

"Akad *ju'ālah* tidak dibolehkan menurut ulamah Hanafiyah karena di dalamnya terdapat unsur penipuan (garar), yaitu ketidak jelasan suatu pekerjaan dan waktunya".

c. Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah mengatakan:

أَنَّهُ يَجُوزُ لِلْمَالِكِ الْجَاعِلِ أَنْ يَزِيدَ أَوْ يَنْقُصَ مِنْ الْجُعْلِ[25]

"Bahwa boleh bagi *Ja'il* (orang yang memberi upah) menambah atau mengurangi upah yang akan diberikan"

---

[23]Abulqāsim Muḥammad bin Aḥmad bin Muḥammad bin Abdullah al-Garnāṭȳ, *al-Qawānīn al-Fiqhiyyah* (t.t.p.: t.p., 1431 H), h. 275.

[24]'Abdulganȳ al-Ganīmȳ al-Dimasyqȳ al-Maidānȳ, *al-Bāb Fi Syarh al-Kitāb*, Juz 2 (Beirut: al-Maktabah al-Alamiyah, 1431 H), h. 217.

[25]Syamsuddin Muhammad bin Muhammad al-Khatīb al-Syarbīnȳ, *Mughni al-Muhtāj*, Juz 2 (Cet. I; t.t.p.: Dār al-Kutub al-Alamiyah, 1415 H/1993 M), h. 433.

Dari perkataan di atas dapat diketahui bahwa ulama Syafi'iyah dan Hanabilah membolehkan akad *ju'ālah*.

d. Ibnu Qudamah mengatakan:

أَنَّ الْحَاجَةَ تَدْعُوْ إِلَى ذلِكَ (الجُعَالَةِ)، فَإِنَّ الْعَمَلَ قَدْ يَكُوْنُ مَجْهُوْلاً كَرَدِّ اْلآبِقِ وَالضَّالَّةِ وَغَيْرِ ذلِكَ، وَلاَ تَنْعَقِدُ اِلإِجَارَةُ فِيْهِ وَالْحَاجَةُ دَاعِيَةٌ إِلَى رَدِّهِمَا وَقَدْ لاَ يَجِدُ مَنْ يَتَبَرَّعُ بِهِ، فَدَعَتِ الْحَاجَةُ إِلَى إِبَاحَةِ الْجُعْلِ فِيْهِ مَعَ جَهَالَةِ الْعَمَلِ[26]

"Kebutuhan masyarakat memerlukan adanya *ju'ālah*, sebab pekerjaan (untuk mencapai suatu tujuan) terkadang tidak jelas (bentuk dan masa pelaksanaannya), seperti mengembalikan budak yang hilang, hewan hilang, dan sebagainya. Untuk pekerjaan seperti ini tidak sah dilakukan akad ijarah (sewa/pengupahan) padahal (orang/pemiliknya) perlu agar kedua barang yang hilang tersebut kembali, sementara itu, ia tidak menemukan orang yang mau membantu mengembalikannya secara suka rela (tanpa imbalan). Oleh karena itu, kebutuhan masyarakat mendorong agar akad *ju'ālah* untuk keperluan seperti itu dibolehkan sekalipun (bentuk dan masa pelaksanaan) pekerjaan tersebut tidak jelas."

e. Menurut Pendapat Imam al-Nawawi:

يَجُوْزُ عَقْدُ الْجُعَالَةِ، وَهُوَ اِلْتِزَامُ عِوَضٍ مَعْلُوْمٍ عَلَى عَمَلٍ مُعَيَّنٍ أَوْ مَجْهُوْلٍ عَسُرَ عِلْمُهُ[27]

"Boleh melakukan akad *ju'ālah*, yaitu komitmen (seseorang) untuk memberikan imbalan tertentu atas pekerjaan tertentu atau tidak tertentu yang sulit diketahui."

f. Menurut pendapat al-Syirozi:

يَجُوزُ عَقْدُ الْجَعَالَةِ وَهُوَ أَنْ يَبْذُلَ الْجُعْلَ لِمَنْ عَمِلَ لَهُ عَمَلاً مِنْ رَدِّ ضَالَّةٍ وَرَدِّ آبِقٍ وَبِنَاءِ حَائِطٍ وَخِيَاطَةِ ثَوْبٍ وَكُلُّ مَا يُسْتَأْجَرُ عَلَيْهِ مِنَ الْأَعْمَالِ[28]

---

[26]Ibnu Qudāmah al-Maqdisi, *al-Mughnī*, Juz 8, h.323.

[27]Abu Zakariyah bin Syaraf al-Nawawi, *Majemu' Syarah al-Muhżib*, Juz 15 (al-Qōhiro: Idārah al-Tibā'ah al-Munīriyyah, 1344-1347 H.), h. 113.

"Dibolehkan akad *ju'ālah*, yaitu memberikan upah kepada seseorang yang telah melakukan pekerjaan untuknya, seperti mengembalikan barang yang hilang atau mengembalikan budak yang lari, membangun tembok, menjahit pakaian dan segala sesuatu yang dibebankan kepadanya dari pekerjaan tersebut".

g. Menurut fatwa DSN Nomor 62/DSNMUI/XII/2007 tentang akad *ju'ālah*,

Akad *ju'ālah* boleh dilakukan untuk memenuhi kebutuhan pelayanan jasa dengan ketentuan sebagai berikut:

1) Pihak *ja'il* harus memiliki kecakapan hukum dan kewenangan (*muthlaq altasharruf*) untuk melakukan akad.
2) Objek *ju'ālah* (*mahal al-aqdl maj'ul'alaih*) harus berupa pekerjaan yang tidak dilarang oleh syariah, serta tidak menimbulkan akibat yang dilarang.
3) Hasil pekerjaan (*natījah*) sebagaimana dimaksud harus jelas dan diketahui oleh para pihak pada saat penawaran.
4) Imbalan *ju'ālah* (*reward/'iwadh/ju'l*) harus ditentukan besarannya oleh *ja'il* dan diketahui oleh para pihak pada saat penawaran.
5) Tidak boleh ada syarat imbalan diberikan di muka (sebelum pelaksanaan objek *ju'ālah*).[29]

Dari fatwa DSN Nomor 62/DSNMUI/XII/2007, dapat dipahami bahwa akad *ju'ālah* pada calo properti boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

a. Pemilik properti atau pembeli properti (pihak yang memberi imbalan atau penyelenggara) harus cakap hukum, yaitu baligh, berakal, dan cerdas. Sementara itu, calo properti jika ia tentukan harus orang yang dapat melakukan pekerjaan tersebut. Dalam praktik jual beli properti yang

---

[28]Abu Isḥāq Ibrāhīm bin 'Alī bin Yūsuf al-Syīrāzī, al-Mahżab fī Fiqhi al-Imām al-Syāfi'ī, Juz 2 (t.t.p.: Dār al-Kutub al-'Alamiyah, 1431 H), h. 271.

[29]Fatwa Dewan Syarian Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 62/DSN-MUI/XII/2007, *Situs Resmi Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI,* https://tafsirq.com/fatwa/dsn-mui/akad-jualah (6 Desember 2007).

menggunakan jasa calo, yang menjadi *ja'il* adalah pemilik properti atau orang yang ingin membeli properti, karena dia yang akan memberi imbalan.

b. *Maj'ul lah* adalah orang yang berhak mendapatkan upah atau imbalan atas apa yang telah dikerjakan. Dalam praktik jual beli properti yang menggunakan jasa calo properti, *maj'ul lah* adalah orang yang menjadi perantara atau yang disebut sebagai calo properti. *Maj'ul lah* haruslah orang yang ahli dalam melakukan pekerjaan tersebut, serta melaksanakan syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh pihak *ja'il* yaitu pemilik properti atau pembeli properti.

c. Objek *ju'ālah* harus berupa pekerjaan yang tidak dilarang oleh syariat, sebagaimana pada jual beli properti yang menggunakan jasa calo, umumnya semua jual beli telah Allah Swt. halalkan. Dan jual beli properti yang menggunakan jasa calo, menggunakan akad yang dimana akad tersebut adalah perjanjian dari kedua belah yang menyebabkan keduanya saling rida, sehingga pekerjaan ini tidak dilarang oleh syariat.

d. Komisi atau upah harus diketahui oleh pihak pekerja seperti pada praktik jual beli properti yang menggunakan jasa calo properti, maka calo properti tersebut harus mengetahui jumlah upah yang akan diperoleh pada saat dia telah menyelesaikan pekerjaannya dan upah tersebut telah disepakati sebelum akad terjadi.

Dari fatwa-fatwa ulama di atas dapat diketahui bahwa mayoritas ulama membolehkan akad *ju'ālah*, walaupun ada ulama yang melarang akad *ju'ālah*, seperti ulama Hanafiyah karena di dalamnya terdapat unsur garar. Adapun ulama yang mengatakan bahwa akad *ju'ālah* dibolehkan, mereka berpendapat bahwa boleh melakukan akad *ju'ālah* selama akad tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang telah ditetapkan oleh Allah Swt., dan tentunya harus memenuhi

syarat-syarat akad tersebut. Begitupula dalam melakukan pekerjaan sebagai seorang calo properti, harus memenuhi syarat-syarat akad, sehingga akadnya sah dan dapat terlaksana.

Berdasarkan mekanisme-mekanisme calo properti yang telah penulis tulis dalam bab 4 poin A yaitu, pertama mekanisme kerja calo properti, kedua mekanisme besaran komisi calo properti, ketiga mekanisme syarat akad *ju'ālah* pada calo properti, keempat mekanisme sahnya pekerjaan calo properti yang menggunakan akad *ju'ālah*, dan fatwa-fatwa ulama tentang akad *ju'ālah* yang telah penulis tulis dalam bab 4 poin B, beserta hadis Rasulullah saw. yang membolehkan calo, dapat dipahami bahwa pelaksanaan akad *ju'ālah* pada calo properti dibolehkan, berdasarkan pendapat dari mayoritas ulama yang membolehkan akad *ju'ālah*, selama pelaksanaan akad *ju'ālah* yang dilakukan oleh seorang calo properti dengan pemilik properti atau pembeli properti tersebut telah sesuai dengan ketentuan syariat. Maka dibolehkan bagi seorang calo properti untuk mengambil upah, sebagaimana fatwa ulama tentang kebolehan mengambil upah yang dianggap sebagai perbuatan baik (selama perbuatan/pekerjaan tersebut tidak bertentangan dengan Al-Qur'an dan Hadis).

BAB V

PENUTUP

A. *Kesimpulan*

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan terhadap tinjauan fikih muamalah terhadap penetapan akad *ju'ālah* pada calo properti dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Calo properti akan membantu pembeli properti yang ingin membeli sebuah properti atau membantu pemilik properti yang ingin menjual propertinya dengan mencari properti yang dijual, membuat surat izin memasarkan, bertemu pemilik properti, memasarkan properti, survei lokasi dan memandu pembeli untuk melihat unit, dan membantu proses transaksi. Sebelum calo properti mengerjakan tugasnya maka terlebih dahulu menentukan besaran komisi yang akan didapat oleh calo properti itu, maka terjadilah sebuah akad yang disebut dengan akad *ju'ālah,* dengan menggunakan akad *ju'ālah* maka harus memenuhi syarat tersebut agar akadnya sah dan transaksi dapat dilakukan.
2. Berdasarkan fatwa-fatwa ulama tentang akad *ju'ālah* dan hadis Rasulullah saw. yang membolehkan calo, dapat dipahami bahwa pelaksanaan akad *ju'ālah* pada calo properti mubah atau boleh selama calo properti menjual atau membeli properti sesuai dengan syariat, walaupun terdapat pendapat ulama yang melarang akad *ju'ālah*, tetapi mayoritas ulama membolehkan akad *ju'ālah* tersebut. Akan tetapi jika calo properti membantu pembeli properti dengan sesuatu yang melanggar syariat seperti menggunakan dana bank konvensional maka hal tersebut dilarang karena termasuk dalam jual beli ribawi dan akad *ju'ālah*-nya batal.

B. *Implikasi Penelitian*

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis memberikan saran yang dianggap perlu sebagai berikut:

1. Kepada pihak calo properti harus selalu berlaku amanah karena telah dipercaya sebagai perantara bagi penjual atau pembeli properti untuk melancarkan jual beli dan tidak melebih-lebihkan apa yang tidak seharusnya.
2. Kepada para pihak jual beli harus selalu berlaku jujur antara satu sama lain, terutama kepada pihak penjual properti, dimana pihak ini lebih tahu kelebihan atau kekurangan properti yang akan dijual, dan juga kepada calo properti sebagai perantara dan media untuk mempermudah tranksaksi jual beli, serta melakukan jual beli sesuai dengan tuntunan Al-Qur'an dan Hadis.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an al-Karim

Buku:

al-Bahūtȳ, Manṣūr bin Yūnus bin Idrīs. *Kasyāf al-Qinā'*. t.t.p.: Maktabah al-Naṣr al-Hadiṡ, 1388 H/1968 M.

al-Bukhāri, Muḥammad bin Ismāil Abū 'Abdillah. *Saḥīh al-Bukhāri*, Juz 7. Ttp.: Dār al-Thawqūn Najaat, 1422 H.

al-Garnāṭȳ, Abulqāsim Muḥammad bin Aḥmad bin Muḥammad bin Abdullah. *al-Qawānīn al-Fiqhiyyah*. t.t.p.: t.p., 1431 H.

al-Islāmiyah, Wizāratul Awqāf wa al-Syuun. *al-Mausū'ah al-Fiqhiyyah al-Kuwaitiyyah*, Juz 15. Cet. II; al-Kuwait: Dār al-Zalāsil, 1404 H.

al-Ma'rūf, Zainuddin bin Ibrāhīm bin Nujaim al-Miṣri. *al-Bahr al-Raiq Syarah Kanz al-Daqāiq*, Juz 6. Beirut: Dār al-Ma'rifah, t.th.

al-Maidānȳ, Abdulganȳ al-Ganīmȳ al-Dimasyqȳ. *al-Bāb Fi Syarh al-Kitāb*, Juz 2. Beirut: al-Maktabah al-Alamiyah, 1431 H.

al-Maqdisī, Muḥammad bin Aḥmad bin Qudāmah. *al-Mughnī*. Cet. I; al-Qōhiro: Addarul 'Alamiyyah, 1438H /2016 M.

-------. *al-Syarah al-Kabīr*, Juz 4. Bairut: Dār al-Fikr, t.th.

al-Nasāi, Abū Abdirrahman Ahmad bin Syuaib. *Sunan al-Nasāi,* Juz 7. Cet I; al-Qōhiro: al-Maktabah al-Tijārah al-Kubra, 1348 H/1930 M.

al-Nawawi, Abu Zakariyah bin Syaraf. *Majemu' Syarah al-Muhżib*, Juz 15. al-Qōhiro: Idārah al-Tibā'ah al-Munīriyyah, 1344-1347 H.

al-Naysabūrī, Muslim bin al-Hajjāj bin Muslim al-Qusyairī. *Ṣaḥiḥ Muslim,* Juz 5. Turki: Dār al-Tabā'ah al-'Āmirah, 1334 H.

al-Qaḥṭānī, Usāmah bin Sa'īd, dkk. *Mausū'ah al-Ijmā' fī al-Fiqhi al-Islāmī*, Juz 2. Cet. I; Riyāḍ: Dār al-Faḍilah al-Tauzī', 1433 H/2012 M.

al-Qurasyī, Ismā'īl bin Umar bin Kaṣīr. *Tafsīr Al-Qur'ān al-Aẓīm*. Cet. I; Beirut: Dār al-Kutub al-'Alamiyah, 1419 H.

al-Qurtubī, Abū Abdullah Muḥammad bin Aḥmad al-Ansārī. *al-Jāmi' li Ahkām al-Qurān*. Cet. II; al-Qōhiro: Dār al-Kutub al-Misriyah, 1384 H/1964 M.

al-Sijistānī, Abū Dāwud Sulaimān bin al-Asy'aṡ bin Isḥāq bin Basyīr bin Syaddād. *Sunan Abī Dāwud,* Juz 3. Beirut: al-Maktabah al-'Aṣriyah, 1431 H.

al-Syāfi'ī, Ibnu Mulqin Sirajuddin Abū Hafṣ Umar bin 'Alī bin Aḥmad. *al-I'lām bi Fawāid 'Umdatu al-Ahkām*, Juz 7. Cet. I; al-Mamlakatu al-'Arabiyah al-Su'udiyah: Dār al-'Āsimah al-Tauzī', 1417 H/1997 M.

al-Syāfi'ī, Muḥammad bin Abī Bakr. *Bidāyatu al-Muḥtaj fī Syarḥi al-Munḥāj*, Juz 2. Cet. I; Jaddah: Dār al-Munḥāj al-Tauzī', 1432 H/2011 M.

al-Syarbīnȳ, Syamsuddin Muhammad bin Muhammad al-Khatīb. *Mughni al-Muhtāj*, Juz 2 (Cet. I; t.t.p.: Dār al-Kutub al-Alamiyah, 1415 H/1993 M.

al-Syīrāzī, Abu Isḥāq Ibrāhīm bin ‘Alī bin Yūsuf. al-Mahżab fī Fiqhi al-Imām al-Syāfi’ī, Juz 2. t.t.p.: Dār al-Kutub al-‘Alamiyah, 1431 H.

al-Taujiri, Muhammad bin Ibrāhīm bin Abdullah. *Mausuah al-Fiqhi al-Islāmi*, Juz 3. Cet.I; t.t.p: Bayt al-Afkār al-Dauliyah, 1430 H/2009 M.

al-Tayyār, Abdullah bin Muḥammad, dkk. *al-Fiqh al-Muyassar*, Juz 6. Cet. I; Riyāḍh: Madār al-Waṭhan li al-Nasyir, 1433 H/2011 M.

al-Zuḥaili, Wahbah. *al-Fiqih al-Islāmī wa Adillatuhu,* Juz 5 Cet; II; Dimasyqi: Dār al-Fikr, 2002 M.

Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*. Edisi IV; Jakarta Gramedia Pustaka Utama, 2008.

Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*. Edisi IV; Jakarta Gramedia Pustaka Utama, 2012.

Ghazaly, Abdul Rahman, dkk. *Fiqh Muamalat*. Jakarta, Kencana, 2015.

Ghazaly, Abdul Rahman. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2010-2012.

Hanbal, Ahmad bin. *Musnad al-Imam Ahmad bin Hanbal*, Juz 18. Cet I; t.t.p.: Muassasah al-Risālah, 1421 H/2001 M.

Hanifuddin, Iza. *Fiqh Samsarah dan Praktik Pemakelaran*. Cet. 1; Batusangkar Press, 2014.

K. Harjono, Dhaniswara, *Hukum Properti*, Jakarta: PPHBI, 2016.

Kementerian Agama RI. *Alqur’an dan Terjemahannya*. Jakarta: Yayasan Penyeleng penterjemah/pentafsir Al-Qur’an, 2019.

Khosyi’ah, Siah. *Fiqh Muamalah Perbandingan*. Bandung: Pustaka Setia, 2014.

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

Muhammad, Fahmi dan Jaenal Aripin. *Metode Penelitian Hukum.* Jakarta: Lembaga Penelitian UIN Syarif Hidayatullah, 2010.

Noor, Juliansyah. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2011.

Purnomo, R. Serfianto Dibyo Iswi Hariyani, dan Cita Yustisia Serfiyani. *Kitab Hukum Bisnis Properti*: *Panduan Lengap Bisnis Properti Ditinjau Dari Aspek Hukum Bisnis*. Cet. I; Yogjakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, 2011.

Rusyd, Muḥammad bin Aḥmad bin Muḥammad bin Aḥmad Ibnu. *Bidāyatu al-Mujtahid wa Nihāyatu al-Muqtaṣid, Juz 2.* Cet. II; al-Qōhiro: Darul Ibnu al-Jauzi, 2014 M.

Sabiq, Sayyid *Fiqh al-Sunnah*, Juz 3. Cet.III; Lebanon: Dār al-kitāb al-‘Arabī, 1397H./1977 M).

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalat.* Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2010.

Sujarweni, Wiratna. *Metodologi Penelitian.* Yogkarta: Pustaka Baru Press, 2019.

Suryabrata, Sumadi. *Metodologi Penelitian.* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014.

Syarifuddin, Amir. *Ushul Fiqh*, Jilid I. Jakarta: PT. Logos Wacana Ilmu, 2014.

Umar, Ahmad Mukhtār ‘Abdulhamīd. *Mu’jam al-Lugah al-‘Arabiyah al-Ma’āṣirah,* Juz 2. Cet. I: t.t.p.: ‘Alim al-Kutub, 1429 H/2008 M.

Unais, Ibrahīm. *al-Mu’jam al-Waṣīṭ,* Juz 2. Cet. II; Istanbul: al-Maktabah Islamiyah, 1972.

Walidin, Warul, dkk. *Metodologi Penelitian Kualitatif dan Grounded Theory*. Banda Aceh: FTK Ar-Raniry Press, 2015.

Wijaya, Andika dan Winda Peace Ananta. *Hukum Bisnis Properti Di indonsia*. Jakarta: Penerbit PT Grasindo, anggota IKAPI, 2017.

Yamin, Muhammad dan Abdul Rahim Lubis. *Kepemilikan Properti di Indonesia*. Cet. I; Bandung : Penerbit Mandar Maju, 2013.

Jurnal Ilmiah:

Afriani dan Ahmad saepudin. “Implementasi Akad *Ju"alah* dalam Lembaga Keuangan Syariah.” *Eksisbank Ekonomi Syariah dan Bisnis Perbankan* 2, no. 2 (2018): h. 63.

Aqbar, Khaerul dan Azwar Iskandar. “Prinsip Tauhid dalam Implementasi Ekonomi Islam.*” Al-Khiyar: Jurnal Bidang Muamalah dan Ekonomi Islam* 1, no. 1 (2021): h. 34.

Aqbar, Khaerul, Iskandar, Awal Rifai Wahab, Abdul Aziz Husaini. “Manajemen Pengelolaan Properti Syariah Pada PT. Khansa Property Syariah Perspektif Fikih Muamalah.*” Bustanul Fuqaha: Jurnal Bidang Hukum Islam* 3, no. 3 (2022): h. 350-370

Haryono, “Konsep *al-Ju’ālah* dan Model Aplikasinya dalam Kehidupan Sehari-Hari”, *al-Maslahah Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial* 5, no 9 (2017): h. 645.Nazir.

Laksmita, Aditia Herdian Mulya, dan Ari Wahyudi. "Rasionalitas Pengguna Jasa Calo dalam Pengurusan SIM Baru di Polres Sidoarjo”, *Paradigma* 5, no. 01, (2017): h. 3.

Lisman, Muhammad. “Broker Pada Bisnis Properti: Studi Etika Bisnis Islam”, *Jurnal Islamika* 2, no. 1, (2019): h. 41.

Pransiska, Toni. “Meneropong Wajah Studi Islam dalam Kacamata Filsafat: Sebuah Pendekatan Alternatif”, *Intizār* 23, no. 1 (2017): h. 172.

Rohman, Abdur. “Analisis Penerapan Akad *Ju’ālah* dalam Multi Level Marketing (MLM) (Studi atas Marketing Plan www.Jamaher.Network)”, *Jurnal Ekonomi Islam* 13, no. 2 (2016): h. 181-188

Sriwidodo, Untung dan Rully Tri Indriastuti. “Pengaruh Dimensi Kualitas Pelayanan Jasa Terhadap Kepuasan Nasabah”, *Jurnal Ekonomi dan Kewirausahaan* 10, no. 2 (Oktober, 2010): h. 166.

Disertasi, Tesis, dan Skripsi:

Ayunita, Dessy. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penawaran Jasa Calo Tiket Bus (Studi Kasus di Terminal Bulupitu Purwokerto)”. *Skripsi*. Purwokerto: Fak. Syariah Institut Agama Islam Negeri, 2019.

Ifyan, Hijar. "Implementasi Akad *Ju'ālah* dalam Aplikasi Tiktok Mahasiswi Uin khas Jember". *Skripsi*. Jember: Fak. Syariah UIN Kiai Haji Achmad Shiddiq, 2022.

Insiyah, Hidayatun Nurul. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jasa Calo Dalam Pembuatan Surat Izin Mengemudi Di Satpas Polres Bojonegor". *Skripsi*. Bojonegoro: Fak. Syariah Institut Agama Islam Sunan Giri, 2020.

Kasmiati. "*A*nalisis Penentuan Harga Pokok Produksi Biaya Pembangunan Rumah Pada Pengembang PT.Bina Fabelia Pekanbaru". *Skripsi*. Pekanbaru: Fak Syariah UIN SUSKA RIAU, 2008.

Munandar, Fakhrul. "Sistem *Fee* Agen Dalam Penjualan Rumah *Real Estate* Pada PT. Hadrah Aceh Pratama Dalam Perspektif Akad *Ju'ālah*". *Skripsi.* Aceh: Fak. Syariah dan Hukum UIN Ar-raniry Darussalam Banda Aceh, 2019.

Rifanto, Akhmad. "Tinjauan Hukum Islam terhadap Akad *Ju'ālah* dalam Ketentuan Mekanisme Penerbitan Sertifikat Bank Indonesia Syariah". *Skripsi*. Surabaya: Fak. Syariah IAIN Ampel, 2009.

Situs dan Sumber Online:

"Konsep Hukum Properti (Skripsi dan Tesis)", *Situs Resmi Konsultasi Skripsi Tesis*, https://skripsi-konsultasi.blogspot.com/2019/01/konsep-hukum-properti-skripsi-dan-tesis.html (20 Januari 2019).

An-Najah, Ahmad Zain. Hukum Calo Dalam Islam, *Official Website of* https://www.alislamu.com/4435/hukum-calo-dalam-islam/ (28 Januari 2013).

Rumah 123.Com, "Begini Cara Keja Agen Properti, Mempermudah Proses Jual-Beli", *Official Website of Rumah 123.Com*, https://www.rumah123.com/panduan-properti/cara-kerja-agen-properti/ (1 Maret 2023).

Rumah 123.Com, "Segini Komisi Agen Properti Menurut Peraturan. Tak Bisa Sembarangan!", *Official Website of Rumah 123.Com*, https://artikel.rumah123.com/segini-komisi-agen-properti-menurut-peraturan-tak-bisa-sembarangan-53837 (19 Juli 2022).

Fatwa Dewan Syarian Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 62/DSN-MUI/XII/2007, *Situs Resmi Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, https://tafsirq.com/fatwa/dsn-mui/akad-jualah (6 Desember 2007).

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Muh. Firdaus HB

TTL : Impa-Impa, 30 Oktober 2000

Asal Daerah : Impa-Impa, Kab. Wajo, Sulawesi Selatan

Nim/Nimko : 1974233094/85810419094

Jurusan : Syariah

Prodi : Perbandingan Mazhab

Identitas Orangtua

1. Ayah
   a. Nama : H. Bahri
   b. Pekerjaan : Wiraswasta
   c. Umur : 60 tahun
2. Ibu
   a. Nama : Hj. Hartati
   b. Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
   c. Umur : 56 tahun

Pendidikan Formal

1. SD : SD 266 Pakkanna (2007-2012)
2. SMP : MTS As'adiyah Putra 2 Sengkang (2013-2015)
3. SMA : SMA 3 Wajo (2016-2017)
   SMAS Tahfidz Al-Qur'an Al-Mu'minun (2017-2018)
4. Perguruan Tinggi : STIBA Makassar (2019-2023)