

ABSTRAK

Peran makelar tanah dalam transaksi jual-beli tanah sangat penting sebagai perantara antara penjual dan pembeli. Namun, dalam praktiknya sering terjadi permasalahan hukum, salah satunya ketika penjual melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara yuridis mengenai hak dan kewajiban makelar tanah ketika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh penjual, serta bagaimana perlindungan hukum terhadap makelar dalam situasi tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa makelar tanah memiliki kedudukan sebagai pihak ketiga dalam perjanjian jual-beli, namun tetap memiliki hak atas imbalan (provisi) jika telah menjalankan tugasnya secara profesional. Dalam hal penjual melakukan wanprestasi, makelar tidak serta-merta bertanggung jawab secara hukum atas kelalaian tersebut, kecuali jika terbukti turut serta dalam kelalaian atau tidak menjalankan kewajiban dengan itikad baik. Oleh karena itu, penting adanya kejelasan perjanjian tertulis dan perlindungan hukum bagi makelar untuk menghindari risiko kerugian akibat tindakan wanprestasi dari pihak penjual. Selain itu, perlindungan hukum terhadap makelar tanah dapat diwujudkan melalui pengaturan kontraktual yang tegas mengenai ruang lingkup tugas, hak atas imbalan, serta klausul pembebasan tanggung jawab apabila terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak dalam transaksi. Dalam konteks ini, makelar tanah perlu dibekali dengan pemahaman hukum kontrak serta perlunya pencatatan formal atas setiap aktivitas perantaraannya. Penelitian ini merekomendasikan penguatan regulasi dan pengawasan terhadap profesi makelar tanah agar tercipta kepastian hukum dan keadilan bagi seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi jual-beli tanah.

Kata Kunci: makelar tanah, wanprestasi, jual-beli tanah, hak dan kewajiban, perlindungan hukum.

ABSTRACT

The role of land brokers in land sale and purchase transactions is crucial as intermediaries between sellers and buyers. However, in practice, legal issues often arise, one of which occurs when the seller commits a breach of contract. This research aims to examine the legal aspects of the rights and obligations of land brokers when a breach of contract is committed by the seller, as well as the legal protection available to brokers in such situations. The research method used is normative juridical with a statutory and case study approach. The results of the study indicate that land brokers hold the position of a third party in the sale and purchase agreement, but still have the right to receive a commission (provision) if they have performed their duties professionally. In the event that the seller commits a breach of contract, the broker is not automatically held legally liable for the negligence, unless it is proven that they were involved in the negligence or failed to fulfill their obligations in good faith. Therefore, it is important to have a clear written agreement and legal protection for brokers to avoid the risk of loss due to the seller's breach of contract. Furthermore, legal protection for land brokers can be realized through clear contractual arrangements regarding the scope of duties, the right to commission, and clauses of exemption from liability in the event of a breach by one of the parties involved in the transaction. In this context, land brokers need to be equipped with an understanding of contract law and the importance of formal documentation of every intermediary activity. This study recommends strengthening the regulation and supervision of the land brokerage profession to ensure legal certainty and fairness for all parties involved in land sale and purchase transactions

Keywords: *Land broker, breach of contract, land sale and purchase, legal responsibility, rights and obligations.*