

BROKER PADA BISNIS PROPERTI: STUDI ETIKA BISNIS ISLAM

Muhammad Lisman
Universitas Muhammadiyah Riau
muhammadlisman@umri.ac.id

ABTRAK

Etika merupakan titik tolak dari ekonomi Islam, yang mana ekonomi Islam bisa disebut dengan ekonomi beretika Islam. Bisnis yang menjadi sub sistem ekonomi Islam dijalankan atas dasar etika bisnis Islam, agar tidak ada salah satu pihak terzalimi atau dirugikan, tidak terkecuali peran broker pada bisnis properti. Sayed Nawab Khaider Naqvi telah merumuskan aksioma Ekonomi Islam yaitu Kesatuan/ Tauhid, Keseimbangan/ kesejajaran (equilibrium), kehendak bebas (free will), serta tanggung jawab (responsibility), yang kemudian dikembangkan oleh Rafiq Issa Beekun menjadi Etika Bisnis Islam dengan menambahkan satu aksioma yang sebelumnya dikemukakan Oleh Sayed Nawab Khaider Naqvi, menjadi lima aksioma. Bentuk penelitian ini adalah kualitatif, merupakan bentuk library research dengan menggunakan metode deduktif dan induktif dengan pendekatan normatif sosiologis. Lima aksioma sebagai paradigma pengembangan Etika Bisnis Islam dalam berbagai bentuk jenis bisnis yang ada dengan menyesuaikan variabelnya, tidak terkecuali praktik broker pada bisnis properti yang sekarang banyak dilakukan individu atau bentuk perusahaan yang dikelola secara profesional. Aksioma Etika Bisnis Islam ini berlandaskan Qur'an dan Hadits yang menjadi landasan hukum Islam.

Kata kunci: Broker, Bisnis Properti, Etika Bisnis Islam (EBI)

PENDAHULUAN

Islam merupakan agama yang universal. Ini tampak jelas terutama pada bidang muamalah. Selain mempunyai cakupan luas dan fleksibel, muamalah tidak membedakan antara muslim dan non muslim. Kenyataan ini tersirat dalam suatu ungkapan Sayyidina Ali, dalam bidang muamalah, kewajiban mereka adalah kewajiban kita dan hak mereka adalah hak kita (Muhammad Syafii Antonio, 2002). Ibnu Qayyim menuliskan sesungguhnya syariat itu dibangun dan didasari atas hukum dan kebaikan manusia di dunia dan akhirat, seluruh kandungan adalah keadilan, rahmat, maslahat, dan penuh dengan hikmah. Maka jika ada sesuatu yang keluar dari keadilan menjadi kezhaliman, rahmat menjadi kebalikannya, dari maslahat menjadi keburukan, dan dari hikmah menjadi sia-sia, maka itu bukan syariat (Muhammad Ali ash salabi, 2014). Jual beli merupakan bentuk syariat Islam yang harus dilakukan atas dasar saling Ridho atau dengan penuh kerelaan. Dengan demikian unsur etika merupakan dasar atau kunci terciptanya keadilan dan terhindarnya dari penzaliman terhadap orang lain baik menyangkut kualitas barang ataupun harga yang wajar dan tidak menipu.

Kegagalan sistem ekonomi kapitalis dalam mengatasi kesenjangan sosial dan mewujudkan sistem ekonomi yang berkeadilan sosial, membuat para pakar ekonomi menyadari akan pentingnya norma dan nilai-nilai etika dalam bisnis, terbukti bahwa dengan munculnya buah pemikiran dari para ahli ekonomi eropa seperti pada tahun 1990-an Paul Armerof, seorang ekonom kritis Inggris menerbitkan bukunya yang sangat menghebohkan "The Death of Economics", ilmu ekonomi sudah menemui ajalnya

(Ormerof, 1994). Amias Etzioni dengan karya : *The Moral dimension: Toward a new Economics* (1998), dan Prof. Lerner dalam bukunya “*Economics of Control*” (www. Etika Bisnis Islam, 2016).

Konteks muamalah (ekonomi) dalam Islam bersifat dinamis dengan orientasi keadilan sosial ekonomi yang dibangun dengan etika-etika syariah. Dalam hal ini Islampun tidak membeda-bedakan antara muslim dan non muslim. Titik sentral etika Islam adalah menentukan kebebasan manusia untuk bertindak dan bertanggung-jawab karena kepercayaan terhadap kemahakuasaan Tuhan. Jika manusia diberi kuasa kehendak yang mutlak, maha kemahakuasaan Tuhan tercemar. Sebaliknya, jika kepercayaan secara eksklusif di dasarkan pada kemahakuasaan Tuhan, maka tanggung jawab manusia atas tindakannya, atau dasar ekologis agama, menjadi tidak bermakna (Syed Nawab haidar naqvi, Islam, 2009).

Yang membedakan Islam dengan matrealisme adalah bahwa Islam tidak pernah memisahkan ekonomi dengan etika, sebagaimana tidak memisahkan ilmu dengan akhlak, politik dengan etika, perang dengan etika kerabat sedarah sedaging dengan kehidupan Islam. Islam adalah rislah yang diturunkan Allah melalui rasul untuk membenahi akhlak manusia. Nabi SAW bersabda: “sesungguhnya aku diutus untuk menyempurnakan akhlak manusia.”Islam juga tidak memisahkan agama dan negara, materi dan spiritual sebagaimana yang dilakukan eropa dengan konsep sekularismenya. Islam juga berbeda dengan kapitalisme yang memisahkan akhlak dengan ekonomi (Yusuf Qardawi, 1997).

Dalam bisnis etika merupakan sebuah nyawa yang memberikan kehidupan yang panjang bagi bisnis. Seseorang yang mengabaikan etika cenderung berpikir pendek dan akan menciptakan kezhaliman dalam ekonomi sosial masyarakat, dan sebaliknya pebisnis yang menjunjung tinggi nilai etika akan meminimlisisr dengan lingkup bisnisnya, baik dengan pemilik perusahaan, konsumen dan msyarakat lainnya dan akan menjadi faktor penentu terhadap keberlangsungan perusahaannya. Etika merupakan kehidupan dalam ekonomi yang berkeadilan sosial dan berbagai bentuk profesi dan pekerjaan seperti dokter, pengacara, akuntan, *broker* atau makelar dan lainnya.

Broker merupakan salah satu bentuk frofesi yang banyak muncul dikalangan masyarakat mulai dalam bentuk individu *amatir*, individu *profesional* ataupun bentuk *corporation*. *Broker* muncul diselah gap (pemisah) antara penjual dan pembeli yang dilatar belakang oleh beragam permasalahan. Mulai dari kesibukan dari pemilik barang yang ditransaksikan, akses pasar, atau ketidakmampuan dari pemilik barang menjual barangnya sendiri.Selain sebagai jembatan penghubung yang fital dalam transaksi dan memiliki banyak dampak positif tidak jarang broker merugikan penjual atau pembeli, disebabkan pelanggaran etika oleh broker. “adanya unsur penipuan” (Kiki Rosita, 2016).

Bisnis properti merupakan bisnis yang menjanjikan terutama ditengah lajunya perkembangan ekonomi, pekenbaru salah satu kota yang pertumbuhan bisnis propertinya baik dan diluncurkannya program rumah subsidi pemerintah membuat, banyak muncul para pengembang pemukiman, mulai dari modal yang pas-pasan sampai pada pemodal besar yang ikut berpartisipasi dalam bisnis properti, hal ini juga mendorong munculnya banyak profesi broker yang ingin ikut menikmati manisnya bisnis properti. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana profesi broker menurut normatif dan sosiologis.

METODOLOGI

Bentuk penelitian ini adalah kualitatif, merupakan bentuk library research. Data diperoleh dan dikumpulkan dari buku-buku yang terkait dengan judul, jurnal, prosiding dan sumber literatur lainnya untuk menunjang data penelitian. Metode yang digunakan pada penulisan ini adalah metode deduktif dan induktif dengan menggunakan pendekatan normatif sosiologis. Pendekatan normatif adalah penyelesaian masalah dengan melihat apakah masalah itu benar atau tidak dan ada atau tidak adanya legalitas dari hukum Islam dan pendekatan Sosiologis merupakan bentuk penyelesaian masalah dengan mengamati masalah sosial yang terjadi dalam masyarakat, gejala, dan gejala sosial yang mungkin muncul.

HASIL PENELITIAN

a. Jual beli

Buyu' secara etimologi atau tashrif berasal dari kata *ba'ahu* (dia menjualnya). Masdar *bai'atan* dan *mabi'an*. *Ism mafulnyamabyu'* atau *mabi'* (sesuatu yang dijual). *Al-biya'ah* artinya komoditi. *Ibta'* tuhu artinya aku menawarkan untuk menjualnya. *Ibta'ahu* artinya aku membelinya (Abdullah bin muhammad ath-thayyar dan abdullah bin muhammad al-muthlaq, 2015).

Berdasarkan pengertian diatas, secara terminologi bai' berarti tukar menukar (barter) secara mutlak. Syaikh Muhammad Ash-Shalih Al-Utsaimin Rahimahullah berpendapat bahwa defenisi *bai'* secara etimologi lebih umum dari pada terminologi. Defenisi *bai'* secara etimologi adalah mengambil sesuatu dan memberi sesuatu meskipun dalam bentuk *'ariyah* (sewa) dan *wadiyah* (penitipan) jika saya menyodorkan sesuatu kepada anda untuk saya sewakan maka hal ini secara etimologi disebut bai'. Demikian ini karena kata bai' diambil dari kata *ba'* (satu defa, sepanjang dua tangan): masing-masing dua belah pihak memanjangkan tangan kepada rekannya (Abdullah bin muhammad ath-thayyar dan abdullah bin muhammad al-muthlaq, 2015).

Sedangkan secara terminologi *buyu'* ualama berbeda pendapat tentang defenisi *buyu'*. Imam Nawawi dalam kitab *Al-Majmu', Al-Bai* adalah pertukaran harta dengan harta dengan maksud untuk memiliki. Ibnu Qudamah menyatakan, *al-bai'* adalah pertukaran harta dengan harta dengan maksud memiliki dan dimiliki (Dimyauddin djuwaini, 2008).

Maka jual beli dipahami bahwa suatu proses saling memberi, kedua belah pihak atas dasar keinginan kedua belah pihak untuk saling memberi dan tukar menukar, baik barang dengan barang, barang dengan jasa, ataupun barang dengan nilai materi tertentu.

Jual beli dalam Islam boleh atas dasar firman Allah SWT dalam surat an-nisa (4): 29, artinya :"*hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu*,,, Dan dalam surat al-baqarah (2) 275, artinya" *,,,Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba*,,, Dalil hadits nabi SAW:

Artinya: *dua orang yang melakukan jual beli boleh memilih selama belum berpisah*." (Riwayat al-bukhari, bab Idza Bayyana al-bayyiani wa lam yaktuma wa nashaha, kitab al-bai', juz III, hlm.76.

Kebolehan transaksi jual beli ini juga didukung oleh ijma' dan qiyas. Akan tetapi tidak semua bentuk jual beli dibolehkan misalnya jual beli yang memnuhi rukun dan syarat

akan tetapi dilarang karena ada unsur kezhaliman atau keharaman dalam transaksi tersebut.

b. Profesi broker pada bisnis properti

Menurut kamus besar bahasa Indonesia makelar adalah perantara perdagangan (penjual dan pembeli) yaitu orang yang menjual barang atau mencari pembeli untuk orang lain dengan dasar dapat mendapatkan upah atau komisi atas jasa pekerjaannya. Sedangkan makelar dalam bahasa Arab disebut dengan *samsarah* yang berarti perantara perdagangan atau prantara antara penjual dan pembeli.

Samsarah adalah kosa kata Persia yang telah diadopsi menjadi bahasa Arab yang berarti sebuah profesi yang menengahi dua kepentingan dalam menyelesaikan suatu transaksi. Secara umum samsarah adalah perantara perdagangan (orang yang mencarikan barang dan mencarikan pembeli). Atau perantara antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual beli.

Samsarah adalah sebutan bagi orang yang menjalankan usaha sebagai perantara, yakni perantara antara penjual dan pembeli untuk melaksanakan transaksi jual beli. Dalam kitab *Tajul- Arus* disebutkan: “yaitu orang yang sebut sebagai penunjuk (*dallal*): ia menunjukkan pembeli mengenai komoditi, dan menunjukkan pada penjual mengenai patokan harga. Dengan demikian tidak ada perbedaan antara penunjuk (*dallal*) dan broker (*samsarah*).

Dalam KUHD (Kitab Undang-undang Hukum Dagang, profesi broker diakui dan mendapat legalitas baik individu maupun corvaration menjalan praktek broker atau makelar dalam menjalankan bisnisnya. Dalam KUHD dikenal dua macam keperntaraan dalam bidang bisnis, yakni makelar dan komisioner. Pada pokoknya makelar adalah seorang perantara yang menghubungkan pengusaha dengan pihak ketiga untuk mengadakan perjanjian (Ridwan Khairandy, 2006). Berdasarkan pasal 63 KUHD, makelar harus mendapat pengangkatan resmi dari pemerintah, dan sebelum melakukan kegiatannya terlebih dahulu harus bersumpah dipengadilan negeri bahwa ia akan menjalankan kewajibannya dengan baik (Ridwan Khairandy, 2006).

Makelar yang menjalankan usahanya sebagai perantara mendapat upah tertentu yang disebut dengan provisi atau *coutage* dari pihak prinsipal. Pasal 46 KUHD secara enuatatif menyebutkan beberapa macam cakupan perjanjian yang dapat dilakukan perantara, yakni membeli dan menjual untuk kepentingan prinsipal barang-barang dagangan, efek, obligasi, wesel, surat sanggup dan surat berharga lainnya (Ridwan Khairandy, 2006).

Berdasarkan undang-undang diatas, maka sesungguhnya profesi broker itu terbagi menjadi dua menurut Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD) yaitu makelar atau broker resmi dan tidak resmi. Makelar resmi adalah makelar yang ditunjuk oleh pemerintah dan bersumpah didepan pengadilan, akan menjalankan tugas dan tanggung jawab profesi sebagai makelar, sedangkan makelar tidak resmi adalah makelar yang tidak diangkat oleh pemerintah dan tidak melakukan sumpah didepan pengadilan.

c. Etika Bisnis Islam dalam Quran dan Sunnah

Alquran dan sunnah merupakan pedoman pokok penopang ajaran Islam keduanya saling berhubungan dan menopang untuk bisa dipahami oleh manusia, dan tidak mungkin Islam dipahami tanpa al-quran ataupun tanpa sunnah (hadist Nabi SAW) .

Jika membicarakan etika bisnis Islam, maka tidak akan bisa lepas dari sunnah Rasulullah SAW, yang merupakan refleksi etika dari ajaran etika Islam melalui tokoh teladan umat Islam yaitu Nabi Muhammad SAW. Berikut adalah etika yang bersumber dari quran dan sunnah nabi SAW.

Pertama, kerelaan dari semua pihak atau suka sama suka. Sesungguhnya tiap transaksi harus berdasarkan suka sama suka, tidak boleh ada unsur paksaan atau kebatilan di dalamnya. Sabda Rasulullah SAW. *” Sesungguhnya jual beli itu hanya sah jika suka sama suka”*.(HR. Tirmizi) dan (HR. Ibn Majah no. 2186). Dan firman Allah SWT QS. (4): 29

Artinya: *hai orang-orang beriman , janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah SWT maha penyayang kepadamu.*

Kedua, bebas riba. Riba berdampak buruk terhadap ekonomi diantaranya merusak siklus ekonomi. Para ahli ekonomi berpendapat bahwa penyebab utama krisis ekonomi adalah bunga yang di bayar sebagai peminjam modal atau dengan singkat dapat disebut dengan riba (Hendi Suhendi, 2011). Rasulullah SAW bersabda, *” ketika riba dan perzinahan muncul dalam suatu komunitas atau masyarakat, orang-orang yang berada dalam masyarakat itu membuat diri mereka berada dalam siksaan Allah*(Asep Saepudin jahar, 2009). Tujuan utama melarang riba dalam transaksi adalah untuk membuat orang bermurah hati untuk saling berbuat kebaikan sebagaimana yang disyariatkan dalam Islam. Apabila bunga dilarang dalam masyarakat, orang-orang akan meminjam uang kepada fakir dan miskin dengan niat baik maka jumlah uang pinjaman akan tetap sama dengan jumlah uang peminjam. Apabila bunga diizinkan, maka fakir miskin akan terbebani oleh persyaratan pengembalian pinjamannya yang jumlahnya menjadi lebih besar (Allah(Asep Saepudin jahar, 2009).

Ketiga, *gharar*. Ibnu Masud meriwayatkan Rasulullah SAW. Bersabda, *” jangan kamu membeli ikan dalam air karena pembelian macam itu adalah kecurangan* (HR. Ahmad no.3496)

Keempat, *maisir*. Perjudian menurut Yusuf Qardawi adalah kesepakatan bertransaksi dimana tidak adanya kemungkinan meramal hasil. Perjudian dilarang dengan alasan-alasan, memdatangkan sifat malas dan tidak produktif dan mengambil properti seseorang sebagai kekalahan dari berjudi tidak sah. Firman Allah SWT dalam QS (5) 90-91. artinya: *hai orang-orang yang beriman, sesungguhnya (meminum) khamar, berjudi, (berkorban untuk berhala, mengundi nasib dengan panah, adalah perbuatan keji termasuk perbuatan setan. Maka jauhilah perbuatan-perbuatan itu agar kamu mendapat keberuntungan.*

Dan hadits nabi SAW, *”rasulullah melarang jual beli dengan batu kerikil* (hasah, jual beli suatu barang yang dipilih atau ditentukan dengan melempar batu kerikil) dan jual beli *gharar* (abdull aziz muhammad azam, 2013).

Kelima, larangan zhalim atau curang. Dalam hal ini Allah melarang berbuat zhalim pada diri sendiri ataupun pada orang lain, firman Allah SWT dalam QS 7: 85. Artinya *dan (kami telah mengutus) kepada penduduk madyan saudara mereka, syuaib. Ia berkata: “hai kaumku, sembahlah Allah, sekali-kali tidak ada tuhan bagimu selainnya. Sesungguhnya telah datang kepadamu bukti yang nyata dari Tuhanmu. Maka sempurnakanlah takaran dan timbangan dan janganlah kamu kurangkan bagi*

manusia barang-barang takaran dan timbangannya, dan janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi sesudah setelah Tuhan memperbaikinya. Yang demikian itu lebih baik bagimu jika betul-betul kamu orang yang beriman.”

Keenam, bisnis melakukan fungsi sosial. Dalam ekonomi islam doktrin pada bisnis dengan modal sekecil-kecilnya mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya adalah sesuatu yang bertentangan dengan etika bisnis islam, karena akan mendorong manusia untuk berperilaku rakus dan tamak yang akan menzalimi berbagai pihak. Akan tetapi berprinsip taawun (tolong menolong), dalam hal ini bisa diwujudkan dalam bentuk zakat, infaq, sedekah, wakaf dan CSR.

Ketujuh, menjaga keseimbangan ekonomi, sosial masyarakat. Manusia dianugrahi kekayaan sumber daya alam yang melimpah, dan diberikan kebebasan untuk memanfaatkan apa yang Tuhan anugrahkan, akan tetapi adatanggungjawab untuk tetap menjaga hak-hak, keseimbangan dan keselarasan alam. Firman Allah SWT QS. 11:61. Artinya: *“dan telah menciptakan kamu dari bumi (tanah) dan menjadikan kamu pemakmurnya.”*

Kedelapan, larangan menimbun. Hadits nabi SAW. *“Siapa menimbun makanan kaum muslimin, niscaya Allah akan menimpakan penyakit dan kebangkrutan kepadanya.”* Ikhtikar merupakan bentuk perbuatan zhalim atau menzalimi orang, dengan menahan perputaran barang akan menyulitkan orang-orang yang membutuhkan dan melambungkan harga.

Kesembila, penipuan (*tadlis*). Merupakan bentuk penipuan menyembunyikan cacat ketika transaksi, bentuk mark up harga atau wan-prestasi dan lainnya. Penipuan merupakan bentuk kezhaliman yang dilarang dalam bisnis islami.

Kesepuluh, korupsi dan kolusi. Skandal adalah perbuatan yang memalukan atau perbuatan yang menurunkan martabat seseorang.

Kesebelas, monopoli dan oligopoli. Monopoli adalah suatu dalam pasar dimana ada satu atau hanya segelintir perusahaan yang menjual produk atau komoditas tertentu yang tidak punya barang pengganti yang mirip dan ada hambatan bagi perusahaan atau pengusaha lain untuk masuk dalam bidang industri atau bisnis tersebut (Lukman fauroni, 2006).

Kedua belas, jujur. Tidak berdusta dalam melakukan transaksi bisnis. Kebenaran dan kejujuran dalam berbisnis akan mendatangkan keberkahan. Rasulullah SAW bersabda (Azrul Tanjung, 2013): *“penjual dan pembeli bebas memilih sebelum putus transaksi. Jika keduanya bersikap adil dan jujur dan mau menjelaskan kekurangan barang yang diperdagangkan maka keduanya mendapat berkah dalam jual belinya, namun jika keduanya saling menutupi aib barang itu dan berbohong, maka jika mendapat laba hilanglah berkah jual beli itu* (HR. Muttafaq Alaih)

Ketiga belas, ramah tamah. Pebisnis yang cerdas adalah Pebisnis yang bersikap ramah dalam melakukan bisnis. Nabi Muahammad SAW bersabda: *“Allah merahmati orang yang ramah dan toleran dalam berbisnis* (HR. Bukhari dan Tarmizi). keagungan dan keindahan Islam tampak dari hadits nabi SAW yang memerintahkan pedagang untuk bersikap ramah dan toleran dalam berbisnis, yang justru akan memberikan kenyamanan pada konsumen bertransaksi.

Keempat belas, tidak melakukan sumpah palsu. Nabi Muhammad SAW melarang pedagang ataupun penjual yang melakukan sumpah palsu. Sabda rasulullah SAW. Artinya *“ dengan melakukan sumpah palsu, barang-barang memang terjual, tetapi hasilnya tidak berkah”*.

Dan hadits yang diriwayatkan oleh Abuzar, *Rasulullah SAW mengancam dengan azab yang pedih bagi orang yang bersumpah palsu dalam bisnis, dan Allah tidak akan mempedulikannya pada hari kiamat* (HR. Muslim).

Kelima belas, najasy. Jual beli najasy adalah jual beli yang bersifat pura-pura, yaitu pembeli menaikkan harga bukan untuk membelinya tetapi untuk menipu pembeli lain agar membeli dengan harga tinggi. Alasan tidak sahnya jual beli model ini karena adanya unsur penipuan (Azrul Tanjung, 2013). Bentuk jual beli ini bisa disebut dengan rekayasa pasar. Rasulullah SAW bersabda "*jangan kalian melakukan bisnis najas*".

Keenam belas, bisnis dalam mkondisi dharurat. Tidak dibolehkan bisnis dalam kondisi dharurat atau yang bisa merusak, memperburuk dan membahayakan tatanan kehidupan masyarakat maupun individu maupun lingkungan hayati. Misalnya bisnis senjata ditengah ketegangan yang mengakibatkan peperangan. Menjual barang halal kepada orang yang jelas akan menyalah gunakan barang tersebut. Misalnya menjual anggur kepada orang yang nyata memproduksi miras.

Ketuju belas, segera melunasi hutang atau pembiayaan. Segera melunasi hutang atau kredit, Rasulullah SAW sangat mengapresiasi orang yang memiliki iktikad baik dalam pelunasan hutang, dengan maksud segera melunasi hutang. Sabda Rasulullah SAW. "*sebaik-baiknya kamu adalah orang yang segera membayar hutang*."

Kedelapan belas, tidak menjelekkan bisnis orang lain. Islam sangat melarang fitnah atau menjelek-jelekkan bisnis orang lain dengan alasan apapun. Rasulullah SAW bersabda. "*Janganla salah satu ari kalian menjual dengan maksud untuk menjelekkan apa yang dijual oleh orang lain* (HR. Muttafaq Alaih) dan (hadits yang diriwayatkan Ibnu Majah no.2434).

Kesembilan belas, menunaikan hak pekerja sebelum kering keringatnya. Sesungguhnya menunda penunaian hak orang yang telah melakukan kewajibannya merupakan bentuk kezhaliman. Maka akan berdosa orang yang menunda-nunda pembayaran hak orang lain. Sabda Rasulullah SAW. "*Berikanlah upah para pekerja sebelum kering keringatnya* (HR. Abu Daud dan Nasa'i

Kedua puluh, jual beli urbun. Jual beli urbun adalah jual beli atas suatu barang dengan harga tertentu. Pihak tertentu memberikan uang muka dengan catatan, bila jual beli dilangsungkan, maka ia akan membayar dengan harga yang sepakati. Namun jika jual beli tersebut batal dilakukan, maka uang muka tersebut menjadi hak penjual yang telah menerima terlebih dahulu. Alasan tidak sahnya jual beli seperti ini karena ketidakpastian transaksi jual beli.

Kedua puluh satu, larangan saling mengkhianati dalam serikat kerja. Sabda Rasulullah SAW." Allah SWT berfirman (dalam hadits qudsi), *aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah seorang diantaranya tidak mengkhianati temannya. Bila salah seorang dari keduanya berkhianat, aku keluar dari perserikatan keduanya* (HR. Abu Daud dan Hakim) dan (Hadits yang diriwayatkan oleh imam Abu daud no.2936).

Kedua puluh dua, landasannormatif dalam membangun serikat bisnis." *Diriwayatkan dari As-Saib Al-Makhzumi bahwa ia adalah kongsi (mitra bisnis) nabi sebelum diangkat menjadi rasul. Takkala terjadi peristiwa pembebasan kota Makkah, beliau mengatakan kepada As-Saib,'selamat datang, hai saudaraku dan kongsi (mitra bisnis)-ku.* (HR. Ibnu majah).

“diriwayatkan dari Abdullah bin mas’ud, ia berkata, *amamar dan sa’ad membangun serikat bisnis (berserikat) dalam hal yang kami terima dari harta rampasan perang badar.* (HR. An-Nasa’i)

Kedua puluh tiga, landasan normatif jual beli dengan perjanjian. *Diriwayatkan dari jabir bin Abdillah bahwa ia pernah menunggang seekor unta miliknya yang sudah kelelahan, lalu ia membiarkannya. Ia berkata, ‘Nabi menghampiriku dan berdo’a untukku dan memukul unta tersebut lalu unta itu berlari dengan lari yang tidak pernah berlari seperti itu sebelumnya. Beliau berkata ‘juallah unta itu pada saya dengan harga satu uqiyah, dengan syarat saya menungganginya sampai kerumah keluarga saya. Setelah saya sampai di rumah, saya menemui beliau dengan membawa unta tersebut, lalu beliau membayarnya dengan harga yang telah disepakati atau ditetapkan sebelumnya (satu uqiyah). Kemudian saya pulang. Beliau lalu mengutus seseorang untuk mengikutiku dari belakang, lalu beliau berkata, ‘apakah kamu mengira bahwa tawaranku itu untuk mengambil untamu? ambillah unta dan uangmu itu hadiah untukmu* (HR. Bukhari dan Muslim)

Kedua puluh empat, amanah atau profesional. Bahwa seorang pebisnis dilarang untuk menyalahgunakan amanah. Rasulullah SAW bersabda: “*barang siapa diangkat menjadi kariawan atau pegawai untuk mengerjakan sesuatu, dan kami beri upah menurut semestinya maka apa yang dia ambil lebih dari upah semestinya itu namanya korupsi.* (HR. Abu dawud).

d. Paradigma Etika Bisnis Islam

Aksioma atau prinsip dasar etika ekonomi Islam yang dibangun oleh Sayed nawab haider naqvi ada empat yaitu, Kesatuan/ Tauhid, Keseimbangan/ kesejajaran (equilibrium), kehendak bebas (free will), serta tanggung jawab (responsibility). Yang sama-sama membentuk perangkat yang tidak dapat dikurangi (Syed Nawab haider naqvi, 2009).

Kemudian Rafik Issa beekun menjadikan aksioma ini menjadi dasar dalam pengembangan etika bisnis dalam Islam dan menambahkan aksioma kebajikan dalam etika bisnis islam. Berikut aksioma atau prinsip dasar etika bisnis islam oleh rafik Issa Beekun.

Pertama, Unity (kesaan), seperti dicerminkan dalam konsep tauhid, merupakan dimensi vertikal islam. Konsep keesaan menggabungkan sifat homogen semua aspek yang berbeda-beda dalam kehidupan seorang muslim, ekonomi, politik, agama dan masyarakat dengan menekankan gagawan mengenai konsistensi dan keteraturan. Konsep keesaan memiliki pengaruh yang paling mendalam terhadap seorang muslim (Rafik Issa Beekun, 1997). Penerapan konsep keesaan dalam etika bisnis, berdasarkan diskusi mengenai konsep keesaan diatas, seorang pengusaha muslim minimal tidak akan berbuat. a) Berbuat diskriminatif terhadap pekerja, pemasok, pembeli dan siapapun pemegang saham perusahaan atas dasar ras, warna kulit, jenis kelamin ataupun agama. Hal ini sesuai dengan firman Allah SWT, 49:13. Artinya: hai manusia! Sesungguhnya telah kami ciptakan kalian sebagai laki-laki dan perempuan, dan membuat kalian berbangsa-bangsa dan bersuku-suku, agar kalian saling mengenal satu sama lain. b) Dapat diapksa untuk berbuat tidak etis, karena ia takut dan cinta kepada Allah SWT. Firman Allah SWT. Artinya: katakanlah : *Sesungguhnya, ibadahku, pengorbananku, dan matiku semua adalah demi Allah penguasa alam semesta.*

Kedua, Equilibrium (keseimbangan) dalam praktek bisnis properti seorang muslim
a) Tidak serakah dalam mencari reski. b) Mencukupkan timbangan atau tidak curang
c) Memberikan harga yang wajar, tanpa mengabaikan mekanisme pasar.

Ketiga, Free will (kehendak bebas) Dalam hal ini aplikasinya dalam bisnis (Rapik Issa Beekun, 1997), adalah a) Konsep kebebasan dalam Islam lebih mengarah pada kerjasama bukan persaingan apalagi sampai mematikan usaha satu sama lain. Kalupun ada persaingan dalam usaha maka, itu persaingan dalam berbuat baik *fatabiq al-khairat* (berlomba-lomba dalam kebaikan). b) Menempati kontrak, baik kontrak kerjasama bisnis maupun kontrak kerjasama dengan pekerja. Firman Allah SWT. QS. 5:1 Artinya: *wahai orang-orang yang beriman !patuhilah janji-janji,,*

Kemempat, Tanggung jawab. Kebebasan yang tak terbatas adalah sebuah absurditas ia mengimplikasikan tidak adanya tanggung jawab atau akutabilitas. Untuk memenuhi konsep keadilan dan kesatuan seperti yang kita lihat dalam ciptaan Allah SWT, manusia harus bertanggungjawab dengan segala tindakannya. Allah SWT menekankan konsep tanggung jawab moral dan tindakan seseorang ini dengan firmannya (Rapik Issa Beekun, 2004

): Dalam aplikasi bisnis setidaknya pebisnis tidak melakukan beberapa hal a) Memberi upah yang adil, atau Upah Minimum Regional, b) Menggunakan akad syar'i dalam transaksi atau tidak menggunakan sistem bunga (riba), c) Menyegerakan hak atau gaji kariawan.

Kelima, Kebajikan (ihsan) atau kebaikan terhadap orang lain didefinisikan sebagai “tindakan yang menguntungkan orang lain lebih dibandingkan dengan orang yang melakukan tindakan tersebut dan dilakukan tanpa melakukan kewajiban apapun. Kebaikan sangat di dorong dalam Islam. Rasulullah SAW bersabda, artinya: “penghuni surga terdiri dari tiga kelompok: yang pertama adalah mereka yang memiliki kekuasaan yang bertindak lurus dan adil, yang kedua adalah mereka yang jujur dan diberi kelebihan kekuasaan untuk berbuat hal-hal yang baik, dan mereka yang berhati pemurah dan suka menolong keluarganya serta muslim yang shaleh, mereka yang tidak mengulurkan tangannya meskipun mereka banyak keluarga yang mesti dibantu”. Penerapan dalam konsep kebajikan pada etikabisnis. Menurut al-Ghazali terdapat enam bentuk kebajikan. a) Jika seseorang membutuhkan sesuatu, maka orang lain harus memberikannya, dengan mengambil keuntungan yang sedikit (minim). Jika sang pemberi melupakan keuntungannya, maka hal tersebut akan lebih baik baginya. b) Jika seseorang membeli sesuatu dari orang miskin, akan lebih baik baginya untuk kehilangan sedikit uang dengan membayar lebih dari harga yang sebenarnya. c) Dalam hal mengabdikan hak pembayaran dan pinjaman, seseorang harus bertindak secara bijaksana dengan memberi waktu yang lebih banyak pada sang peminjam untuk membayar hutangnya, dan jika diperlukan, seseorang harus membuat pengurangan pinjaman untuk meringankan beban sang peminjam. d) Sudah sepantasnya bahwa mereka ingin mengembalikan barang-barang yang telah dibeli seharusnya diperbolehkan untuk melakukannya demi kebajikan. e) Merupakan tindakan yang sangat baik bagi sang peminjam membayar hutangnya tanpa harus diminta. f) Ketika menjual barang secara kredit seseorang harus bermurah hati, tidak memaksa membayar ketika orang tidak mampu membayar dalam waktu yang telah ditetapkan.

Meskipun poin-poin diatas merupakan bentuk etika dalam kehidupan sehari-hari, akan tetapi semuanya dibingkai dengan halal dan haram dalam tatanan aktivitas bisnis seorang muslim.

DISKUSI

Jika berbicara bisnis properti maka sudah tidak dapat dipisahkan lagi dengan istilah broker atau lebih dikenal dengan sebutan makelar. Meskipun pada dasarnya pengembang mengklaim tidak menggunakan jasa broker dan hanya menggaji marketing untuk memasarkan rumah, yang pada akhirnya mereka juga menggunakan jasa makelar, meskipun itu bukan makelar atau broker tidak resmi dari pengembang atau pemilik rumah. Kemunculan broker atau makelar sulit untuk di hindarkan, disebabkan mereka memiliki peran penting agar terealisasinya sebuah transaksi. Lingkup pekerjaan *broker* pada umumnya adalah, mempertemukan anantara penjual dan pembeli, atau broker langsung yang menjual barang atas kuasa jual yang diperoleh broker dari pemilik properti, bantuang pengurusan surat-surat properti, IMB, pajak, sertifikat tanah dan lainnya yang menyangkut dengan segala kebutuhan legal properti.

Profesi broker menurut normatif islam dan sosiologis

Imam al-Bukhari menyatakan bahwa Ibnu Sirin, 'Atha', Ibrahim, dan al-Hasan menilai tidak apa-apa mengambil upah sebagai broker. Ibnu Abbas menyatakan bahwa tidak apa-apa seseorang berkata: "juallah baju ini. Harga selebihnya sekian dan sekian menjadi milikmu. Ibnu Sirin menyatakan bahwa jika seorang berkata, "juallah barang ini dengan harga sekian. Jika ada kelebihan dari itu, maka jadi milikmu atau dibagi berdua," maka hal demikian ini boleh.

Dalam al-Majmu' disebutkan: "jika seorang broker menjadi perantara antara pembeli dan penjual berkata kepada penjual: " apakah kamu menjual dengan harga sekian?" penjual menjawab, "ya." Kemudian pembeli berkata," aku membeli dengan harga sekian." Penjual menjawab, "ya." Dalam hal ini ada yang berpendapat tidak sah dan ada yang berpendapat sah. Pendapat yang lebih sohih adalah pendapat ar-Rafi'I dan lainnya yang mengatakan sah karena adanya sighthat dan suka sama suka. Dengan demikian, dapat diketahui bahwa boleh menjadi broker dalam transaksi-transaksi jual beli (Miftahul Khairi, 2015).

Kontrak kerja (akad)

Kontrak kerja (akad) merupakan bentuk kesepakatan antara pemilik dan broker, lingkup ataupun mekanisme pekerjaan yang dilakukan tergantung kontrak kerja yang disepakati bersama. Dan biasanya menggunakan surat perjanjian kerja yang ditanda tangani diatas matrai 6000 sehingga kontrak perjanjian kerja atau penggunaan jasa broker memiliki kekuatan hukum. Sehingga dengan ini akan membantu terpeliharanya hak-hak para pekerja. *free will* merupakan bentuk kehendak bebas dimana manusia diberikan kebebasan, akan tetapi bukan kebebasan yang mutlak. Bebas berkehendak bukan berarti bebas untuk melakukan apapun, melainkan bebas selama hak-hak orang lain, lingkungan dan makhluk hidup lainnya tidak ternodai. Demikian pula dua belah pihak yang sudah melakukan kontrak kerja atau akad harus menepati kontrak kerjanya.

Upah atau komisi

Upah atau komisi merupakan imbal jasa atas pekerjaan broker atau komisioner apabila mereka mampu menyelesaikan kontrak kerja mereka. Besaran upah yang diperoleh broker tergantung pada kontrak kerja. Apabila perusahaan broker yang terafiliasi dengan perusahaan pengembang biasanya besaran sudah ditetapkan, yaitu

berkisaran 2%-3% dari harga properti. Jika itu adalah personal broker, maka besaran bisa 2 atau 3% lebih tergantung kesepakatan atau negosiasi pemilik properti dengan broker. Kendatipun tingkat kesulitan atau biaya yang dikeluarkan oleh broker beragam, akan tetapi patokan komisinya berdasarkan harga barang, jika harga properti tinggi maka otomatis besaran komisinya tinggi, karena hitungan 2%-3% merupakan dari harga properti.

Hal inilah yang membuat sebagian ulama tidak memperkenankan praktek broker atau makelar karena mengandung unsur gharar (pada tingkat kesulitan kerja dan biaya yang dikeluarkan).

Pembayaran upah

Pembayaran upah broker pada umumnya dilakukan setelah terjadinya transaksi jual beli antara pemilik rumah dan pembeli.

Akan tetapi hal ini juga tergaantung kesepakatan awal, dan biasanya waktu pembayaran upah tidak disebutkan di dalam kontrak, melainkan bentuk negosiasi langsung antara broker dan pengguna jasa. Sehingga tidak jarang hak para broker tidak ditunaikan pada waktunya. Sementara Rasulullah SAW bersabda :” berikanlah upah para pekerja sebelum kering keringatnya.(HR abu daud dan nasa’i).

Menunda pembayaran upah para pekerja artinya sama dengan menunda atau menahan hak orang lain, dan menahan hak orang lain merupakan bentuk kezhaliman yang tidak disenangi nabi Muhammad SAW.

Membayarkan upah para pekerja tepat pada waktunya merupakan bagian dari aksioma Responsibility yaitu menyegerakan pembayaran gaji atau upah. Berikut aksioma-aksioma dari etika bisnis Islam oleh Rafik Issa Beekun:

no	Aksioma EBI	Varibel EBI
1	Unity (kessatuan	Tidak diskriminasi
		Dapat dipaksa untuk tidak etis
		Menimbun kekayaan
2	Equilibrium (keseimbangan)	Tidak serakah mencari reski
		Mencukupkan timbangan
		Harga wajar
3	Free will (kehendak bebas)	Kerjasama (fastabiq al-khairat)
		Menepati kontrak
4	Responsibility (tanggung jawab)	Upah adil
		Akad syar’i
		Menyegerakan hak (upah/gaji)
5	Benevolence (kebajikan)	Mengambil untung sedikit untuk yang bersifat urgen (kebutuhan mendesak)
		Retur barang
		Memberi kelapangan bagi yang berhutang

DISKUSI

Etika dalam ekonomi Islam yang dibangun oleh Sayed nawab haider naqvi dalam bukunya yang berjudul *Islamic Economic and society* menyebutkan bahwa ada 4 pilar atau aksioma dasar etika dalam membangun ekonomi Islam yaitu Kesatuan/ Tauhid,

Keseimbangan/ kesejajaran (equilibrium), kehendak bebas (free will), serta tanggung jawab (responsibility). Kemudian dari empat aksioma yang dibangun oleh Sayed Nawab Haider Naqvi dikembangkan oleh Rafiq Issa Beekun menjadi 5 (lima) aksioma dasar pengembangan Etika Bisnis Islam melalui karyanya yang berjudul *Islamic Bisnis Ethics*. Kemudian peneliti jadikan sebagai dasar pengembangan etika bisnis Islam pada Bisnis Properti dengan merumuskan beberapa variabel dari aksioma yang dirumuskan oleh Rafiq Issa Beekun.

KESIMPULAN

Aksioma merupakan dasar atau pondasi yang menjadi konsep pengembangan sebuah pemikiran, dalam hal ini adalah pondasi dalam pengembangan pemikiran Etika Bisnis Islam. Aksioma Ekonomi Islam yang sebelumnya dikembangkan oleh Sayed Nawab Haider Naqvi menjadi empat aksioma yaitu Kesatuan/ Tauhid, Keseimbangan/ kesejajaran (equilibrium), kehendak bebas (free will), serta tanggung jawab (responsibility) kemudian dikembangkan oleh Rafiq Issa Beekun menjadi aksioma Etika Bisnis Islam dengan menambah satu aksioma, sehingga menjadi lima aksioma yaitu : Unity, Equilibrium, Free will, Responsibility dan Benevolence. Lima aksioma ini kemudian bisa dijadikan sebagai paradigma pengembangan Etika Bisnis Islam dalam berbagai bentuk jenis bisnis yang ada dengan menyesuaikan variabelnya, tidak terkecuali praktik broker pada bisnis properti yang sekarang banyak dilakukan individu atau bentuk perusahaan yang dikelola secara profesional. Aksioma Etika Bisnis Islam ini sesuai dengan Qur'an dan Hadits yang menjadi landasan hukum Islam.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah bin muhammad ath-thayyar dan abdullah bin muhammad al-muthlaq. (2015) .*Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan Empat Mazhab*. Yogyakarta: maktabah al-hanif griya wirokerten indah.
- Antonio, Syafii Muhammad.(2002). *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Billah, Mohd Ma'sum. (2009) Penerapan Hukum Dagang Dan Keuangan Islam. Terj. Asep Saepudin jahar. Edisi III (slangor, malaysia: sweet & maxwell Asia.
- Djuwaini, Dimyauddin. (2008) . Pengantar Fiqih Muamalah. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Fauroni, Lukman. (2006) . *Etika Bisnis Dalam Al-Quran*. Yogyakarta: Pustaka Pesantren.
- Issa Beekun, Rafik. 1997. *Islamic business ethics*, (human development series no. 2) Herndon, virginia, USA: the international islamic thought.
- Khairi, Miftahul. (2015) .*Ensiklopedi Fiqih Muamalah Dalam Pandangan Empat Mazhab*. Yogyakarta: maktabah al-Hanif.
- Khairandy, Ridwan. (2006) .Pengantar Hukum Dagang.Yogyakarta: FH UII press.
- KUHD adalah kitab undang-undang hukum dagang
- Muhammad Ali ash salabi. (2014) . Khalifah Umar Bin Abdul Aziz- Khalifah Pembaharu Dalam Bani Umayyah. Jakarta Timur: Pustaka Al-kausar.
- Moh. Zuhri dan Ahmad Qarib. (1994) Ilmu Ushul Fiqh alih bahasa oleh, (semarang: Dina Utama.
- Naqvi, Syed Nawab haidar. (2009) .*Islam, Economic and society*, alih bahasa Syaiful anam dan Muhammad ufuqul mubin. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Tanjung, Azrul dkk. (2013) . *Meraih Surga Dengan Berbisnis*.Jakarta: Gema Insani

www. *Etika Bisnis Islam*. Akses. Tgl. 13 desember 2016. Jam. 20.40

Qardawi, Yusuf. (1997) . *darul Qiyam wal akhlak fil iqtishadil Islam*, terj. Zainal arifin. Jakarta: Gema Insani.

Rosita, Kiki dkk., 2016. *Analisis Hukum Islam Tentang Makelar (Broker) Dalam Transaksi Jual Beli Kain Dikawasan Textile Cigondewah Rahayu Bandung*. prosiding keuangan dan perbankan. Vol. 2, no.2. Bandung: Universitas Islam Bandung.

Suhendi, Hendi. (2011) .*fiqih muamalah*. Jakarta: Raja grafindo Persada

والله أعلم بالصواب