

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Tanggung jawab hukum makelar bersumber dari hubungan perikatan (*lastgeving*), sebagaimana diatur dalam Pasal 1792 KUHPerdara, yaitu perjanjian pemberian kuasa antara investor dengan makelar. Oleh karena itu, makelar wajib bertindak sesuai dengan kuasa yang diberikan, menjaga itikad baik, dan tidak melebihi batas kewenangannya. Pelanggaran terhadap prinsip ini dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi. Dalam KUHD, khususnya Pasal 62 sampai dengan 75, makelar diposisikan sebagai pihak perantara yang tidak menjadi subjek langsung dalam perjanjian pokok. Akan tetapi, jika makelar menyebabkan kerugian dengan bertindak di luar batas, maka ia tetap dapat dimintai pertanggungjawaban hukum, baik secara perdata, pidana, maupun administrative.

Makelar yang melakukan perbuatan melawan hukum seperti penipuan (Pasal 378 KUHP), penggelapan (Pasal 372 KUHP), atau pemalsuan dokumen (Pasal 263 KUHP), maka tanggung jawabnya meluas ke ranah pidana. Hal ini penting untuk memberikan efek jera dan perlindungan hukum kepada investor yang dirugikan. Dalam konteks keperdataan, makelar yang menyembunyikan informasi penting, menaikkan harga secara tidak wajar, atau melakukan transaksi tanpa izin tertulis dapat digugat berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum. Gugatan ini dapat mencakup tuntutan ganti rugi secara materiil maupun immateriil.

Mayoritas hubungan hukum antara investor dan makelar dilakukan secara informal (tanpa kontrak tertulis), maka hal ini menyulitkan proses pembuktian di pengadilan. Oleh karena itu, penting bagi para pihak untuk membuat perjanjian tertulis yang mengatur kewajiban, batas kuasa, komisi, dan sanksi jika terjadi pelanggaran. Tanggung jawab makelar juga dapat bersifat administratif, apabila makelar tersebut tergabung dalam asosiasi profesi atau tunduk pada regulasi seperti Permendag No. 51/M-DAG/PER/7/2017 tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti. Dalam konteks ini, makelar wajib menjunjung tinggi kode etik profesi, dan pelanggaran dapat dikenai sanksi berupa pencabutan izin praktik atau teguran tertulis.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian mengenai tanggung jawab hukum makelar dalam transaksi pengadaan tanah untuk investasi perumahan, penulis memiliki beberapa saran penting. Pemerintah disarankan agar membuat regulasi khusus yang mengatur profesi makelar tanah, penguatan pengawasan, serta edukasi hukum bagi masyarakat dan investor agar makelar maupun investor memahami hak dan kewajibannya. Para investor disarankan untuk selalu membuat perjanjian tertulis, melakukan uji tuntas (due diligence), dan bekerja sama dengan makelar yang tersertifikasi untuk mengurangi resiko yang tidak diinginkan. Makelar harus memiliki legalitas formal, memahami tanggung jawab hukum perdata, pidana, dan administratif, serta menjaga transparansi informasi. Untuk penelitian selanjutnya, penulis menyarankan agar peneliti selanjutnya dapat memfokuskan penelitian terhadap implementasi regulasi, studi perbandingan hukum dengan negara lain, dan kajian sosiologis-yuridis terkait kepercayaan masyarakat terhadap makelar informal.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ahmad, K. (1996). *Dasar-Dasar Menejemen Investasi*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Amiruddin, & Zainal Asikin, H. (2006). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Badruzaman, M. D. (1996). *KUH Perdata Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni.
- Fajar, M., & Achmad, Y. (2010). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Farida Hasyim, D. (1996). *Hukum Dagang*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Haming, M., & Basalamah, S. (2003). *Studi Kelayakan Investasi Proyek dan Bisnis*. Jakarta: PPM.
- Hoffman, L. C. (1999). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan (dalam Setiawan, R.)*. Jakarta: Putra Abardin.
- Marzuki, P. M. (2010). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Purwosutjito, H. M. N. (1996). *Hukum Dagang*. Jakarta: Djambatan.
- Ridwan Khairandy. (1999). *Pengantar Hukum Dagang*. Jakarta: FH UII Press.
- Setiawan, R. (1999). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Jakarta: Putra Abardin. Abdul Rasyid, *Hukum Perantara Perdagangan: Makelar, Komisioner, dan Agen*, Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
- Ahmad Redi, *Hukum Agraria Indonesia: Dinamika dan Pengaturan Hak atas Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.

Maria S.W. Sumardjono, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2018.

Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa, 2017.

Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Jakarta: Kencana, 2019.

Yahya Harahap, Hukum Perikatan, Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

Jurnal

Dewi, C. I. D. L. (2020). Konsep Kepemilikan Rumah Bagi Warga Negara Asing Dalam Rangka Percepatan Peningkatan Investasi di Indonesia. *Jurnal Aktual Justice*, 5(2), 118–131.

Roestamy, M. (2017). Urgensi Penetapan Aturan Jasa Makelar Dalam Transaksi Jual Beli Tanah. *Procurement Of Land In Legal Sociological Perspective*.

Zaky El Munir, “Urgensi Regulasi terhadap Profesi Makelar Tanah dalam Transaksi Properti,” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 50, No. 3, 2020, hlm. 421– 422.

Nurul Aini, “Pelindungan Hukum Terhadap Korban Penipuan oleh Makelar Tanah,” *Jurnal Hukum IUS*, Vol. 9 No. 1, 2021, hlm. 145.

Erman Rajagukguk, Hukum Investasi di Indonesia,” *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 17, No. 2 (2001): 12–13.

Asma Karim, Pelaksanaan Transaksi Jual Beli Tanah dengan Sistem Perantara (Makelar) Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 51 Tahun 2017 tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti, *Jurnal Mu’amalah: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, Vol. 12, No. 2 (2020), hlm. 45.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang - Undang Perdata (KUHPdt) Pasal 1792, Pasal 1362, Staatblad Nomor 23 tahun 1847.

Kitab Undang – Undang Pidana (KUHP) Pasal 263, Pasal 372, Pasal 378, Staatblad Nomor 732 tahun 1915.

Kitab Undang - Undang Hukum Dagang (KUHD) Pasal 62 Sampai dengan Pasal 75, Staatblad Nomor 23 tahun 1847 .

Undang - Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal. Lembaran Negara Nomor 67 tahun 2007, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4724

Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Lembaran Negara Nomor 158 tahun 2012, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5336

Undang - Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, Lembaran Negara Nomor 245 tahun 2020, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6573

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2021 Tentang Bidang Usaha Penanaman Modal, Lembaran Negara Tahun 2021 Nomor 61.

Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum. Lembaran Negara Nomor 510 Tahun 2015

Peraturan Menteri Perdagangan No.51/M-DAG/PER/7/2017 Tahun 2017 tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti, Lembar Negara Tahun 2017 Nomor 1070.

Sumber Online

Hukumonline. (2021). Memahami Aturan Hukum Profesi Makelar. Tersedia di: <https://www.hukumonline.com/berita/a/memahami-aturanhukumprofesimakelar-lt6172045930bd8> [Diakses 21 November 2024].

Iskandar, M. (2021). Makelar Properti: Panduan Lengkap untuk Pemula.

Yogyakarta: Penerbit ABC. [Diakses 21 November 2024]

Mahkamah Konstitusi. (2007). Keputusan tentang Uji Materi UU No. 25 Tahun 2007.

Tersedia di: <https://www.hukumonline.com> [Diakses 21 November 2024].

