

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Definisi konseptual

##### 1. Pengertian bisnis makelar

Kamus besar Bahasa Indonesia Makelar *n* 1 perantara perdagangan; pialang; 2 orang atau badan yang menjual barang-barang atas dasar komisi:

1. devisa orang yang menjualbelikan alat pembayaran luar negeri atas dasar komisi atau rekeningnya sendiri
2. ekspor orang atau badan usaha yang menjadi perantara untuk melakukan pembelian dan penjualan barang-barang ekspor
3. impor orang atau badan usaha yang menjadi perantara untuk melakukan pembelian dan penjualan barang-barang impor
4. luar makelar yang bukan anggota bursa, tetapi bekerja dengan perantara anggota bursa<sup>1</sup>.

Pengertian lain diartikan sebagai orang atau badan hukum yang berjual beli sekuritas atau barang untuk orang lain atas dasar komisi.<sup>2</sup> atau pedagang perantara yang berfungsi menjualkan barang orang lain dengan mengambil upah tanpa menanggung resiko, dengan kata lain makelar ialah penengah antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual beli. Makelar yang terpercaya tidak

---

<sup>1</sup>KBBI.web.id/makelar(diakses pada tanggal 19 januari 2015)

<sup>2</sup>KBBI/http://kamusbahasaindonesia.org/makelar.(di akses pada tanggal 19 juni 2015)

dituntut resiko sehubungan dengan rusaknya atau hilangnya barang dengan tidak sengaja.

Pada zaman rasulullah dahulu, saat itu makelar dikenal dengan kata penyeru, perantara ataupun penunjuk. Hal itu dikarenakan mereka menyeru dan berteriak untuk memberitahukan sebuah komoditas dan dengan harga yang berbeda sebagai pengganti (upah) untuk penjualannya. Dan mereka kadang-kadang berkeliling kepada pembeli untuk membujuk mereka membeli dagangan.<sup>3</sup>

## **2. Hukum konvensional tentang makelar**

Mengenai makelar secara khusus diatur dalam Bagian Kedua pada Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD), dimulai dari pasal 63 sampai pasal 72 sebagai berikut:

### **Bagian 2. Makelar.**

#### **Pasal 62.**

*(s.d.u. dg. S. 1906-335; 1938-276.)* Makelar adalah pedagang perantara yang diangkat oleh Gubernur Jenderal (dalam hal ini Presiden) atau oleh penguasa yang oleh Presiden dinyatakan berwenang untuk itu. Mereka menyelenggarakan perusahaan mereka dengan melakukan pekerjaan seperti yang dimaksud dalam pasal 64 dengan mendapat upah atau provisi tertentu, atas amanat dan atas nama orang-orang lain yang dengan mereka tidak terdapat hubungan kerja tetap.

Sebelum diperbolehkan melakukan pekerjaan, mereka harus bersumpah di

---

<sup>3</sup> <http://koneksi-indonesia.org/2014/makelar-dalam-islam/> (di akses pada tanggal 21 juni 2015)

depan raad van justitie di mana Ia termasuk dalam daerah hukumnya, bahwa mereka akan menunaikan kewajiban yang dibebankan dengan jujur. (KUHPerd. 1078; KUHD 59, 71 dst., 681; S. 1920-69.)

Dalam pasal 62 ini menjelaskan bahwa makelar secara resmi diangkat oleh presiden atau penguasa yang telah diberi wewenang untuk hal itu (makelar seperti gubernur misalnya. Kemudian mereka melakukan pekerjaan mereka setelah melalui sumpah hukum di daerah mereka, dengan sumpah akan melaksanakan kewajibanya dengan sebenar-benarnya.

### **Pasal 63.**

Perbuatan-perbuatan para pedagang perantara yang tidak diangkat dengan cara demikian tidak mempunyai akibat yang lebih jauh daripada apa yang ditimbulkan dari perjanjian pemberian amanat. (KUHPerd. 389, 1155, 1792 dst.; KUHD 67 dst.)

Dalam pasal 63 mempertegas bahwa, para makelar yang tidak diangkat dengan cara pada pasal 62 tersebut tidak memiliki resiko yang lebih dari pada mereka (makelar) yang telah diangkat seperti pada pasal 62.

### **Pasal 64.**

Pekerjaan makelar terdiri dari mengadakan pembelian dan penjualan untuk majikannya atas barang-barang dagangan, kapal-kapal, saham-saham dalam dana umum dan efek lainnya dan obligasi, surat-surat wesel, surat-surat order dan surat-surat dagang lainnya, menyelenggarakan diskonto, asuransi, perkreditan dengan jaminan kapal dan pemuatan kapal, perutangan uang dan lain sebagainya. (KUHPerd. 1078; KUHD 62, 681 dst.)

Dalam pasal 64 menjelaskan secara umum pekerjaan-pekerjaan makelar, dalam pasal 64 ini memberikan gambaran pekerjaan-pekerjaan makelar yang berfolume besar, sebagai contoh kecil misalnya seseorang yang mempunyai usaha dagang dengan pasar Internasional, otomatis ia harus mempunyai hubungan yang sangat luas pula, disinilah peran yang dikerjakan seorang makelar, dimana ia akan menghubungkan antara kedua belah pihak, terkait dengan bisnis yang dimaksud, entah itu penjualan ataupun pembelian dan lain-lain seperti yang tercantum dalam pasal 64.

#### **Pasal 65.**

Pengangkatan makelar adalah umum, yaitu dalam segala bidang, atau dalam akta pengangkatan disebutkan bidang atau bidang-bidang apa saja pekerjaan makelar itu boleh dilakukan.

Dalam bidang atau bidang-bidang di mana ia menjadi makelar, Ia tidak diperbolehkan berdagang, baik sendiri maupun dengan perantara pihak lain, ataupun bersama-sama dengan pihak-pihak lain, ataupun secara berkongsi, ataupun menjadi penjamin perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan perantara mereka. (KUHD 62, 64, 71 dst.; KUHPerd. 1468 dst.)

Pada pasal 65 menerangkan bahwa untuk menjadi seorang makelar boleh dalam bidang apa saja. Jadi pekerjaan-pekerjaan yang dilakukan oleh makelar tidak mesti harus seperti apa yang di tuangkan dalam pasal 64, dalam hal ini pekerjaan-pekerjaan makelar yang berkelas tinggi seperti bisnis perantara Internasional, untuk itu pekerjaan yang sederhanaupun bisa dilakukan oleh makelar. Larangan untuk bisnis ini yakni dilarang untuk berkepentingan secara langsung dalam jenis atau jenis-jenis mata perusahaan dalam mana ia diangkat sebagai makelar.

Larangan ini berarti bahwa seorang makelar yang diangkat dalam hal jual-beli efek misalnya, tidak diperkenankan turut ambil bagian dalam transaksi yang bersangkutan. Hal ini jelas seperti yang diterakan dalam pasal 65.

**Pasal 66.**

para makelar diwajibkan untuk segera mencatat setiap perbuatan yang dilakukan dalam buku-saku mereka, dan selanjutnya setiap hari memindahkannya ke dalam buku-harian mereka, tanpa bidang-bidang kosong, garis-garis sela, atau catatan-catatan pinggir, dengan menyebutkan dengan jelas nama-nama pihak-pihak yang bersangkutan, waktu perbuatan atau waktu penyerahan, sifatnya, jumlahnya dan harga barangnya, dan semua persyaratan perbuatan yang dilakukan. (KUHD 6.)

yang dimaksud dalam pasal 66 ini adalah makelar harus mengorganisir segala sesuatu yang berhubungan dengan pekerjaan yang dilakukannya berupa catatan umum dan catatan khusus dalam hal ini segala detail aktifitasnya sebagai makelar entah itu dokumentasi, jam, proses belangsungnya dimana, dengan siapa dalam kondisi dan situasi apa saja. Ini untuk meminimalisir terjadinya kesalahan-kesalahan dalam proses bisnis pemakelaran, selain itu juga akan mengurangi kemungkinan akan terjadi kesalahan-kesalahan selama proses transaksi dan menjadi bukti apabila nantinya ada konsumen ataupun produsen yang merasa dirugikan bahkan hingga membawanya ke jalur hukum.

**Pasal 67.**

para makelar diwajibkan untuk memberikan kepada pihak-pihak yang bersangkutan setiap waktu dan begitu mereka ingin menghendaki, petikan-petikan dari buku mereka yang berisi segala sesuatu yang mereka catat

berkenaan dengan perbuatan yang menyangkut pihak tersebut. (KUHD 12.)

Hakim dapat memerintahkan para makelar untuk membuka buku-bukunya di hadapan pengadilan untuk mencocokkan petikan-petikan yang dikeluarkan dengan aslinya, dan mereka dapat menuntut pewelasan tentang itu. (KUHPerd. 1905.)

Pada pasal 67 menjelaskan bahwa makelar dalam setiap aktifitas selama ia menjalankan bisnis makelarnya, ia harus membawa catatan-catatan yang kemudian akan diperlihatkan kepada konsumen ataupun produsen dan juga konsumen ataupun produsen tentunya memiliki catatan. Kemudian apabila dalam proses bisnis pemakelaran tersebut bermasalah bahkan hingga kejalur pengadilan, maka secara hukum seorang hakim dapat memerintahkan kepada makelar untuk membuka catatan selama proses transaksi pemakelarnya kemudian di selaraskan dengan catatan-catatan dari konsumen ataupun produsen untuk menemukan titik permasalahannya.

#### **Pasal 68.**

Bila perbuatannya tidak seluruhnya dipungkiri, maka catatan-catatan yang dipindahkan oleh makelar dari buku-sakunya ke buku-hariannya merupakan bukti antara pihak-pihak yang ber-sangkutan mengenai waktu, dilakukannya perbuatan dan penyerahannya, ini mengenai sifat-sifat dan jumlah barangnya, mengenai harga beserta syarat-syaratnya yang menjadi dasar pelaksanaan perbuatan itu. (KUHD 66.)

Pada pasal 68 menjelaskan bahwa apabila catatan makelar tersebut masih belum diindahkan, maka untuk memperkuat hal itu makelar akan mengeluarkan catatan-catatan kecil seperti yang penulis jelaskan pada pasal 66 tentang catatan

khusus dalam hal ini segala detail aktifitasnya sebagai makelar entah itu dokumentasi, jam, proses belangsungnya dimana, dengan siapa dalam kondisi dan situasi apa saja beserta syarat-syarat kesepakatan yang menjadi landasan transaksi mereka sebagaimana mestinya.

#### **Pasal 69.**

Bila tidak dibebaskan oleh pihak-pihak yang bersangkutan, maka para makelar harus menyimpan contoh dari tiap-tiap partai barang yang telah dijual atas dasar contoh dengan perantaraan mereka, hingga pada waktunya terselenggara penyerahan, dengan dibubuhi catatan yang cukup untuk mengenalinya.

Pada pasal 69 menjelaskan bahwa ketika produsen ataupun konsumen tidak membebaskan makelar dari jalur hukum, maka makelar membawa contoh barang yang telah ditransaksikan sebagai contoh proses transaksi mereka, atau dokumentasi proses terselenggaranya penyerahan barang, kemudian diberikan catatan-catatan yang jelas untuk di ketahui.

#### **Pasal 70.**

Setelah menutup jual-beli surat wesel atau efek lain semacam itu yang dapat diperdagangkan, makelar menyerahkannya kepada pembeli, makelar bertanggung jawab atas kebenaran tanda tangan penjual yang ada di atasnya. (KUHD 65, 100, 110-113, 178, 187, 506 dst.)

Pada pasal 70 menjelaskan bahwa setelah proses surat wesel (surat tidak bersyarat untuk membayar sejumlah uang tertentu kepada seseorang yang disebut namanya atau kepada orang yang ditunjuknya pada tanggal pembayaran surat

wesel, dan surat tersebut harus memuat syarat-syarat yang ditetapkan dalam KUHD) yang langsung di tanda tangani oleh produsen selesai, kemudian diberikan kepada konsumen, maka makelar bertanggung jawab akan kebenaran tanda tangan produsen pada surat wesel tersebut.

#### **Pasal 71.**

para makelar yang bersalah karena melanggar salah satu ketentuan yang diatur dalam bagian ini, sejauh mengenai mereka, akan dihentikan sementara dari tugasnya oleh kekuasaan umum yang mengangkat mereka, menurut keadaan, atau dihentikan dari jabatannya, dengan tidak mengurangi hukuman-hukuman yang ditentukan untuk itu, demikian pula penggantian biaya-biaya, kerugian-kerugian dan bunga-bunga yang menjadi kewajibannya sebagai penerima amanat. (KUHPerd. 1801, 1803; KUHD 62, 65 dst., 69.)

pada Pasal 71 KUHD ini menegaskan bahwa apabila seorang makelar membuat pelanggaran terhadap kewajiban yang ditetapkan menurut UU, ia oleh Pengadilan Negeri ditempat tinggalnya atau atas permintaan kliennya dapat di skorsing atau dicabut jabatannya.

#### **Pasal 72.**

Seorang makelar dihentikan sementara dari tugasnya oleh keadaan pailit, dan kemudian dapat dihentikan dari jabatannya oleh hakim.

Dalam hal pelanggaran larangan yang termuat dalam pasal 65 alinea kedua, seorang makelar yang telah dinyatakan pailit, harus dipecat dari jabatannya. (KUHD 62, 71.)



Pada Pasal 72 KUHD dalam hal ini yang bersangkutan jatuh pailit (keadaan dimana seorang makelar memiliki utang yang tidak bisa terbayar )maka ia dapat di skors dari Jabatannya yang oleh Pengadilan Negeri (PN) dapat dilanjutkan dengan pemecatan.

### **Pasal 73.**

Makelar yang telah dihentikan dari jabatannya tak dapat sama sekali dikembalikan ke dalam jabatannya. (KUHD 71 dst.)<sup>4</sup>

Pada pasal 73 menjelaskan bahwa makelar yang telah dipailitkan dalam sidang di Pengadilan Negeri, ia tidak dapat lagi mengambil kembali jabatannya sebagai seorang makelar.

Jadi dalam KUHD di Indonesia jelas di atur bahwa bisnis makelar adalah bisnis yang telah di terakan dan di sahkan di Indonesia dalam mengatur mengenai pengangkatan makelar, kewajiban makelar. Apabila makelar melakukan pelanggaran, konsekuensi atas pelanggaran yang dilakukanya maka akan dipailitkan (dinyatakan pailit oleh pengadilan) dan pemecatan “makelar”.<sup>5</sup>

### **3. Tinjauan Hukum Islam terhadap Bisnis Makelar**

Hukum makelar atau perantara ini menurut pandangan ahli hukum Islam tidak bertentangan dengan syari’at hukum Islam. Imam Al Bukhori mengemukakan bahwa : Ibnu Sirin, Atha’, Ibrahim, dan Al Hasan memandang bahwa masalah makelar atau perantara ini tidak apa-apa. Menurut pendapat Ibnu Abbas : bahwa tidak mengapa, seseorang berkata “juallah ini bagiku seharga sekian, kelebihanannya untukmu”.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup>[http://hukum.unsrat.ac.id/uu/kuhd 2008.htm](http://hukum.unsrat.ac.id/uu/kuhd%202008.htm) (diakses pada tanggal 19 Januari 2015)

<sup>5</sup><http://www.sjdih.depkeu.go.id/fullText/1847/23tahun~1847Stbl.htm>(diakses pada tanggal 21 juni 2015)

<sup>6</sup><https://imronfauzi.wordpress.com/2008/10/31/hukum-makelar-dalam-perspektif-islam/>(diakses pada tanggal 21 juni 2015)

Sejalan dengan pandangan para fuqaha' tersebut,apabila kita kembali pada aturan pokok, maka pada dasarnya pekerjaan makelar itu tidak terlarang karena tidak ada nash yang melarangnya.

a. Makelar Yang Di Perbolehkan Dalam Islam

Pekerjaan makelar menurut pandangan Islam adalah termasuk akad ijarah, yaitu suatu perjanjian memanfaatkan suatu barang atau jasa, misalnya rumah atau suatu pekerjaan seperti pelayan, jasa pengacara, konsultan, dan sebagainya dengan imbalan. Karena pekerjaan makelar termasuk ijarah, maka untuk sahnya pekerjaan makelar ini, harus memenuhi beberapa syarat, yaitu:

Makelar yang di perbolehkan dalam Islam di antaranya adalah :

1. Persetujuan kedua belah pihak, sebagaimana dijelaskan dalam surat An-Nisa' ayat 29:



Terjemahnya:

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu” (QS. An Nisa’ : 29)*<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Kementerian Agama RI, *Alqur’an dan Terjemahannya* hlm. 84

2. Obyek akad bisa diketahui manfaatnya secara nyata dan dapat diserahkan.
3. Obyek akad bukan hal-hal maksiat atau haram, misalnya mencarikan untuk kasino, porkas, dan sebagainya.

Makelar harus bersikap jujur, ikhlas, terbuka, tidak melakukan penipuan dan bisnis yang haram maupun yang syubhat (yang tidak jelas halal ataupun haramnya ). Ia berhak menerima Imbalan setelah berhasil memenuhi akadnya, sedangkan pihak yang menggunakan jasa makelar harus segera memberikan imbalannya, sesuai dengan hadis Nabi:

*“berilah kepada pekerja itu upahnya sebelum kering keringatnya”*. (HR.Ibnu Majah,dari Ibnu Umar, Abu Ya’la, dari Abu Khurairah, dan Al-Thabrani dari Anas )

berdasarkan hadis Nabi:

*“orang- orang Islam itu menurut perjanjian-perjanjiana”*

karena upah atau imbalan pekerja dapat meningkatkan kesejahteraan pekerja yang bersangkutan.<sup>8</sup> Jumlah imbalan yang harus diberikan kepada makelar adalah menurut perjanjian sebagaimana Al Qur’an surat Al Maidah ayat 1:



Terjemahnya : *“Wahai orang-orang beriman sempurnakanlah akad-akad ( janji-janji) kalian “ (Qs. al-Maidah : 1)<sup>9</sup>*

<sup>8</sup>Prof.Drs H. Masjfuk Zuhdi,Masail Fiqiyah,(Jakarta: Haji Masagung, 1994),hlm. 128

Pada ayat diatas, Allah memerintahkan orang-orang beriman untuk menyempurnakan akad-akad, termasuk di dalamnya menyempurnakan perjanjian seorang pedagang dengan makelar.

Hadist riwayat qais bin abi gorzah, bahwasanya ia berkata :

كُنَّا نُسَمِّي فِي عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ السَّمَاوَةَ ، فَمَرَّ بِنَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى

اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَسَمَّانَا بِاسْمِ هُوَ أَحْسَنُ مِنْهُ ، فَقَالَ : يَا مَعْشَرَ التُّجَّارِ إِنَّ الْبَيْعَ يَحْضُرُهُ اللَّغْوُ

وَالْحَلْفُ فَشُوبُوهُ بِالصَّدَقَةِ

Artinya : “Kami pada masa Rasulullah shallallahu ‘alaihi wassalam disebut dengan “samsarah“ (calo/makelar), pada suatu ketika Rasulullah shallallahu ‘alaihi wassalam menghampiri kami, dan menyebut kami dengan nama yang lebih baik dari makelar, beliau bersabda : “Wahai para pedagang, sesungguhnya jual beli ini kadang diselingi dengan kata-kata yang tidak bermanfaat dan sumpah (palsu), maka perbaikilah dengan (memberikan) sedekah“ (Shahih, HR Ahmad, Abu Daud, Tirmidzi, Nasai dan Ibnu Majah)<sup>10</sup>

Hadist di atas menunjukkan bahwa bisnis makelar sudah ada sejak masa Rasulullah S.A.W, dan beliau tidak melarangnya, bahkan menyebut mereka sebagai pedagang.

Makelar adalah pekerjaan yang dibutuhkan masyarakat, karena ada sebagian masyarakat yang sibuk, sehingga tidak bisa mencari sendiri barang yang dibutuhkan, maka dia memerlukan makelar untuk mencarikannya. Sebaliknya, sebagian masyarakat yang lain, ada yang mempunyai barang dagangan, tetapi dia tidak tahu cara menjualnya, maka dia membutuhkan makelar untuk memasarkan dan menjualkan barangnya.

<sup>9</sup> Kementrian Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahannya*.hlm 107

<sup>10</sup> <http://septiamutiara.blogspot.com/>

Menurut Dr. Hamzah Ya'kub bahwa antara pemilik barang dan makelar dapat mengatur suatu syarat tertentu mengenai jumlah keuntungan yang di peroleh pihak makelar. Boleh dalam bentuk prosentase dari penjualan, dan juga boleh mengambil dari kelebihan harga yang di tentukan oleh pemilik barang.<sup>11</sup>

b. Makelar yang tidak di perbolehkan dalam Islam.

Islam ada yang tidak diperbolehkan mengenai makelar, Adapun sebab-sebab pemakelaran yang tidak diperbolehkan oleh islam yaitu:

1. Jika pemakelaran tersebut memberikan mudharat dan mengandung kezhaliman terhadap pembeli, misalnya seorang makelar mempromosikan dagangannya dengan kata-kata yang berlebihan atau secara tidak langsung makelar tersebut melakukan tindakan penipuan.
2. Jika pemakelaran tersebut memberikan mudharat dan mengandung kezaliman terhadap penjual<sup>12</sup>, contoh, pembeli lebih mengetahui apa yang di jual oleh penjual, kemudian menerima harga yang telah di tentukan oleh penjual, padahal pembeli tersebut mengetahui bahwa harga jualan tersebut tidak sesuai dengan harga yang sebenarnya (lebih rendah).

---

<sup>11</sup> Dr. Hamzah <http://alfallahu.blogspot.com/2013/04/fiqh-gadai.html>(diakses pada tanggal 21 juni 2015)

<sup>12</sup> <https://hosniyatun92.wordpress.com/author/hosniyatun92/>(diakses pada tanggal 21 juni 2015)

#### **4. Praktek makelar dalam proses jual beli tanah**

Melihat faktor dari dasar pemakaian atau penggunaan tenaga makelar maka selanjutnya adalah praktek dari seorang makelar, secara umum dari praktek makelar sebagai berikut :

Mekanismenya : calon pembeli mendatangi makelar dengan maksud meminta untuk dicarikan tanah, didalam pembicaraan itu yang diutarakan adalah tentang keadaan tanah yang lebih dulu, kemudian tempat dan harga tanah, setelah itu dilanjutkan dengan saling berikrar atau melakukan akad antara kedua belah pihak untuk mencarikan tanah yang di pesan calon pembeli. Berikutnya setelah terjadinya akad, makelar mencari tanah dari seorang penjual, setelah mendapatkan tanah maka pihak makelar menghubungi pihak pertama (pembeli) dengan membawa dokumentasi/foto, setelah itu kemudian mendatangi pihak penjual untuk melangsungkan transaksi. Didalam transaksi itu pun terjadi tawar-menawar, didalam tawarmenawar seorang makelar ikut aktif. Setelah tanah jadi untuk dibeli atau terjadi kesepakatan pihak pertama (pembeli) dan pihak kedua (penjual) maka pihak ketiga (makelar) tadi mendapatkan komisi dari kedua belah pihak atas jasa pekerjaannya, sedangkan bila yang terjadi sebaliknya yaitu tidak terjadi kesepakatan dalam transaksi atau gagal, maka makelar tidak mendapatkan komisi.<sup>13</sup>

Seorang makelar tentu menyadari sejauh mana kemampuan dan kesaktian yang dimilikinya guna mensukseskan proses jual-beli tersebut. Dan tentu saja dia

---

<sup>13</sup><http://library.walisongo.ac.id/digilib/files/disk1/136/jtptiain--akhsanzamz-6765-1-akhsanz-.pdf> diakses pada tanggal 20 juni 2015)

juga memahami bahwa jasanya sangat dibutuhkan oleh pihak penjual yang tentu saja menginginkan barang dan jasa tersebut bisa terjual dan juga dibutuhkan oleh pihak pembeli yang menginginkan barang dan jasa tersebut dapat dimiliki dan dibeli olehnya. Kemampuan yang dimiliki oleh seorang makelar bisa beraneka-ragam, mulai dari kemampuan dalam menilai kualitas suatu barang atau jasa, sampai dengan kemampuan komunikasi guna meyakinkan pihak penjual untuk melepas barang dan jasa tersebut.

Menjadi sebuah fenomena baru manakala pengertian makelar tersebut digunakan dalam sebuah proses menghubungkan antara pihak yang membutuhkan 'jasa tertentu' kepada pihak yang memiliki kewenang dalam memberikan 'jasa tertentu' tersebut. Ketika peristiwa tersebut dilakukan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak dan kesepakatan tersebut tidak menabrak dan melanggar peraturan (maupun perundang-undangan) yang berlaku, tentunya tidak akan terjadi masalah yang besar. Akan tetapi, jika perbuatan itu diiringi dengan peristiwa melanggar peraturan dan perundang-undangan maka fenomena itu akan menjadi seperti yang ada di dunia penegakkan hukum kita saat ini.<sup>14</sup>

#### 1. Prosedur makelar dalam aturan konvensional

Proses praktik makelar tentunya di atur prosedur-prosedur yang telah ditentukan dalam suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini aturan yang berlaku tentang praktik makelar di Indonesia diatur dalam Keputusan Menteri Perdagangan nomor 33/M-DAG/PER/8/2008 Tentang

---

<sup>14</sup><https://ferli1982.wordpress.com/2013/02/04/makelar-kodok-untung-besar-analisa-sosiologis-dalam-mencerna-fenomena-markus/> (diakses pada tanggal 21 juni 2015)

Perusahaan Perantara Perdagangan Properti. dalam Pasal 2 disebutkan bahwa kegiatan makelar meliputi:

- a. jasa jual beli;
- b. jasa sewa-menyewa;
- c. jasa penelitian dan pengkajian properti;
- d. jasa pemasaran
- e. jasa konsultasi dan penyebaran informasi.

Selanjutnya dalam hal ini tentunya di jelaskan terkait kewajiban-kewajiban makelar dalam menjalankan kegiatannya dalam hal ini tentunya yang dimaksud dalam ayat-ayat pada Pasal berikut sebagai makelar adalah perusahaan , dijelaskan dalam pasal 14 di sebutkan bahwa:

- 1) setiap perusahaan wajib memiliki SIU-P4.
- 2) Kewajiban untuk memiliki SIU-P4 sebagaimana di maksud pada ayat 1) dikecualikan bagi kantor cabang perusahaan.
- 3) SIU-P4 Sebagaimana yang di maksud pada ayat 1) hanya berlaku untuk melakukan kegiatan usaha perantara perdagangan property sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.
- 4) SIU-P4 Berlaku selama perusahaan menjalankan kegiatan usahanya di seluruh wilayah Negara republik Indonesia.
- 5) Perusahaan sebagaimana yang dimaksud pada ayat 1) wajib melakukan pendaftaran ulang setiap 5 (tahun) di tempat penerbitan SIU-P4.

Peraturan-peraturan makelar tentunya juga di atur hukum konvensional yang berhubungan dengan hak-hak sebagai makelar yakni terdapat pada pasal 10 disebutkan bahwa:



- 1) Perusahaan berhak menerima imbal jasa dari pemberi tugas atas jasa yang diberikan
- 2) Dalam hal jasa jual-beli dan sewa-menyewa properti sebagaimana dimaksud pada pasal 3 dan pasal 4, perusahaan berhak menerima imbal jasa berupa komisi dari pemberi tugas paling sedikit 2% (dua persen) dari nilai transaksi.
- 3) Pemberian komisi sebagaimana dimaksud pada ayat 2) berlaku ketentuan masa aktif dan/atau masa pasif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat 2) huruf e.
- 4) Masa aktif sebagaimana dimaksud pada ayat 3) merupakan batas akhir suatu perjanjian.
- 5) Masa pasif sebagaimana dimaksud pada ayat 3) merupakan tambahan waktu tertentu setelah berakhirnya masa aktif sebagaimana dimaksud pada ayat 4).

Selanjutnya sanksi bagi makelar yang tertera pada Pasal 26 disebutkan bahwa:

- 1) Perusahaan yang tidak memenuhi ketentuan dalam surat peringatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat 2), dikenakan sanksi administratif berupa pemberhentian sementara SIU-P4 dengan jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- 2) Pemberhentian sementara SIU-P4 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pejabat penerbit SIU-P4 dengan menggunakan formulir sebagaimana tercantum dalam lampiran VII peraturan menteri ini.

3) Terhadap pemberhentian sementara SIU-P4 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diaktifkan kembali, apabila perusahaan yang bersangkutan telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam surat peringatan ketiga.

Selanjutnya dilanjutkan pada Pasal 27 dan 28 disebutkan bahwa:

Pasal 27:

1) Apabila perusahaan tidak memenuhi ketentuan dalam surat peringatan dan keputusan pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dan pasal 26, dikenakan sanksi administratif berupa pencabutan SIU-P4

2) Pencabutan SIU-P4 sebagaimana di maksud pada ayat (1) dilakukan oleh pejabat penerbit SIU-P4 dengan menggunakan formulir sebagaimana tercantum dalam lampiran VIII peraturan menteri ini. Pasal 28:

Perusahaan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 8, Pasal 13 huruf a, huruf b, atau huruf c, pasal ayat (1) atau Pasal 21, dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.<sup>15</sup>

## **B. Penelitian Relevan**

Penelitian yang dilakukan oleh Akhzan Zamzami dengan judul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Makelar Jual Beli Bawang Merah” dalam penelitian ini menjelaskan atau mendiskripsikan praktek transaksi dari makelar yang penyajian datanya meliputi analisis Hukum Islam terhadap praktek

---

<sup>15</sup>[http://bpmpt.jabarprov.go.id/assets/data/arsip/permendag\\_33\\_mdag\\_per\\_8\\_2008\\_perusahaan\\_perantara\\_perdagangan\\_properti](http://bpmpt.jabarprov.go.id/assets/data/arsip/permendag_33_mdag_per_8_2008_perusahaan_perantara_perdagangan_properti)(diakses pada tanggal 22 juni 2015)

penggunaan jasa makelar dalam jual beli bawang merah, dan analisis Hukum Islam terhadap akad jual beli melalui jasa makelar.<sup>16</sup>

Penelitian yang dilakukan oleh muhamad Arifin Budi Prasetyo dengan judul “Tanggung Jawab Hukum Pedagang Perantara Sepeda Motor terhadap Pihak Pembeli dan Penjual” dalam penelitian ini menguraikan tentang materi-materi dan teori-teori yang berhubungan dengan tanggung jawab hukum pedagang perantara dalam perjanjian jual beli sepeda motor terhadap pihak pembeli dan penjual.<sup>17</sup>

Pada penelitian-penelitian sebelumnya tentu ada persamaan-persamaan dan perbedaan yang meliputi pembahasan-pembahasan di dalam penelitian ini. hal tersebut berupa konsep dan juga penelitian yang di cantumkan dalam penelitian yang di dalamnya juga memiliki korelasi.

dalam penelitian yang berjudul “Eksistensi Bisnis Makelar (tanah) di tinjau dari segi hukum Islam”. Persamaan dalam penelitian ini terletak pada kajian di fokuskan pada tinjauan hukum islam terhadap praktek makelar jual beli. Sedangkan letak perbedaan yang mana dalam penelitian ini terletak pada bentuk bisnis dan eksistensinya, pada praktek dan tempat penelitian dimana pada praktek yang dimaksud dalam proposal ini adalah praktek makelar (tanah). Dalam penelitian sebelumnya juga hanya menjelaskan seputar tanggung jawab seorang makelar.

---

<sup>16</sup> Ahmad Akhzani(*skripsi tinjauan hukum islam terhadap praktek makelar jual beli bawang merah*)2012/institute agama islam negeri walisongo semarang/.hal.1

<sup>17</sup> Muhamad Arifin Budi Prasetyo(*skripsi tanggung jawab hokum pedagang perantara sepeda motor terhadap pihak pembelidan penjual*)2007,Universitas sebelas maret Surakarta/.hal.1