

## PELAKSANAAN TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DENGAN SISTEM PERANTARA (MAKELAR) BERDASARKAN PERATURAN MENTERI PERDAGANGAN NOMOR 51 TAHUN 2017

Nurmedi Viendro Setyawan, Asma Karim  
Fakultas Hukum Universitas Widya Mataram-Yogyakarta  
[asmak2261@gmail.com](mailto:asmak2261@gmail.com)<sup>2</sup>

### Abstract

This study aims to know and analyze the process of implementing land sale and purchase using a broker based on the regulation of the minister of trade number 51 of 2017 concerning property trading companies and to find out and analyze the legal responsibilities of the parties if there are legal problems in the future land sale and purchase transaction in Wates sub-district, Kulon Progo Regency. His research methods are empirical juridical based on primary data as well as secondary data. The results showed that based on primary data from interviews with individual brokers in Kulonprogo, it is known that in principle in the process of buying and selling property with the intermediary of brokers, which are individuals or individuals, most of the procedures are almost the same as the processes applied to companies incorporated in the Regulation of the Minister of Trade Number 51 of 2017. It can be seen that the procedure is that the broker generally makes an oral agreement, followed by a written agreement which is generally underhand, providing the choice of location needed by the buyer, verifying data from the landowner to check the authenticity of land ownership; assist the process of transactions with sellers when buyers are interested in buying the desired location; then the broker and seller bring land data to be transacted at the PPAT Notary; Further about the legal responsibility of the parties in the event of legal problems in the land sale and purchase transaction in the future, namely, brokers, and service users should make contracts that affirm the rights and obligations of the parties, in addition to affirming the legal responsibilities that must be borne by the parties in the event of adverse defaults in the future.

**Keywords:** *buying and selling land, realtor, land*

Mu'amālah : Jurnal Hukum Ekonomi Syariah

Website : <http://e-journal.metrouniv.ac.id/index.php/muamalah/index>

Received : 2023-05-18| Reviewed : 2023-10-31| Published : 2023-12-12.

DOI: <https://doi.org/10.32332/muamalah.v2i2.7418>



This is an open access article distributed under the terms of the [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

## Pendahuluan

Dalam praktik transaksi perdagangan atau bisnis dewasa ini, Lembaga keperantaraan dalam bidang perniagaan menunjukkan peran yang meningkat. Bahkan terkadang transaksi bisnis tersebut harus melalui perantara.<sup>1</sup> Perantara yang dimaksud dalam hubungan bisnis adalah termasuk makelar. Makelar adalah seorang perantara yang menghubungkan pengusaha dengan pihak kedua untuk mengadakan berbagai perjanjian. Termasuk juga makelar tanah atau property, sejak awal tahun 2000 an bahkan sebelumnya telah banyak berkembang perusahaan yang bergerak dibidang jasa penyalur jual beli ini, perkembangan makelar berkembang pesat khususnya di negara-negara berkembang, yang perekonomiannya sedang tumbuh dengan tingkat konsumsi dan investasi yang tinggi terutama di benua Eropa, Amerika Serikat, Australia dan beberapa negara Asia timur termasuk Indonesia, di Indonesia bisnis ini selalu menunjukkan perkembangannya dalam 10 tahun terakhir.<sup>2</sup>

Makelar adalah pedagang perantara yang berfungsi sebagai penjual yang menjualkan barang orang lain dan mengambil upah tanpa menanggung risiko, dengan kata lain makelar ialah penengah antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual beli. Makelar mengadakan perjanjian-perjanjian atas nama mereka dalam menjualan atau pembelian suatu barang<sup>3</sup>. Makelar tanah adalah perantara antara pemilik tanah dan pihak pembeli, namun pada kenyataannya banyak terjadi praktik yang merugikan pihak penjual atau pembeli tanah. Masalah yang sering terjadi jika makelar tanah ingin mendapatkan hasil sebanyak-banyaknya, sehingga sering terjadi kasus memberatkan baik terhadap pihak penjual maupun pembeli, dan kasus-kasus lain yang sering juga menimbulkan konflik berkepanjangan yang sering mengakibatkan tidak terjadinya transaksi jual beli tanah tersebut. Pengaturan makelar atau perantara diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) bagian kedua pasal 62-73, dimana dalam pasal 62 KUHD, makelar adalah seseorang pedagang perantara yang diangkat oleh gubernur jendral atau (presiden) atau oleh pembesar yang dinyatakan berwenang untuk itu ia

---

<sup>1</sup> Cokorde Istri Dian Laksmi Dewi, 2020, *Urgensi Penetapan Aturan Jasa Makelar Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*, Jurnal Hukum, Vol.15 No. 2 (Desember 2020), hlm. 122.

<sup>2</sup> *Ibid*

<sup>3</sup> Otto Restu Fadjar, 2019, *Analisis Yuridis Tentang Jasa Perantara Makelar Tanah Dikaitkan Dengan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 51 Tahun 2017 Tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti Di Desa Mekarjaya Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka*, Jurnal Hukum, Vol.1 No. 2 (Oktober 2019), hlm. 71.

menyelenggarakan perusahaannya dengan melakukan pekerjaan yang diatur dalam pasal 64 KUHD, mendapatkan upah atau provisi, atas amanat dan nama orang-orang dengan siapa ia tidak mempunyai suatu hubungan yang tetap.<sup>4</sup> Dengan kata lain, makelar itu ialah penengah antara penjual dan pembeli untuk memudahkan terlaksanannya jual beli tersebut.

Makelar tanah juga disebut sebagai pedagang yang diangkat oleh Gubernur Jendral (dalam hal ini Presiden) atau oleh penguasa yang oleh Presiden dinyatakan berwenang untuk itu. Mereka menyelenggarakan perusahaan tersebut dengan melakukan pekerjaan seperti yang dimaksud atas bidangnya, sebelum diperbolehkan melakukan pekerjaan mereka harus disumpah didepan pengadilan dimana ia termasuk dalam daerah hukumnya, bahwa mereka akan menunaikan kewajiban yang dibebankan dengan jujur. Perantara perdagangan property (Permendag Nomor 51/2017) adalah orang yang memiliki keahlian di bidang perantara perdagangan property yang dibuktikan dengan sertifikat kompetensi perantara perdagangan property.<sup>5</sup> Sedangkan yang dimaksud dengan perusahaan perantara perdagangan property adalah badan usaha yang menjalankan kegiatan sebagai perantara jual beli, penelitian dan pengkajian, pemasaran, serta konsultasi dan penyebaran informasi yang berkaitan dengan property berdasarkan perintah pemberi tugas yang diatur dalam perjanjian tertulis.<sup>6</sup>

Selain itu, banyaknya permasalahan yang sering terdengar ditelinga kita dan banyak media, banyak para perantara tidak menjalankan tanggung jawabnya dengan baik terhadap pemilik hak kebendaan tersebut, seperti memberikan informasi yang tidak benar tentang objek yang ingin diperjual belikan, menyerahkan pembayaran yang tidak sesuai dengan perjanjian diawal. Demikian pula sebaliknya juga terdapat para pihak yang tidak menjalankan kewajibannya terhadap perantara, seperti tidak memberikan apa yang menjadi hak perantara sebagaimana yang telah diperjanjikan. Kondisi ini kemudian menarik untuk diteliti lebih mendalam mengenai hubungan hukum terhadap jual beli tanah yang timbul antara pihak penjual dengan pembeli serta perantara terutama dikaitkan dengan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 51 Tahun 2017. Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah dikemukakan maka permasalahan pokok yang dikaji antra

---

<sup>4</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Makelar*. <https://kbbi.web.id/broker> . diakses pada 15 November 2021

<sup>5</sup> Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor : 51/M-DAG/PER/7/2017 Tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti

<sup>6</sup> Otto Restu Fadjar, *Op. Cit.* hlm. 71.

lain : bagaimana pelaksanaan jual beli tanah menggunakan sistem perantara (Makelar) berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 51 Tahun 2017 Tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti Di Kecamatan Wates Kabupaten Kulon Progo, serta bagaimana tanggung jawab hukum para pihak jika terjadi permasalahan hukum dalam transaksi jual beli tanah di kemudian hari.

## **Metode**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris merupakan salah satu jenis penelitian yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum dalam masyarakat.<sup>7</sup> Sumber data dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan sumber data sekunder. Data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung pada lokasi penelitian melalui wawancara dengan responden. Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan Pustaka.<sup>8</sup>

Data sekunder ini terdiri dari bahan hukum primer yaitu terdiri dari berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti meliputi KUH Perdata, KUH Dagang, dan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 51 Tahun 2017; Bahan hukum sekunder yang meliputi buku jurnal, makalah, dan dokumen pendukung lainnya, serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia dan sejenisnya. Lokasi penelitian berada di kecamatan Wates Kabupaten Kulon Progo sebagai sasaran tempat penelitian ini. Informan dalam penelitian ini adalah kelompok atau makelar individu di kecamatan Wates Kabupaten Kulon Progo.

Metode pengumpulan datanya melalui Penelitian Kepustakaan (*Library Research*), yaitu cara-cara pengumpulan data dengan membaca dan mempelajari perundang-undangan, buku-buku, dokumen, dan majalah yang berkaitan dengan obek penelitian; sedangkan penelitian lapangan (*Field Reseach* dengan teknik wawancara. Teknik analisis data dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Sifat analisisnya menggunakan analisis deskriptif maksudnya adalah bahwa peneliti dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran dan pemaparan atas subyek dan obyek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan; sedangkan pendekatan analisisnya menggunakan pendekatan analisis kualitatif yaitu analisis data yang tidak menggunakan angka melainkan menggunakan gambaran-gambaran (deskripsi) dengan

---

<sup>7</sup> Muhaemin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Cet. Ke-1, Mataram University Press, Mataram NTB, hlm. 80.

<sup>8</sup> Zainudin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 23-24.

kata-kata atas temuan dan karenanya lebih mengutamakan mutu kualitas dari data dan bukan kuantitas.<sup>9</sup>

## **Pembahasan**

### **1. Proses Pelaksanaan Jual Beli Tanah Menggunakan Sistem Perantara (Makelar) Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan No 51 Tahun 2017 Tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti Di Kecamatan Wates Kabupaten Kulon Progo**

Pelaksanaan Jual beli tanah dengan sistem perantara atau makelar dalam praktiknya bisa melalui badan hukum maupun secara individu atau orang perorangan. Jika mengacu pada Peraturan menteri Perdagangan Nomor 51 tahun 2017 tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti pada ketentuan Pasal 1 menyebutkan bahwa:

*“Perusahaan Perantara Perdagangan Properti yang selanjutnya disingkat P4 adalah badan usaha baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum yang di dirikan dan berkedudukan di wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang melakukan kegiatan usaha perantaraan jual beli, perantaraan sewa menyewa, penelitian dan pengkajian, pemasaran, serta konsultasi dan penyebaran informasi yang berkaitan dengan property berdasarkan perintah Pengguna Jasa yang diatur dalam perjanjian tertulis.*

Dengan demikian jika pelaksanaan Jual beli tanah dengan sistem perantara atau makelar dalam individu atau orang perorangan maka proses nya hamper tidak jauh berbeda dengan ketentuan dalam Peraturan menteri Perdagangan Nomor 51 tahun 2017 tersebut antara lain meliputi:

- a. Makelar melakukan pendataan kelengkapan dokumen dan verifikasi dokumen terkait dengan properti yang menjadi objek transaksi jual beli untuk diperlihatkan kepada calon pembeli
- b. Makelar mengumpulkan data dan dokumen yang diperlukan untuk transaksi jual beli dari para pihak
- c. Makelar melakukan promosi dan pemasaran melalui media cetak, media elektronik, dan media lainnya
- d. Makelar memberikan saran kepada pengguna jasa terkait calon pembeli atau penjual, harga, dan kondisi property
- e. Makelar memberikan informasi mengenai kegiatan pemasaran kepada pengguna jasa
- f. Makelar melakukan negosiasi dengan calon pembeli atau calon penjual
- g. Makelar menyiapkan perjanjian pendahuluan transaksi (ikatan jual beli)
- h. Makelar menerima tanda jadi atau uang muka transaksi jual beli dari calon pembeli atas persetujuan pengguna jasa

---

<sup>9</sup> Muhaimin, *Op.Cit.*, hlm. 103.

- i. Makelar menyiapkan dokumen yang dibutuhkan untuk mengurus transaksi jual beli antara calon pembeli dan pemilik properti ke Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- j. Makelar membantu pencarian sumber pendanaan dari lembaga keuangan, kegiatan lain yang diperlukan dalam jasa jual beli.

Mengacu pada berbagai prosedur tersebut di atas penulis kemudian melakukan wawancara secara langsung dengan 5 informan yang merupakan makelar individu untuk memastikan apakah proses pelaksanaan jual beli property di lapangan melalui makelar apa sesuai atau tidak dengan ketentuan tersebut. Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa makelar individu terkait dengan Jasa Perantara (makelar) tanah dalam melakukan proses pelaksanaan Jual beli tanah di kecamatan Wates Kabupaten Kulon Progo, tentang bagaimana proses pelaksanaan transaksi jual-beli tanah menggunakan jasa perantara (makelar)? serta bagaimana tanggung jawab hukum cara pihak perantara (makelar) mengantisipasi terjadinya permasalahan hukum dikemudian hari? Dari 5 informan yang diwawancarai memberikan pandangan yang beragam terkait dengan pelaksanaan jual beli tanah dengan system makelar diantaranya sebagai berikut:

- a. Wawancara pada tanggal 04 Januari 2022 dengan **Pabo Bernand** sebagai makelar individu menyebutkan bahwa: *“Dalam dunia makelar bahwa, proses awal yang dilakukan adalah bertemu dahulu dengan calon pengguna jasa makelar, dimana dalam pertemuan tersebut memperkenalkan diri dan menanyakan apa yang dibutuhkan dan apa yang dapat dibantu, setelah itu calon pembeli/penjual memberikan info yang dibutuhkan baik maupun mencari properti atau menjualkan properti. Dalam hal ini adapun bahan atau data yang harus dipegang makelar yaitu keabsahan data atau kevalidan data baik penjual maupun pembeli, dalam hal pembeli makelar wajib mengetahui kevalidan pengguna jasa, baik identitas dan keseriusan dalam menggunakan jasa untuk mengantisipasi terjadinya kerja bakti yang mana dijelaskan seperti berkerja tanpa diberi imbalan. Lalu untuk meminimalisir terjadinya problematika hukum dikemudian hari, lalu beliau menjelaskan sebelum terjadinya transaksi, para pihak makelar membuat surat komitmen fee dimana dalam surat tersebut dijelaskan beberapa aspek, seperti perolehan presentase dalam hal fee ketika terjadinya transaksi, kemudia berapa jumlah orang yang terlibat, mekanisme pembayaran fee dan termin waktu diberikannya fee kepada makelar”*.
- b. Wawancara dengan **Muhammad Dhimas Ar Rasyid** sebagai makelar individu menyebutkan bahwa : *“Proses yang dilakukan ketika menjadi seorang makelar yaitu melihat dan memilah pembeli, dalam hal ini hanya berfokus kepada pembeli bukan untuk penjual, dikarenakan menurut beliau lebih enak mengerjakan pekerjaan ketika mencarikan lokasi/tanah, dimana data kevalidan Buyer sangat diteliti dan dipahami, beliau menjelaskan beberapa hal yang harus diperhatikan ketika mendapatkan Job untuk mencarikan lahan/tanah, mulai dari kepemilikan*

*dana dan berapa luasan yang diinginkan serta lokasi yang diinginkan, ketika pembeli tidak dapat menunjukkan bukti dana beliau menolak dengan alasan tidak mau ribet diawal hingga akhir, beliau menjelaskan setelah adanya pertemuan dan diskusi dan dianggap valid, baru dicarikan lokasi yang dibutuhkan pembeli. Ketika ada lokasi yang diinginkan pembeli lalu dipertemukan dengan penjual, sebelum terjadinya proses AJB, pihak makelar dan penjual berdiskusi dan membuat surat perjanjian yang bermuat untuk sukses fee atau komisi dengan presentase untuk menghindari masalah ketidakadilan dalam arti tidak mendapatkan haknya dikemudian hari. Setelah terjadinya pembayaran di muka (DownPayment) Kemudian pihak makelar menerima imbalan dari transaksi yang terjadi. kemudian pihak makelar menyerahkan seluruhnya ke pembeli dan penjual untuk ditindak lanjuti hingga proses transaksi terselesaikan.”*

- c. Hasil Wawancara Pada Tanggal 6 Januari 2022 dengan **Bagas Lutfi Triambodo** sebagai: Makelar Individu menyebutkan bahwa: *“Bahwa profesi makelar dilakukan ketika beliau keluar dari pekerjaannya di Karawang menjadi Asisten Notaris. Kemudian berkat ilmu dan pengetahuan yang dimiliki digunakan sebagai pekerjaan sampingan di Wates Kulon Progo. Beliau juga menjelaskan proses pelaksanaan ketika mendapatkan Job hanya meminta data dari pihak penjual/pembeli untuk kemudian dicarikan pembeli/penjual, data-data itu meliputi photocopy sertifikat tanah, foto lokasi, titik gmaps dan data pendukung lainnya. Kemudian jika ada pembeli berminat, beliau langsung mempertemukan kedua belah pihak dan mendiskusikan tentang bagian komisi untuk makelar, untuk menghindari dan mengantisipasi terjadinya permasalahan hukum yang terjadi, beliau menjelaskan semua ketika sudah berhadapan di Notaris yang mana menjelaskan kewajiban-kewajiban pihak penjual dan pembeli kepada makelar. ketika sudah terjadinya transaksi beliau menyerahkan semua kepada pembeli dan penjual kepada Notaris yang dipilih kedua belah pihak baik penjual dan pembeli.*
- d. Wawancara pada tanggal 6 Januari 2022 dengan **Suwardi** sebagai makelar Individu menyebutkan bahwa: *“Proses yang dilakukan yaitu mencari lokasi yang diinginkan pembeli, kemudian mencari data-data penunjang seperti photocopy sertifikat tanah untuk kemudian di cek kevalidan data di BPN setempat yang mana meminta surat keaslian kepemilikan tanah untuk menghindari lokasi tersebut bermasalah. Kemudian setelah data-data dirasa cukup lalu dipresentasikan ke pihak pembeli, ketika pembeli memilih dari beberapa lokasi yang dipresentasikan, pihak makelar mempertemukan pihak pembeli dengan penjual untuk negosiasi harga. Untuk mengantisipasi masalah hukum dikemudian hari beliau juga menjelaskan semua dijelaskan di hadapan Notaris, dimana membuat perjanjian tertulis dengan memuat komitmen fee, termin pembayaran, besaran DP (downpayment) yang akan dibayarkan, dan konsekuensi berkelanjutan. Beliau menjelaskan konsekuensi berkelanjutan adalah dimana dalam surat perjanjian termin pembayaran maksimal 3 Bulan dari surat perjanjian tersebut dibuat kemudian pembeli tidak melunasi pembayaran sesuai dengan perjanjian, maka DP (downpayment) dianggap hangus, begitu juga dengan penjual, ketika pembeli sudah melakukan DP (downpayment) tetapi melakukan pembatalan sepihak maka pihak penjual wajib mengganti rugi 3x dari DP (downpayment) yang sudah dibayarkan.*



- e. Wawancara Pada Tanggal 6 Januari 2022 dengan **Anggita Pramono Djati** selaku Perantara di PT. Deztama Putri Sentosa : *“Beliau menjelaskan proses pelaksanaan jual-beli tanah menggunakan perantara (makelar) dengan yang pertama menitipkan barang dagangannya/mencari lokasi dengan menghubungi pihak marketing PT. Deztama Putri Sentosa, kemudian melakukan komunikasi melalui aplikasi chatting untuk memberikan data-data data-data yang diperlukan untuk diiklankan di media sosial, kemudian jika ada pembeli mencari tanah pihak perantara memberikan beberapa Listing lokasi yang diinginkan pembeli. Ketika pembeli berminat dengan lokasi tersebut kemudian dipertemukan penjual dan pembeli. Lalu untuk mengantisipasi permasalahan hukum dikemudian hari pihak PT. Deztama Putri Sentosa memeriksa data-data yang ada di BPN, membuat surat kuasa jual dan membuat surat pernyataan jual oleh pemilik. kemudian diserahkan di Notaris untuk mempersiapkan ketika pembeli bersedia untuk bertransaksi.”*

Dari hasil wawancara makelar individu yang ada di Kulonprogo tersebut dapat disimpulkan bahwa pada prinsipnya dalam proses jual beli property dengan perantaraan makelar yang sifatnya individu atau perorangan, sebagian besar prosedurnya hampir sama dengan prose yang diterapkan pada perusahaan yang berbadan hukum, atau dalam Peraturan menteri Perdagangan Nomor 51 tahun 2017. Lebih lanjut dalam menjalankan kegiatannya, perusahaan perantara perdagangan properti wajib membuat kontrak/perjanjian tertulis dengan pemberi tugas, perjanjian tersebut tertulis paling sedikit harus memuat; Jika proses nya melibatkan perusahaan berbadan hukum maka sesuai dengan ketentuan Peraturan menteri Perdagangan Nomor 51 tahun 2017 pada Pasal 3 menyebutkan bahwa:

- a. *P4 dalam menjalankan kegiatannya usahanya wajib membuat perjanjian tertulis dengan pengguna Jasa.*
- b. *Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud ayat (1) paling sedikit memuat; Lingkup kegiatan yang ditugaskan; Objek property; Hak dan kewajiban para pihak; Nilai atau presentase dan tata cara pembayaran komisi; Jangka waktu perjanjian, dan Penyelesaian perselisihan*

Jika makelarnya bersifat individu atau pun perorangan maka mengacu pada ketentuan tersebut sebaiknya makelar wajib membuat suatu kontrak atau perjanjian tertulis dengan pihak pengguna jasa. Tujuan dibuatnya kontrak tersebut adalah mengatur secara tegas hak dan kewajiban para pihak. Selain itu dengan adanya kontrak para makelar yang sifatnya individu ini bisa memiliki pegangan untuk menuntut hak nya jika pengguna jasa makelar tersebut melakukan wanprestasi; demikian juga sebaliknya, jika makelar nya yang wanprestasi maka bisa dituntut atau digugat oleh pengguna jasa tersebut.



Jika penjualan property tersebut melalui perusahaan berbadan hukum maka wajib memiliki paling sedikit 2 ( dua) orang tenaga ahli dan kantor cabang sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Peraturan menteri Perdagangan Nomor 51 tahun 2017 pada Pasal 4 menyebutkan bahwa: “ *P4 wajib memiliki paling sedikit (dua) orang tenaga ahli dan Kantor cabang P4 wajib memiliki paling sedikit 1 (satu) orang tenaga ahli; sedangkan dalam Pasal 5 disebutkan bahwa tenaga ahli sebagaimana dimaksud dalam pasal 4, Keahliannya harus dibuktikan dengan sertifikat Kompetensi Perantara Perdagangan Properti serta Tenaga Ahli sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 dilarang bekerja pada P4 dan/atau kantor cabang P4 lain.* ”

Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan menteri Perdagangan Nomor 51 tahun 2017 maka seorang makelar property harusnya tenaga ahli yang dibuktikan dengan *Sertifikat Kompetensi Perantara Perdagangan Properti serta Tenaga Ahli*. Bagaimana dengan makelar yang menjual property individu atau perorangan apakah harus bersertifikat juga? Dalam praktik di lapangan umumnya makelar yang sifatnya individu rata-rata tidak memiliki sertifikat kompetensi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan menteri Perdagangan Nomor 51 tahun 2017 tersebut. Hal tersebut jika dikaji dari sisi hukum perjanjian yang menyebutkan bahwa sesuai ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyebutkan bahwa Perjanjian adalah perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1313 tersebut, jika para pihak bersepakat untuk membuat perjanjian jual beli property dengan makelar individu maka sepanjang pengguna jasa tersebut sepakat menggunakan jasa makelar individu artinya tidak menjadi masalah, sepanjang perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut tunduk dan patuh pada syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan KUH Perdata. Syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tersebut meliputi:

1. Adanya kesepakatan
2. Kecakapan
3. Suatu Hal tertentu
4. Suatu Sebab yang Halal

Dengan demikian jika mengacu pada pasal 1320 sepanjang memenuhi keempat syarat tersebut maka pelaksanaan perjanjian dengan sistem makelar atau individu sebagaimana dimaksud dianggap memiliki kekuatan yang bersifat mengikat para pihak

yang membuatnya, dalam hal ini adalah pihak makelar dan pihak pengguna jasa. Selain itu kontrak yang dibuat oleh Makelar dan pengguna jasa tentunya sesuai dengan asas-asas yang terdapat dalam KUH Perdata itu sendiri diantaranya:

- a. Asas kebebasan berkontrak (*Freedom of contract*)  
Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang berbunyi: “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*” Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan serta menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan
- b. Asas konsensualisme (*consensualism*)  
Asas konsensualitas dapat disimpulkan dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata. Pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.
- c. Asas kepastian hukum (*Pacta sunt servanda*)  
Asas kepastian hukum disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas ini merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagai layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat para pihak. Asas *pacta sunt servanda* sebagaimana pada pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.
- d. Asas itikad baik (*good faith*)  
Asas itikad baik tercantum dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang berbunyi: “*perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*”; asas ini menegaskan bahwa para pihak yaitu debitur dan kreditur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemampuan baik dari para pihak. Asas itikad baik terbagi menjadi dua macam yakni itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad yang pertama, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad yang kedua, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan menurut norma-norma objektif.
- e. Asas keperibadian (*personality*)  
Asas keperibadian merupakan asas yang menunjukkan bahwa seseorang yang akan melakukan dan membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat pasal 1315 dan pasal 1340 KUHPerdata. Pasal tersebut menyatakan: “*pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.*” Kemudian pasal 1340 KUHPerdata menyatakan bahwa “*perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.*”<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> *Ibid.* hlm. 82.

## 2. Tanggung Jawab Hukum Para Pihak Jika Terjadi Permasalahan Hukum Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Kemudian Hari

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan resiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab resiko atau tanggung jawab mutlak (*strick liability*).<sup>11</sup> Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab resiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai resiko usahanya.<sup>12</sup> Menurut **Abdulkadir Muhammad** teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strick liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.<sup>13</sup>

Secara umum, prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan 2 (dua) prinsip sebagai berikut:

- 1) Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*Liability based on fault*)

Prinsip ini adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum perdata khususnya pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPdata. Secara umum, asas tanggung jawab ini dapat diterima karena adil bagi orang yang berbuat salah untuk mengganti kerugian bagi pihak korban. Dengan kata lain, tidak adil jika orang yang bersalah harus mengganti kerugian yang diderita

---

<sup>11</sup> Hizkia A.M Kaunang, 2019, *Tanggung Jawab Hukum Pemerintah Dalam Ketersediaan Fasilitas Masyarakat Pelajar Kaki Dan Penyandang Cacat Menurut Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009*, Jurnal Hukum, Vol. VII/No.11/November/2019

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm, 80

<sup>13</sup> *Ibid*. hlm. 81.

orang lain.<sup>14</sup> Perkara yang perlu dijelaskan dalam prinsip ini adalah definisi tentang subjek pelaku kesalahan yang dalam doktrin hukum dikenal asas *vicarious liability* dan *corporate liability*.

*Vicarious liability* mengandung pengertian, majikan bertanggung jawab atas kerugian pihak lain yang ditimbulkan oleh orang atau karyawan yang dibawah pengawasannya. *Corporate liability* memiliki pengertian yang sama dengan *vicarious liability*. Menurut doktrin ini, lembaga yang menaungi suatu kelompok pekerja mempunyai tanggung jawab terhadap tenaga yang dipekerjakannya. Persoalan semacam ini tidaklah sederhana, karena dalam praktek belum tentu setiap pengangkut bersedia akan mengakui kesalahannya. Jika demikian, maka pihak pembeli atau penerima barang atau pihak ketiga tidak boleh bertindak sepihak dan harus dapat membuktikan bahwa kerugian terjadi karena kesalahan makelar. Pembuktian tersebut dilakukan di pengadilan untuk diputus oleh hakim.

- 2) Prinsip Praduga untuk selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*) Prinsip ini menyatakan, tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan ia tidak bersalah. Jadi, beban pembuktian ada pada si tergugat. Apabila pihak tergugat tidak dapat membuktikan kesalahan makelar, maka ganti rugi tidak akan diberikan.

Dengan demikian beberapa makelar membuat beberapa perjanjian sebelum terjadinya proses pelaksanaan transaksi jual beli tanah, perjanjian itu mengandung hak dan kewajiban para pihak (makelar dan pengguna jasa) dan juga pihak penjual. Perjanjian atau kontrak merupakan sebuah upaya dari makelar untuk memenuhi berbagai kepentingan dalam pemenuhan proses terjadinya transaksi, baik yang berskala besar maupun kecil. Tidak disadari bahwa dalam kehidupan sehari-hari perjanjian atau kontrak dilakukan oleh setiap manusia, baik dalam bentuk lisan maupun tertulis. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak, khususnya dalam bidang ekonomi tidak dapat dilepaskan dari peran hukum. Hukum telah mengatur dan memberikan wadah bagi kegiatan yang dilakukan oleh manusia.<sup>15</sup>

Mengacu pada ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata sebagaimana disebutkan sebelumnya bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih. Perjanjian dianggap sah apabila memenuhi syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata yaitu

---

<sup>14</sup> *Ibid.* hlm. 82.

<sup>15</sup> Johannes Ibrahim Kosasih, 2019, *Kausa Yang Halal Dan Kedudukan Bahasa Indonesia Dalam Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-1, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 7.

kesepakatan. Kesepakatan dilukiskan sebagai persyaratan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak.

Kecakapan ini dimaksud adalah orang yang membuat perjanjian sudah dewasa dan sehat rohani maupun jasmani. Syarat selanjutnya suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian atau prestasi yang dipenuhi. Suatu sebab yang halal dalam membuat perjanjian harus jelas tujuannya dan isi perjanjian tidak menyimpang dari undang-undang maupun norma. Setelah terpenuhi syarat diatas selanjutnya para pihak yang melakukan pelaksanaan perjanjian yaitu prestasi. Prestasi diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata ada tiga wujud prestasi memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Dalam pelaksanaan ini yaitu para pihak merealisasikan atau memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan pada surat perjanjian untuk menjalankan isi surat perjanjian sehingga tercapai tujuan para pihak. Pelaksanaan tanggung jawab para pihak dalam hal jual beli tanah menggunakan sistem perantara (makelar) dari pihak:

1) Pihak Pengguna Jasa (Pihak ketiga).

Pihak pengguna jasa melakukan beberapa perjanjian diawal dengan pihak makelar, baik perjanjian tertulis maupun tidak tertulis, kemudian ada beberapa pengguna jasa membuat surat kontrak, dengan klausul mengikat dengan pihak makelar. Dalam hal ini para pihak pengguna jasa membuat beberapa perjanjian dan kontrak seperti : a) Surat Perjanjian sukses *fee* dengan ketentuan-ketentuan seperti dibayarkan sebelum AJB (Akta Jual Beli) ataupun sesudah AJB (Akta Jual Beli) terjadi. b) Surat Kontrak termin pembayaran sukses *fee* dalam hal ini pengguna menjanjikan waktu kepada makelar untuk membayar upah atau komisi sesuai dengan waktu yang telah disepakati

2) Pihak Makelar (pihak pertama)

Pihak makelar dalam menjalankan tugas dari pihak perama atau pihak pengguna jasa makelar yaitu memberikan informasi yang sekiranya dibutuhkan pihak pertama dengan berbagai aspek, seperti foto lokasi, *photocopy* sertipikat, serta mengecek ke aslian kepemilikan lokasi guna untuk meminimalisir terjadinya permasalahan saat akan di transaksikan. Kemudian pihak makelar juga melakukan beberapa negosiasi dengan pengguna jasa dan pemilik tanah untuk membahas harga serta upah kerja makelar, dengan negosiasi tersebut makelar membuat surat perjanjian dimana isi dari surat perjanjian tersebut surat pembagian *fee* atau komisi, serta termin waktu pembayaran *fee* tersebut, dengan itu makelar sudah melakukan antisipasi jika terjadi masalah dikemudian hari. Dalam Proses pelaksanaan transaksi jual beli yang dilakukan oleh jasa perantara makelar tanah di Kecamatan Wates Kabupaten Kulon Progo bahwa, hampir semua makelar tanah dalam proses yang dilakukan dalam transaksi jual beli tanah relatif sama ialah, seperti:

- a) Melakukan perjanjian lisan dengan cara melakukan negosiasi para pihak yang didalamnya menyangkut hak dan kewajiban para pihak, selanjutnya dibuat tertulis.
- b) Kewajiban makelar mencari lokasi yang dibutuhkan oleh Pengguna jasa makelar, selanjutnya mengumpulkan data-data yang dibutuhkan.
- c) Setelah itu terjadi kesepakatan dari pihak-pihak terkait dan makelar tanah menyelesaikan administrasi kepada Notaris dan PPAT, selanjutnya pelunasan dan pembagian *fee* atau komisi.

3) Pihak penjual (Pihak kedua)

Pihak penjual dalam proses transaksi jual beli tanah melakukan beberapa tindakan, yaitu memperlihatkan bukti keaslian kepemilikan tanah dengan makelar atau pembeli. Dalam hal ini penjual memberikan kepercayaan kepada makelar dan pembeli untuk dapat dilakukannya transaksi, kemudian pihak penjual mendiskusikan dan bernegosiasi dengan pihak makelar terkait perjanjian komitmen *fee* atau komisi ketika terjadinya transaksi. Untuk menghindari permasalahan hukum dikemudian hari pihak penjual hampir relatif sama dalam proses jual beli tanah, yaitu:

- a) Melakukan perjanjian secara lisan dengan cara melakukan negosiasi para pihak yang didalamnya menyangkut hak dan kewajiban para pihak, selanjutnya dibuat tertulis.
- b) Kewajiban penjual memberikan data kepemilikan yang sah kepada pembeli
- c) Setelah terjadinya kesepakatan untuk dilakukan transaksi pihak penjual memberikan *fee* kepada makelar tanah.

## Kesimpulan

Hal-hal penting dalam pelaksanaan jual beli tanah menggunakan sistem perantara (Makelar) berdasarkan peraturan Menteri Perdagangan Nomor 51 Tahun 2017 Tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti di Kecamatan Wates Kabupaten Kulon Progo yaitu:

- 1) Makelar melakukan perjanjian lisan dalam hal negosiasi kesepakatan kerja dan komisi, selanjutnya dibuat secara tertulis yaitu perjanjian dibawah tangan dan diatas materai.
- 2) Makelar memberikan pilihan/opsi lokasi yang dibutuhkan pembeli, selanjutnya memverifikasi data dari pihak pemilik tanah untuk keaslian kepemilikan tanah
- 3) Makelar membantu proses terjadinya transaksi dengan penjual ketika pembeli berminat membeli lokasi yang diinginkan
- 4) Setelah pembeli berminat lokasi yang ditawarkan makelar, kemudian pihak makelar dan penjual membawa data-data tanah untuk di transaksikan di Notaris PPAT.



- 5) Pembayaran *fee* atau komisi berdasarkan kesepakatan/isi surat perjanjian ketika dibuat sebelum terjadinya transaksi di hadapan Notaris PPAT.

Tanggung jawab hukum para pihak jika terjadi permasalahan hukum dalam transaksi jual beli tanah dikemudian hari yaitu, makelar membuat surat perjanjian untuk meminimalisir terjadinya permasalahan hukum dikemudian hari dengan berbagai isi pokok perjanjian, mulai dari pembagian komisi serta termin waktu pembayaran, dengan begitu para pihak mengetahui yang mana menjadi hak dan kewajiban para pihak, dalam hal ini makelar memberikan informasi yang benar kepada calon pembeli dengan mengumpulkan data-data penting seperti sertifikat tanah yang dicek di BPN dan Notaris. Kemudian kewajiban penjual memberikan komisi kepada makelar yang telah memberikan pembeli kepada penjual, pembeli memberikan kewajiban kepada penjual dengan membayar tanah tersebut dengan nominal harga yang sudah disepakati melalui negosiasi. Hak dari makelar yaitu mendapatkan komisi atau upah kerja setelah mempertemukan pembeli dengan penjual hingga terjadinya transaksi, hak dari penjual yaitu mendapatkan pembayaran dari pembeli dari proses transaksi tersebut, hak dari pembeli adalah mendapatkan bukti atau data asli dan valid untuk kemudian dibawa ke Notaris untuk AJB dan proses transaksi lainnya.

## Daftar Pustaka

### Buku

- Boedi Harsono. 1998, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya)*. Klaten: Intan Sejati Klaten.
- Diko Imbawani Atmadjaja, 2016 *Hukum Perdata*, Setara Press, Malang
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo. Jakarta
- Erna Tri Rusmala Ratnawati, 2020, *Hukum Perdata Seri Perikatang*, Lintang Pustaka Utama, Yogyakarta
- Handri Raharjo, 2010, *Buku Pintar Transaksi Jual Beli Dan Sewa-Menyewa*, cetakan pertama, PT Suka Buku, Yogyakarta
- Hartanto, 2021, *Hukum Perlindungan Konsumen Terhadap Transaksi Jual-Beli Dengan Garansi*, Qiara Media, Pasuruan,
- Johannes Ibrahim Kosasih, 2019, *Kausa Yang Halal Dan Kedudukan Bahasa Indonesia Dalam Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta,
- M. Yahya Harahap, 1982, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*: Bandung, Alumni
- Marian Darus Badruzaman, dkk, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung

Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram NTB:Mataram University Press  
P.N.H Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta  
Ridwan Khairandy, 2016, *Perjanjian Jual-Beli*, FH UII Press, Yogyakarta  
Rini Pamungkasih, 2009, *101 Draft Surat Perjanjian (Kontrak)*, Gradien Mediatama, Yogyakarta,

Zainudin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta

### **Jurnal**

Cokorde Istri Dian Laksmi Dewi, 2020, *Urgensi Penetapan Aturan Jasa Makelar Dalam Transaksi Jual Beli Tanah*, Vol.15 No. 2, Edisi Agustus  
Hizkia A.M Kaunang, 2019, *Tanggung Jawab Hukum Pemerintah Dalam Ketersediaan Fasilitas Masyarakat Pelajan Kaki Dan Penyandang Cacat Menurut Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009*, Jurnal Hukum, Vol. VII/No.11, Edisi November

Lily Haryati, 2015, *Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Korban Penipuan Atas Jual Beli Barang Elektronik Secara Online di Indonesia dan Malaysia*.Universitas Islam Batam, Batam.

Morrets Hendro Hansun, 2016, *Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah*, Jurnal Hukum, Vol-iv/No.01, Edisi Januari

Nur Hayati, 2016 *Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)*, Vol.13 No.3, Edisi September

Otto Restu Fadjar, 2019 *Analisis Yuridis Tentang Jasa Perantara Makelar Tanah Dikaitkan Dengan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 51 Tahun 2017 Tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti Di Desa Mekarjaya Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka*, Vol.1 No. 2, Edisi Agustus

Urip Santoso, 2012, *Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C)*, Jurnal Hukum, vol-xvii/No.02, Edisi Mei

### **Skripsi/Tesis/Dokumen**

Melyana Aprili, 2016 *Eksistensi Makelar (Tanah) Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Di Desa Onewila Kec. Ranomeeto Kab. Konawe Selatan)*, Skripsi Thesis,

Ressa Felinda, 2020, *praktik makelar ditinjau dari hukum ekonomi syariah (studi kasus di konvensi amin keluarahan ganjar agung kota metro)* Skripsi, 2020