



**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**

**Oleh : Otto Restu Fadjar¹
Muhamad Jupri**

ABSTRAK

Jasa perantara makelar tanah adalah perantara antara pemilik tanah dan pihak pembeli namun pada kenyataan banyak terjadi praktik yang merugikan pihak penjual atau pembeli tanah. Masalah yang terjadi pada makelar tanah yaitu ingin mendapatkan hasil sebanyak-banyaknya, sehingga terjadi kasus memberatkan pada pihak Penjual maupun Pembeli, dan kasus-kasus lain yang sering juga menimbulkan konflik. Dalam kehidupan manusia saat ini hampir setiap hari terlibat dalam hubungan jual beli, Jual beli menjadi salah satu bentuk perjanjian yang sangat dibutuhkan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidup, jasa perantara diberikan kewenangan oleh prinsipal agar mewakili perbuatan hukum atau hubungan hukum dengan pihak ketiga, oleh karenanya timbul pertanyaan serta tujuan dalam penelitian ini yaitu bagaimana proses pelaksanaan jual beli yang menggunakan jasa perantara makelar tanah dan berapa keuntungan atau komisi yang didapat makelar tanah dari hasil transaksi jual beli berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 51 Tahun 2017 Tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti

Metode Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normative yaitu penelitian terhadap data sekunder serta metode pendekatan dalam bentuk wawancara atau interview, penelitian yang dilakukan ialah ditujukan hanya kepada peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya dan yang terjadi dilapangan. Dengan menggunakan data sekunder dan observasi lapangan yang kemudian dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif yaitu untuk menggambarkan secara jelas dan sesuai dengan fakta dilapangan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa jasa perantara makelar tanah menggunakan perjanjian dalam ruang lingkup sistem pekerjaan, dan tata cara perjanjian antara Penjual dengan makelar tanah. Kesimpulan dari jasa perantara makelar tanah dalam proses pelaksanaan jual beli yaitu perjanjian baku atau tertulis yang telah dibuat sebelumnya oleh makelar tanah. Namun demikian tetap mengacu pada ketentuan kaidah hukum yang berlaku, dalam arti pelaksanaan jual beli yaitu memverifikasi data-data tanah dan membuat perjanjian tertulis antara pihak yang terkait dan keuntungan atau komisi yang didapatkannya itu dari nilai persentase dan sukses *fee* penjual dan pembeli tanah.

Kata Kunci :Jasa Perantara, Tanah, Perdagangan Properti

¹Dosen Fakultas Hukum Universitas Majalengka

A. Latar Belakang Masalah

Makelar adalah pedagang perantara yang berfungsi menjualkan barang orang lain dengan 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 penjualan atau pembelian suatu barang.² Makelar tanah adalah perantara antara pemilik tanah dan pihak pembeli, namun pada kenyataan banyak terjadi praktik yang merugikan pihak penjual atau pembeli tanah. Masalah yang 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.

Makelartanahialah pedagang yang diangkat oleh Gubernur Jenderal (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 di depan pengadilan dimana ia termasuk dalam daerah hukumnya, bahwa mereka akan menunaikan kewajiban yang dibebankan dengan jujur. Perantara Perdagangan Properti (Permendag Nomor 51/2017) adalah orang yang memiliki keahlian di bidang perantara perdagangan properti yang dibuktikan dengan sertifikat kompetensi perantara perdagangan properti.³ Sedangkan yang dimaksud dengan perusahaan perantara perdagangan properti adalah badan usaha yang menjalankan kegiatan sebagai perantara jual beli, penelitian dan pengkajian, pemasaran, serta konsultasi dan penyebaran informasi yang berkaitan dengan properti berdasarkan perintah pemberi tugas yang diatur dalam perjanjian tertulis.⁴

Peraturan menteri perdagangan tentang broker properti ini mengatur beberapa hal diantaranya mengenai ruang lingkup kegiatan perusahaan atau agen perusahaan, struktur badan usaha, penetapan isi perjanjian minimum antara pengguna dan penyedia jasa, besaran komisi, perijinan usaha, dan lain-lain. Selain itu terdapat pula beberapa sanksi bagi mereka yang tidak mematuhi Peraturan menteri perdagangan ini, serta ketentuan tentang pembinaan pelaku usaha yang dilakukan oleh Pemerintah (dalam hal ini Kementerian Perdagangan) dimana pelaksanaannya dapat bekerja sama dengan Asosiasi dan instansi terkait.⁵ Suatu hal yang bersifat netral dalam peraturan perundang-undangan, dapat disimpangi lain oleh para pihak lewat perjanjian yang mereka buat dan sepakati. Karena sepanjang hal itu tidak membawa dampak negatif bagi pihak ketiga, maka hal yang diatur dalam perjanjian dapat menyimpangi

²A. Budi Rafitas, *Kiat sukses Bisnis Broker Properti*, Bumi Aksara, Jakarta, 2006, hlm.

6

³Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor : 51/M-DAG/PER/7/2017 Tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti

⁴Ibid, Hlm. 24

⁵<https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/d-995258/kegiatan-broker-properti-diatur-permendag> di akses pada tanggal 04/11/2018 jam 12.00 wib

ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Demikianlah kriteria ketentuan hukum yang dapat disimpangi oleh para pihak dalam mengikatkan diri dalam perjanjian, akibat persetujuan atau kesepakatan maka terbit perjanjian, karena itu perjanjian tersebut membawa lahirnya perikatan bagi para pihak yang mengadakan persetujuan.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian di atas, penulis membuat identifikasi masalah sebagai berikut

1. Bagaimana Proses Pelaksanaan Jual beli Tanah di Desa Mekarjaya Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka ?
2. Bagaimana Jasa Perantara Makelar Tanah di Desa Mekarjaya Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka Mendapatkan Keuntungan atau Komisi dalam Transaksi Jual beli jika dikaitkan dengan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 51 tahun 2017 ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Bagaimana Proses Pelaksanaan Jual beli Tanah di Desa Mekarjaya Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka.
2. Untuk mengetahui Bagaimana Jasa Perantara Makelar Tanah di Desa Mekarjaya Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka Mendapatkan Keuntungan atau Komisi dalam Transaksi Jual beli jika dikaitkan dengan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 51 tahun 2017

D. Kerangka Pemikiran

Perkembangan pembangunan wilayah khususnya di Desa Mekarjaya Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka, membutuhkan lahan untuk pembangunan infrastruktur, perumahan, fasilitas umum, sarana dan prasarana, Pedagang Perantara merupakan unsur yang penting dalam saluran distribusi, karena adanya perantara dalam saluran distribusi akan membantu mengatasi kesenjangan waktu antara proses produksi, perantara turut memberikan andil dalam menjalankan fungsi saluran kemanfaat dalam distribusi, perantara perdagangan properti yang selanjutnya disebut tenaga ahli adalah seseorang yang memiliki keahlian khusus di bidang properti yang dibuktikan dengan sertifikat yang diterbitkan oleh lembaga sertifikasi yang terakreditasi.⁶ Landasan utama dari kegiatan pedagang perantara adalah Perikatan, Perjanjian, Asas kebebasan berkontrak dan Asas pacta sunt servanda atau asas kepastian hukum dalam perjanjian yaitu para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum, sesungguhnya banyak sekali dampak negatif dari ketidak pastian hukum, ketidak pastian hukum muncul akibat tidak terpenuhinya syarat-syarat kepastian hukum. Dalam Pasal 28 D ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945

⁶Keputusan Menteri perindustrian dan perdagangan No. 23/MPM/Kep/1998 Tentang Lembaga – lembaga Usaha Perdagangan.

berbunyi : Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.⁷ Penting dalam dunia bisnis khususnya Jasa Perantara, investor dan pihak terkait didalamnya. Di dalam Peraturan Menteri perantara perdagangan properti berdasarkan Pasal 1 yang berbunyi : Peraturan Menteri Perdagangan RI No. 51/M-DAG/PER/7/2017 Tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti (Permendag No 51/2017) adalah Perusahaan Perantara Perdagangan Properti yang selanjutnya disingkat P4 adalah badan usaha baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum yang didirikan dan berkedudukan di wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang melakukan kegiatan usaha perantara jual beli, perantara sewa menyewa, penelitian dan pengkajian, pemasaran, serta konsultasi dan penyebaran informasi yang berkaitan dengan properti berdasarkan perintah Pengguna Jasa yang diatur dalam perjanjian tertulis. Properti adalah harta berupa tanah dan/atau bangunan serta sarana dan prasarana lain yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan tersebut.⁸

Di dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁹ Dalam melakukan pembahasan terkait dengan permasalahan yang akan di teliti, penulis mencoba mengacu kepada beberapa teori, seperti :

1. Teori Perjanjian itu pada umumnya tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, maka perjanjian juga hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang berdasarkan kesepakatan dibuat secara lisan dan andaikata dibuat tertulis maka perjanjian bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan.¹⁰
2. Teori Jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yg menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual, yaitu proses menukar barang dengan uang dengan cara melepas hak milik suatu orang ke orang lain.¹¹
3. Peinsip dan Kode Etik dalam Dunia Makelar adalah salah satu point-point penting dan sudah disepakati menjadi keharusan bahkan sudah umum dilakukan oleh para jasa makelar tanah dalam melakukan pekerjaannya.¹²

E. Metode Penelitian

Metodologi berasal dari kata *metodos* dan *logos* yang berarti *kejalan* dan *ilmu*. Seorang peneliti yang tidak menggunakan metodologi tidak akan

⁷Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28 D ayat 1

⁸Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor : 51/M-DAG/PER/7/2017 Tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti

⁹Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁰ Richard eddy, *Asepek Legal Properti Teori, Contoh, dan aplikasi*, CV. Andi Offset, yogyakarta, 2010, Hlm. 45

¹¹<http://www.kbbi.co.id/arti-kata/jual+beli> di akses pada tanggal 07/12/2018 jam 22.30 wib

¹²bisnisjasa.id/kode-etik-dalam-dunia-makelar-broker.html

mungkin mampu untuk menemukan, merumuskan, dan menganalisis suatu masalah tertentu untuk mengungkapkan suatu kebenaran.¹³ Sementara itu definisi penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruktif yang dilakukan secara metodologi, sistematis dan konsisten.¹⁴ Metodologi berarti sesuai dengan metode atau cara-cara tertentu agar apa yang menjadi bahan penelitian teratur. Sistematis artinya berdasarkan suatu sistem yang digunakan dalam penerapannya, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan suatu kerangka tertentu. Penelitian adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan memahami suatu pengetahuan. Sebelum seseorang melakukan penelitian ia dituntut untuk dapat menguasai dan menerapkan metodologi dengan baik.

1. Spesifikasi Penelitian

Dalam penulisan proposal ini penulis menggunakan metode deskriptif analisis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang selanjutnya dianalisis dengan teori ilmu hukum dikaitkan dengan suatu keadaan atau objek penelitian secara faktual.

2. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu merupakan penelitian kepustakaan, atau penelitian terhadap data sekunder serta metode pendekatan dalam bentuk wawancara atau interview, penelitian yang dilakukan ialah ditujukan hanya kepada peraturan-peraturan tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya dan yang terjadi dilapangan.

3. Tahapan Penelitian

- a. Studi pustaka, Mencari referensi terhadap bahan-bahan hukum yang diperlukan, melakukan pencatatan dan pembuatan data ikhtisar yang berisikan berbagai pengertian dan pendapat para ahli tentang penulisan skripsi ini.
- b. Penelitian lapangan, Mencari data-data di lapangan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam pembuatan skripsi ini. Data yang diperoleh dari lapangan berupa data dari tokoh maupun dari masyarakat.

4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh secara langsung melalui kajian pustaka.
- b. Observasi langsung, yaitu observasi yang dilakukan terhadap objek yang diteliti.
- c. Studi kepustakaan, dipergunakan untuk memperoleh data teoritis maupun hasil-hasil penelitian guna mempertajam analisis mengenai masalah penelitian. Teknik ini juga digunakan untuk memberi arahan dengan mempelajari masalah yang diteliti dari buku-buku, majalah-majalah, surat kabar dan internet yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti.

¹³Soerjono soekanto, *pengantar penelitian hukum*, UI Press, Jakarta, 1992, hlm 6

¹⁴*Ibid*, hlm. 7

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang digunakan penulis adalah wawancara, mendatangi instansi atau perusahaan Makelar Tanah yang terkait untuk mendapatkan data secara langsung dari responden yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas.

6. Analisis Data

Analisis data dan penarikan kesimpulan yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis secara kualitatif. Hal ini bertujuan untuk menggambarkan bagaimana proses pelaksanaan jual beli menggunakan Jasa Perantara Makelar Tanah dan bagaimana Jasa Perantara Makelar tanah mendapatkan keuntungannya atau komisi dalam transaksi jual beli yang dihubungkan dengan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 51 Tahun 2017 tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Proferti.

F. Pembahasan Proses Pelaksanaan Tansaksi Jual Beli Tanah di Desa Mekarjaya Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka

Ketentuan dalam Peraturan menteri Perdagangan diantaranya, Pasal 1 dalam Peraturan menteri Perdagagnn nomor 51 tahun 2017 tentang Perusahaan perantaraPerdaganganProperti yang sesudah di amandemen berbunyi : 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 PenggunaJasa yang diatur dalam perjanjian tertulis. Pasal 7 Sesudah di amandemen berbunyi : Jasa jual beli Properti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a meliputi menerima dan melaksanakan pekerjaan menjual dan/atau membeli Properti dalam jangka waktu tertentu, sesuai dengan perjanjian tertulis antara Pengguna Jasa dengan P4.

Pekerjaan menjual dan/atau membeli Properti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa kegiatan :

1. Melakukan pendataan kelengkapan dokumen dan verifikasi dokumen terkait dengan Properti yang menjadi objek transaksi jual beli untuk diperlihatkan kepada calon pembeli;
2. Mengumpulkan data dan dokumen yang diperlukan untuk transaksi jual beli dari para pihak;
3. Melakukan promosi dan pemasaran melalui media cetak, media elektronik, dan media lainnya;m

4. Memberikan saran kepada Pengguna Jasa terkait calon pembeli atau penjual, harga, dan kondisi Properti;
5. Memberikan informasi mengenai kegiatan pemasaran kepada Pengguna Jasa;
6. melakukan negosiasi dengan calon pembeli atau calon penjual
7. menyiapkan perjanjian pendahuluan transaksi (ikatan jual beli);
8. menerima tanda jadi atau uang muka transaksi jual beli dari calon pembeli atas persetujuan Pengguna Jasa;
9. menyiapkan dokumen yang dibutuhkan untuk mengurus transaksi jual beli antara calon pembeli dan pemilik Properti ke Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
10. membantu pencarian sumber pendanaan dari lembaga keuangan; kegiatan lain yang diperlukan dalam jasa jual beli.

Perjanjian jual beli melalui Jasa Perantara Makelar Tanah tersebut menggunakan Asas-asas Hukum Perjanjian, yaitu :

1. Asas kebebasan Berkontak, Setiap orang yang hendak membuat perjanjian, diberikan kebebasan untuk menentukan dengan siapa saja ia mengadakan janji dan mengenai hal apa saja yang hendak diperjanjikan sepanjang tidak bertentangan dengan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak, para pihak diperbolehkan membuat perjanjian baik dalam bentuk lisan maupun tulisan.
2. Asas konsensualisme, Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320 KUHPerdara yang mensyaratkan untuk sahnya dari suatu perjanjian ialah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. suatu persetujuan pada hakekatnya sudah dianggap terjadi dengan adanya persetujuan belaka (konsensus) dari kedua belah pihak. Dengan adanya asas konsensualisme maka perjanjian tersebut dapat dibuat secara lisan atau dapat juga dituangkan dalam bentuk tulisan berupa akta dalam hal ini kedua belah pihak menghendaki sebagai alat bukti sesuai dengan keinginan para pihak pembuatnya.¹⁵
3. Asas itikad baik, Ketentuan mengenai asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) yang menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad yang baik. Artinya bahwa untuk menjamin adanya itikad baik, maka hakim pengadilan perdata memiliki kewenangan diskresioner untuk mengawasi pelaksanaan suatu kontrak dan menjamin adanya itikad baik demikian dengan menggunakan prinsip keadilan dan kemasuk akal.¹⁶ Dalam hukum perdata khususnya hukum perjanjian, perjanjian lisan maupun perjanjian tertulis sama-sama diakui keberadaannya dan sah secara hukum sehingga menimbulkan akibat hukum. Hal ini dipertegas oleh pendapat Sri

¹⁵Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Penerbit Mandar Maju, Bandung 2000, hlm. 164

¹⁶ Rosa Agustina.dkk, *Hukum Perikatan*, Pustaka Larasan, Denpasar Bali, 2012, Hlm.81

Soedewi Masjchoen Sofwan, sebagai berikut : “Pada galibnya perjanjian-perjanjian itu tidak terikat pada suatu bentuk, perjanjian dapat dibuat secara lisan, dan jika dibuat dalam suatu tulisan maka ia hanya bersifat sebagai alat pembuktian.¹⁷ Sebab perjanjian secara lisan juga telah memiliki kekuatan hukum. hal tersebut sebagaimana diungkapkan oleh Abdulkadir Muhammad, bahwa : Perjanjian itu dapat dibuat secara lisan, artinya dengan kata-kata yang jelas maksud dan tujuannya yang dipahami oleh pihak pihak, itu sudah cukup.¹⁸ Maka berdasarkan rumusan tersebut dapat dilihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban untuk menyerahkan sesuatu. Jual beli memiliki dua sisi hukum, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Karena pada sisi hukum kebendaan jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan suatu kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan pada sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.¹⁹

Dalam menjalankan kegiatannya, perusahaan perantara perdagangan proferti wajib membuat kontrak/perjanjian tertulis dengan pemberi tugas, perjanjian tertulis tersebut paling sedikit harus memuat :

Pasal 3:

- (1) P4 dalam menjalankan kegiatan usahanya wajib membuat perjanjian tertulis dengan Pengguna Jasa.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling sedikit memuat :
 - a. lingkup kegiatan yang ditugaskan;
 - b. obyek Properti;
 - c. hak dan kewajiban para pihak;
 - d. nilai atau persentase dan tata cara pembayaran komisi;
 - e. jangka waktu perjanjian; dan
 - f. penyelesaian perselisihan.

Pasal 4

- (1) P4 wajib memiliki paling sedikit 2 (dua) orang Tenaga Ahli.
- (2) Kantor Cabang P4 wajib memiliki paling sedikit 1 (satu) orang Tenaga Ahli.

¹⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perutangan Bagian B*, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta, 2001, hlm 1.

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 81

¹⁹ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2003, hlm. 7



Pasal 5

- (1) Tenaga Ahli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, keahliannya harus dibuktikan dengan Sertifikat Kompetensi Perantara Perdagangan Properti.
- (2) Tenaga Ahli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dilarang bekerja pada P4 dan/atau Kantor Cabang P4 lain.

Adapun wawancara dengan Jasa Perantara Makelar tanah dalam melakukan Proses Pelaksanaan Jual beli di Desa Mekarjaya Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka, sebagai berikut :

1. Wawancara pada tanggal 10 Desember 2018

Nama : Sutrisno
Umur : 37 tahun
TTL : Majalengka, 15 mei 1981
Sebagai : Calo Personal

Menjelaskan dalam dunia pemakelaran menurut beliau bahwa, proses yang dilakukan dalam transaksi jual beli tanah, beliau mendatangi terlebih dahulu investor (bos atau yang mempunyai modal) jika hendak ingin membeli sebidang tanah, beliau mendatangi yang punya tanah tersebut setelah itu membujuk yang mempunyai tanah untuk menjual tanahnya dan jika sepakat lalu membuat perjanjian lisan dan perjanjian tertulis berupa perjanjian harga tanah yang akan dijual misalnya penjual ingin permeter itu 100.000 maka broker atau calo langsung membuat perjanjian tertulis diatas materai atas kesepakatan itu, setelah deal maka beliau mengumpulkan data-data lahan yang mau dijual dan persyaratan-persyaratan yang dibutuhkan, pada dasarnya semua makelar tanah (calo) itu sama ingin mendapatkan keuntungan yang sebanyak-banyaknya entah itu dari penjual (pemilik tanah atau lahan) dan pembeli (investor yang mempunyai modal) ataupun dari keduanya, beliau menjelaskan tentang komisi yang didapatkan selama menjadi makelar tanah (calo) beliau mengatakan yaitu, jika ada tanah atau lahan yang hendak dijual oleh penjual misalkan si penjual menjual 100.000 permeter maka oleh beliau harga 100.000 itu sudah di tunggungi 100.000 lagi tanpa sepengetahuan pihak pembeli dan penjual jadi jumlah permeternya 200.000, untuk komisi sukses fee beliau dapatkan lagi dari pembeli sebesar 30% yaitu bonus sampai pelunasan yang diatas 1 miliar.

2. Berikut adalah wawancara pada perusahaan perantara makelar tanah, dalam melakukan Proses Jual beli, yaitu :

Wawancara pada tanga 12 Desember 2018
Nama : Nur Fajar
Umur : 36 tahun
TTL : Majalengka, 20 february 1982
Sebagai : Dirut PT. Kertajati Putra Mandiri

Kami sebagai putra daerah yang terkena dampak oleh adanya Project Bandara International Jawa Barat (BIJB), maka kami ingin turut serta mengikuti bisnis dalam rangka jasa penyedia lahan (transaksi jual beli tanah) dengan point-point sebagai berikut :

- a. Kami menyediakan lahan yang diperlukan oleh investor (perusahaan pribadi) yang disesuaikan sesuai dengan tata ruang (setplan).
- b. Setelah penetapan lokasi yang dibutuhkan oleh investor maka kami memverifikasi data dari para pemilik untuk keabsahan.
- c. Kami selalu melakukan negosiasi dengan investor untuk menentukan harga yang akan dibebaskan.
- d. Setelah mendapat harga dari investor maka pihak kami melakukan negosiasi kembali kepada para pemilik tanah agar kami provite (keuntungan).
- e. Setelah dari pihak pembeli dan dari pihak penjual sudah di angap sinkron maka kami membawa data-data tanah untuk di transaksi di notaris atau PPAT kecamatan.
- f. Selain kami mendapat keuntungan (provite) dari harga yang sudah ditentukan kami juga mendapat 5% dari nilai rupiah yang ditransaksikan.

Dalam Proses pelaksanaan transaksi jual beli yang dilakukan oleh jasa perantara makelar tanah di Desa Mekarjaya Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka 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 diatas materai.
- b. Kewajiban makelar mencari lokasi yang dibutuhkan oleh investor, 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 komisi.

G. Keuntungan atau Komisi yang di dapat Jasa Perantara Makelar Tanah di Desa Mekarjaya Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka dalam Transaksi Jual beli jika Dikaitkan dengan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 51 Tahun 2017 Tentang Perusahaan PerantaraPerdagangan Properti

Perusahaan perantaraperdaganganprofertiberhak menerima imbalan jasa (*fee*) dari pemberi tugas atas jasa yang diberikan, terkait dengan ketentuan masa aktif dan masa pasif. Masa aktif merupakan batas akhir suatu perjanjian, masa pasif merupakan tambahan waktu tertentu setelah berakhirnya masa aktif, terkait dengan komisi dan keuntungan makelar tanah diatur dalam peraturan menteri perdagangan nomor 51 tahun 2017 yaitu :

Pasal 12



- (1) P4 berhak menerima imbal jasa berupa komisi dari Pengguna Jasa atas jasa yang diberikan.
- (2) Dalam hal P4 melaksanakan jasa jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a, P4 berhak menerima komisi yang besarnya paling sedikit 2% (dua persen) dan paling banyak 5% (lima persen) dari nilai transaksi dan disesuaikan dengan ingkup jasa yang diberikan kepada Pengguna Jasa.
- (3) Dalam hal P4 melaksanakan jasa sewa-menyewa Properti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b, P4 berhak menerima komisi dari Pengguna Jasa paling sedikit 5% (lima persen) dan paling banyak 8% (delapan persen) dari nilai transaksi.

Adapun wawancara dengan jasa makelar tanah di Desa Mekarjaya Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka jika dikaitkan dengan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 51 Tahun 2017 dalam mendapatkan keuntungan atau komisi terhadap transaksi jual beli, yaitu :

1. Nama : Sutrisno
Umur : 37 tahun
TTL : Majalengka, 15 mei 1981
Sebagai : Calo Personal

Komisi yang didapatkan selama menjadi makelar tanah (calo) beliau mengatakan yaitu, jika ada tanah atau lahan yang hendak dijual oleh penjual misalkan si penjual menjual 100.000 permeter maka oleh beliau harga 100.000 itu sudah di tunggungi 100.000 lagi tanpa sepengetahuan pihak pembeli dan penjual jadi jumlah permeternya 200.000, untuk komisi sukses fee beliau dapatkan lagi dari pembeli sebesar 30% yaitu bonus sampai pelunasan yang diatas 1 milyar.

2. Nama : Ato Suharto
Umur : 35 tahun
TTL : Majalengka, 26 februari 1983
Sebagai : Calo Personal

Selanjutnyabeliaumenjelaskan tentang komisi untuk penjualan tanah tersebut misal kn penjual matok harga 150.000 permeter saya sudah menaruh 50.000 untuk penjualan tanah tersebut sehingga saya jual ke pembeli tanah



tersebut 200.000 permeter tanpa sepengetahuan penjual dan pembeli, untuk sukses fee beliau mendapatkan 2,5% dari pelunasan yaitu dari pembeli (investor) dan biasanya beliau pun mendapat komisi dari penjual sebesar 1%.

3. Nama : Tarman Abdullah
Umur : 38 tahun
TTL : Majalengka, 20 Januari 1980
Sebagai : Calo Personal

Perolehan komisi tergantung dari kesepakatan yang kita buat tetapi beliau mengambil keuntungannya itu dari penjual 25.000, pembeli 100.000, dan sukses fee beliau mendapatkan sebesar 2,5%.

4. Nama : Nur Fajar
Umur : 36 tahun
TTL : Majalengka, 20 Februari 1982
Sebagai : Dirut PT. Kertajati Putra Mandiri

Selain kami mendapat keuntungan (provite) dari harga yang sudah ditentukan kami juga mendapat 5% dari nilai rupiah yang ditransaksikan. Rumus / hitungan keuntungan transaksi tanah persentase yang diperoleh oleh perusahaan yaitu, Rp.200.000 x 10.000 m² = 1 hektar = 2.000.000.000 komitmen fee 5% = 100.000.000 / hektar. Keterangan : jadi nilai dari transaksi Rp. 2.000.000.000 kami mendapatkan keuntungan Rp. 100.000.000. Estimasi transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh perusahaan tersebut, harga pembeli Rp. 200.000 / m² harga penjual Rp. 170.000 / m², keuntungan kami maka 30.000 / m². Contoh hitungan dalam 1 hektar (10.000 m²)

200.000 x 10.000 m² – harga pembeli = Rp. 2.000.000.000

170.000 x 10.000 m² – harga penjual = Rp. 1.700.000.000

Maka keuntungan kami Rp. 300.000.000

30.000 x 10.000 m² keuntungan Rp. 300.000.000

5. Nama : Riki Subagja
Umur : 25 tahun
TTL : Majalengka, 21 Juni 1993
Sebagai : Calo Personal

Beliau menjelaskan bahwa perolehan komisi tergantung dari kesepakatan yang kita buat tetapi beliau mengambil keuntungannya itu dari penjual 40.000 permeter, dan sukses fee untuk sukses fee beliau mendapatkan sebesar 4%.

Dalam uraian di atas Keselarasan hasil penelitian di Desa Mekerjaya Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka dengan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 51 tahun 2017 terkait keuntungan atau komisi yang didapatkan oleh jasa perantara makelar tanah masih belum mencapai keselarasan, adapun selisih angka nominal yang cukup besar dalam perolehan keuntungan atau komisi jasa perantara makelar tanah di Desa Mekaarjaya Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka, yaitu : Hasil penelitian lapangan

makelar mendapatkan keuntungan atau komisi sebesar 1%, 2,5%, 4%, 5% dan 30% dari hasil transaksi jual beli, didalam Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 51 Tahun 2017 sebesar 2% sampai 5% dalam melaksanakan jual beli. Dalam permasalahan komisi memang mengacu juga kepada perjanjian tertulis tetapi di Desa Mekarjaya Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka masih banyak keuntungan yang didapatkan seperti nilai Persentase dan lain sebagainya.

H. KESIMPULAN

1. Proses Pelaksanaan Jual beli yang menggunakan Jasa Perantara Makelar Tanah Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 51 tahun 2017 yaitu :
 - a. Makelar melakukan perjanjian lisan dalam hal Negosiasi kesepakatan kerja dan komisi, selanjutnya dibuat secara tertulis yaitu perjanjian dibawah tangan dan diatas materai.
 - b. Makelar menetapkan lokasi yang dibutuhkan oleh investor, selanjutnya memverifikasi data dari para pemilik tanah untuk keabsahan.
 - c. Makelar melakukan Negosiasi dengan investor untuk menentukan harga yang akan dibebaskan.
 - d. Setelah dianggap sinkron terhadap kesepakatan dari pihak pembeli dan pihak penjual maka makelar membawa data-data tanah untuk di transaksi di Notaris dan PPAT.
 - e. Pembayaran upah atau komisi dan pelunasan sesuai perjanjian awal.
2. Jasa Perantara Makelar Tanah dalam mendapatkan keuntungan atau komisi dalam transaksi jual beli yang terkait dengan Peraturan Menteri Perdagangan nomor 51 tahun 2017, yaitu :
 - a. Keuntungan yang didapat dari nilai Persentase yaitu harga awal ditumpangi dengan harga kedua 2,5% sampai 5%.
 - b. Keuntungan dari nilai transaksi sukses fee dan bonus dari penjual dan pembeli 1% sampai 30%.

I. SARAN

1. Dalam melakukan proses pelaksanaan jual beli tanah yang menggunakan Jasa Perantara Makelar Tanah Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 51 tahun 2017, yaitu : setiap perbuatan hukum dalam hal jual beli tentu melahirkan kewajiban dan hak untuk pihak-pihak terkait, maka untuk para pihak penjual tanah yang melalui makelar tanah agar membaca isi substansi perjanjian tertulis dan jangan takut berbuat hukum dalam hal jual beli, karena Negara Indonesia adalah negara hukum yaitu semuanya berdasarkan aturan lang berlaku.



2. Dalam memperoleh keuntungan atau komisi jasa perantara makelar tanah dalam transaksi jual beli berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 51 tahun 2017, yaitu : solusinya disebutkan bahwa setiap makelar tanah boleh mengambil keuntungan sebesar paling sedikit 2% paling banyak 5% untuk transaksi jual beli tanah, jika dalam perolehan makelar tanah mendapatkan sampai 30% itu terjadi kecurangan dalam hal ini bisa menuntut bagi pihak yang dirugikan contoh, dalam Pasal 106 Undang-undang Nomor 7 tahun 2014 Tentang Perdagangan.



DAFTAR PUSTAKA

Sumber Buku :

- A. Budi Rafitas, *Kiat sukses Bisnis Broker Properti*, Bumi Aksara, Jakarta, 2006.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2003.
- Richard eddy, *Asepek Legal Properti Teori, Contoh, dan aplikasi*, CV. Andi Offset, Yogyakarta, 2010.
- Rosa Agustina.dkk, *Hukum Perikatan*, Pustaka Larasan, Denpasar Bali, 2012.
- Soerjono soekanto, *pengantar penelitian hukum*, UI Press, Jakarta, 1992.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perutangan Bagian B*, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta, 2001.
- Wirjono Prodjodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Penerbit Mandar Maju, Bandung 2000.

Sumber Perundang-Undangan :

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Keputusan Menteri perindustrian dan perdagangan No. 23/MPM/Kep/1998 Tentang Lembaga – lembaga Usaha Perdagangan.



Sumber Internet :

bisnisjasa.id kode-etik-dalam-dunia-makelar-broker.html

<http://www.kbbi.co.id/arti-kata/jual+beli> di akses pada tanggal 07/12/2018 jam 22.30 wib

<https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/d-995258/kegiatan-broker-properti-diatur-permendag> di akses pada tanggal 04/11/2018 jam 12.00 wib