

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG PERANTARA

#### A. Pengertian perantara pada umumnya

Perantara dalam arti bahasa (etimologi) adalah orang yang menjadi penengah (dalam perselisihan, perbantahan dan sebagainya) atau penghubung (dalam perundingan) atau makelar, calo (dalam jual beli) (Depdikbud 1990 : 42)

Jadi perantara dalam arti bahasa (etimologi) adalah orang yang menjadi penghubung diantara dua pihak dan untuk penghubung dalam jual beli biasa disebut dengan makelar, calo, mediator, broker, pialang, simsarah dan sebagainya.

Sedangkan menurut istilah, perantara (simsar) adalah orang yang menjadi perantara antara pihak penjual dan pembeli guna lancarnya transaksi jual beli (Sayyid Sabiq 12, 1988 : 69)

Dr.H.Hamzah Ya'qub mengemukakan bahwa definisi simsarah (makelar) adalah : Pedagang perantara yang berfungsi menjualkan barang orang lain dengan mengambil upah tanpa menanggung resiko, dengan kata lain bahwa makelar (simsar) ialah penengah antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual beli (Hamzah Ya'qub 1992 : 269)

Menurut Prof.R.Soekardono S.H dalam bukunya Hukum Dagang Indonesia menyebutkan bahwa pada pokoknya seorang makelar menurut pengertian undang-undang adalah seorang perantara yang menghubungkan pengusaha pedagang dengan pihak ketiga untuk mengadakan pelbagai perjanjian-perjanjian, antara mana perjanjian jual beli dan lain-lain (Soekardono 1993 : 76)

Kemudian menurut Achmad Ichsan S.H dalam bukunya Hukum-Dagang disebutkan makelar dirumuskan sebagai seorang pedagang antara, yang dalam melakukan pekerjaannya memperoleh izin dari pemerintah dan disumpah oleh Pengadilan Negeri yang tugasnya berupa menyelenggarakan perusahaan dengan jalan membuat transaksi bagi pihak pemberi kuasa dengan cara menjual, membeli barang, saham, wesel dan sebagainya serta mengusahakan asuransi dengan menerima upah atau provinsi (Achmad Ichsan 1993 : 30 )

Dari definisi-definisi yang disampaikan oleh para ahli hukum diatas dapat disimpulkan bahwa perantara (simsarah) adalah seorang penengah atau penghubung antara penjual dan pembeli untuk memudahkan jual beli, dengan mendapatkan imbalan jasa atau provisi yang telah disepakati sebelumnya bersama yaitu antara pihak perantara tersebut dengan pihak yang menjual dan membeli. Hanya saja untuk pengertian

makelar dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) masih harus ditambah lagi dengan adanya sumpah dan pengangkatan oleh Presiden atau pembesar yang oleh Presiden telah dinyatakan berwenang untuk itu.

Definisi perantara diatas merupakan istilah atau makna dalam arti yang khusus. Sedangkan perantara dengan makna yang umum dapat terbagi menjadi beberapa jenis yaitu : Makelar, Kasir dan Komisioner. Adapun uraian ketiga jenis perantara sebagai berikut :

#### Makelar

Menurut pengertian undang-undang, seorang makelar pada pokoknya adalah seorang perantara yang menghubungkan pengusaha dengan pihak ketiga untuk mengadakan berbagai perjanjian. Dalam pasal 64 disebutkan secara contoh beberapa macam perjanjian misalnya : perjanjian jual beli barang dagangan, kapal-kapal, obligasi-obligasi, efek-efek, wesel, aksep dan surat berharga lainnya, mengusahakan diskonto, asuransi, pinjaman dan lain-lain.

Makelar mempunyai ciri-ciri khusus, yaitu :

1. Makelar harus mendapat pengangkatan resmi dari pemerintah (pasal 62 ayat (1))
2. Sebelum menjalankan tugasnya, makelar harus bersumpah dimuka ketua Pengadilan Negeri, bahwa dia akan menjalankan kewajibannya dengan baik (pasal 62 ayat (2)).

(Purwasutjipto 1990 : 50 ).

Makelar adalah bentuk pedagang antara yang tertua. Makelar adalah wakil dalam arti Undang-Undang; seorang makelar diangkat oleh pemerintah atau pejabat dengan adanya pemberian izin dan adalah seorang pedagang yang disumpah untuk melakukan pelbagai perjanjian perdagangan. Makelar adalah wakil dari pihak untuk mana ia bertindak. Ia melakukan pembelian, penjualan, penukaran efek, mengirimkan wesel, pembayaran cheque dan sebagainya untuk "Principalnya". Seorang makelar berbuat atas nama dan tanggungan yang memberi kuasa, dengan principalnya itu ia tidak mempunyai ikatan yang tetap. Ia bukan seorang yang dibawahkan (ondergexclik) (Achmad Ichsan 1993 : 30-31).

#### Kasir

Kasir seperti perumusan dalam undang-undang (pasal 74 KUHD) adalah mereka yang dengan menerima upah danprovisi dipercayakan untuk melakukan penyimpangan dan pembayaran uang, dalam praktek di Indonesia tidak dijumpai. Disini untuk undang-undang menganggap bahwa kasir dengan kliennya itu diadakan persetujuan penitipan seperti tercantum dalam pasal 1694 s/d 1739 KUHD (Bewaargeving). Dalam praktek seorang kasir itu mengadakan persetujuan pinjam ganti (Bruiklening) menurut pasal 1740 KUHD Perdata. Ia adalah pemilik dari uang itu, dapat ,menggunakan uang

didalam pasal 79 memungkinkan adanya seorang komisioner yang bertindak atas nama pemberi kuasanya (Soekardono 1993 : 86 )

B. Perantara menurut hukum Islam, hukum positif dan menurut fakta

1. Perantara menurut hukum Islam

Perantara (simsar) adalah orang yang menjadi perantara antar pihak penjual dan pembeli guna lancarnya transaksi jual beli (Sayyid Sabiq 12, 1988:69).

Kehadiran perantara (makelar) ditengah-tengah masyarakat, terutama masyarakat modern sangat dibutuhkan untuk memudahkan dunia bisnis (dalam perdagangan, pertanian, pekebunan, industri, dan lain-lain) sebab tidak sedikit orang yang tidak pandai tawar menawar, tidak mengetahui cara menjual atau membeli barang yang diperlukan, atau tidak ada waktu untuk mencari atau berhubungan langsung dengan pembeli atau penjual (Masjuki Zuhdi 1992:121)

Jelaslah bahwa makelar adalah profesi yang banyak manfaatnya untuk masyarakat, terutama untuk para produsen, konsumen dan bagi makelar itu sendiri, provisi ini dibutuhkan oleh masyarakat sebagaimana provisi-provisi yang lain. Karena perantara adalah merupakan bagian dari organisasi perdagangan yang tugasnya untuk membantu lancarnya

perdagangan, maka jasa perantara menjadi pilihan dari penjual maupun pembeli untuk mengurus segala sesuatu yang diperlukan. Sehingga jasa perantara diharapkan menjadi partner dan sarana yang dibutuhkan oleh penjual maupun pembeli.

Sebagai sarana yang dibutuhkan oleh penjual maupun pembeli seorang perantara harus memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya. Olehkarena itu didalam diri seorang perantara harus ada faktor-faktor yang harus dimiliki yaitu :

- a. Ketrampilan (skill)
- b. Takwa
- c. Kejujuran
- ad. a. Ketrampilan (skill)

Salah satu faktor keberhasilan perantara adalah letrampilan, keahlian dan kepandaian didalam menumbuhkan daya tarik terhadap penjual maupun pembeli untuk mengadakan transaksi jual beli tersebut.

- ad. b. Takwa

Perantara muslim bukan hanya sekedar uang yang dicari, melainkan perlu melialisir ketakwaannya, termasuk dalam bidang usahanya, dengan jalan memelihara diri agar tindakan yang berhubungan dengan keperantaraanya dilakukan dengan tidak menyimpang dari peraturan Allah dan Rosul-

Nya. Faktor ini akan lebih menjamin keberhasilan dan keberkahan usaha dan pekerjaan. Hal ini sesuai dengan firman Allah dalam surat Al A'raf ayat 96

وَلَوْ أَنَّ أَهْلَ الْقُرَىٰ آمَنُوا وَاتَّقَوْا لَفَتَحْنَا عَلَيْهِم بَرَكَاتٍ مِّنَ السَّمَاءِ  
وَالْأَرْضِ وَلَكِن كَذَّبُوا فَأَخَذْنَا مِنْهُم بِمَا كَانُوا يَكْسِبُونَ (الأعراف: ٩٦)

Artinya : " sekiranya penduduk negeri-negeri itu beriman dan bertakwa, pastilah kami limpahkan kepada mereka berkah dari langit dan bumi, tetapi mereka mendustakan (ayat-ayat kami), maka kami siksa mereka disebabkan perbuatannya " (Departemen Agama 1989 : 237)

Seorang perantara yang taqwa tidak akan melakukan tindakan-tindakan yang dilarang oleh Islam, seperti Islam melarang mengadakan jual beli seseorang atas jual beli saudaranya, sebab hal itu akan menimbulkan pelanggaran atas hak yang sudah ada pada pembeli yang pertama. Hal ini akan merusak kepercayaan diantara penjual dan pembeli, menimbulkan rasa dendam dalam hati dan menyesak dada dengan menyalakan api permusuhan dan kemarahan, hal yang tidak diridloi Islam (Abu Ahmadi dan Anshori Umar Sitangga, 1990 : 194)

Adapun dasar dari larangan tersebut diatas adalah hadits Nabi saw :

عن أبي هريرة رضي الله عنه قال : نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم أن يبيع حاضر لباد ولا تتاجشوا ولا يبيع الرجل على بيع أخيه

ولا يتخطب على خطبة أخيه ولا تسأل المرأة طلاقاً أختها  
لتكفء ما في إناثها (رواه البخاري)

Artinya : " Dari Abu Hurairah ra berkata :  
Rasulullah saw melarang orang  
kota membeli barang orang desa,  
dan janganlah kamu menjerumus-  
kan seseorang, janganlah membe-  
li atas belian saudaranya, se-  
orang laki-laki jangan meminjau  
terhadap pinangan saudaranya,  
dan janganlah seorang wanita  
minta diceraikan saudaranya pe-  
rempuan agar ia menempati apa  
yang ditempatinya " (H.R  
Bukhari ) (Achmad Sunarto 1993  
: 255).

Dan juga hadits Nabi yang lain :

عن عبد الله بن عمر رضي الله عنهما أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال : لا يبيع بعضكم على بيع أخيه (رواه البخاري)

Artinya : " Dari Abdullah bin Umar r.a  
bahwasannya Rosululloh saw ber-  
sabda : "Sebagian kalian tidak  
boleh menjual atas jualan sau-  
daranya " (H.R. Bukhori) (Achmad  
Sunarto 1993 : 255).

Mengenai hadits diatas, Imam Malik  
menafsirkannya sama dengan maksud larangan  
Nabi saw, agar seseorang tidak mengadakan  
tawaran atas tawaran orang lain. Yakni  
dalam keadaan si penjual sudah cenderung  
kepada penawar dan sedikit lagi dicapai  
kesepakatan antaran keduanya (Ibnu Rusyid  
3, 1990 :84)

ad. c. Kejujuran

Kejujuran selalu berdiri tegak atas  
kebenaran, yang akan mendatangkan  
keberkahan bagi perantara seperti cara

mempengaruhi, penjual maupun pembeli, cara menawar, cara memberi keterangan barang yang ditawarkan, yang dijelaskan kesemuanya ditegakkan secara jujur, tidak curang dan tidak culas, apabila berjanji ditepati dan apabila diberi amanat ditunaikannya dengan baik.

Perantara yang demikian itu diridloi Allah SWT, karena melaksanakan sesuai yang diperintahnya, tercantum dalam surat At Taubah ayat 119

يا ايها الذين امنوا اتقوا الله وكونوا مع الصادقين ،  
(التوبة : 119)

Artinya : " Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah, dan hendaklah kami bersama orang-orang yang benar (Depag 1989 : 301)

Jadi perantara yang jujur akan bertambah banyak relasinya, karena para penjual maupun pembeli selalu menaruh percaya padanya. Disamping itu kejujuran juga sangat besar peranannya dalam mencegah timbulnya sengketa dan kejahatan, tetapi sebaliknya kecurangan dan keculasan banyak menimbulkan sengketa dan kejahatan.

Adapun dasar pokok pegangan dalam urusan keperantaraan adalah : Hadits Nabi yang diriwayatkan oleh Imam Bukhori menjelaskan :

ولم ير ابن سيرين وعطاء و ابراهيم والحسن باجرا  
السمسار بأسا، وقال ابن عباس لا بأس ان يقول ؛  
بع هذا الثوب فما زاد على كذا وكذا فهو لك، وقال ابن

سيرين اذ قال بعه بكذا فما كان من ربح فهو لك او بيني  
 وبينك فلا بأس به . وقال النبي صلى الله عليه  
 وسلم المسلمون عند شروطهم . ( رواه البخاري )

Artinya : " Ibnu Sirin, Atho dan Ibrahim serta Hasan tidak menganggap bahaya akan upah pekerja make- lar, bahkan Ibnu Abbas berkata : tidaklah berbahaya, dengan mengatakan jualkanlah pakaian ini, selebihnya harga sekian dan sekian adalah bagimu sendiri. Ibnu Sirin berkata : apabila ada orang berkata : jualkanlah ini barang dengan harga sekian, atau mengatakan bahwa keuntungan buat antara aku dan kamu, maka hal ini tidak berbahaya, Nabi bersabda : orang-orang Islam itu terse- rah menurut perjanjian mereka (H.R. Bukhori) (Achmad Sunarto 1993 : 544-545).

Dan Hadits lain yang diriwayatkan juga oleh Imam Bukhori dari Ibnu Abbas juga menjadi dasar yang menjadi pegangan dalam urusan keperantaraan :

عن ابن عباس رضي الله عنهما نهي رسول الله صلى الله عليه  
 وسلم ان يتلقى الركبان ولا يبيع حاضر لباد قلت يا ابن عباس ما  
 قوله لا يبيع حاضر لباد قال لا يكون له سمسارا . ( رواه البخاري )

Artinya : " Dari Ibnu Abbas r.a Rosululloh

SAW melarang menjemput penjual-penjual berkendaraan dan jangan sampai terjadi orang kota membeli kepunyaan orang

pedesaan ( ditengah jalan, sebelum datang dipasar ) Aku bertanya (Abu Thowus) : Wahai Ibnu Abbas apa artinya sabda Nabi, orang kota tidak boleh membeli barangnya orang desa, ia menjawab : orang kota tidak boleh mengadakan makelar (H.R. Bukhori) (Achmad Sunarto 1993 : 345).

Dari dasar Hadits Nabi tersebut diatas dapat diambil suatu kesimpulan bahwa pekerjaan perantara itu tidak terlarang (mubah) karena tidak ada nash yang melarangnya, dan juga pekerjaan makelar harus dilakukan dengan jujur, tidak ada penipuan, kepalsuan dan pelanggaran. Mengenai orang kota tidak boleh membeli barangnya orang desa sehingga praktek makelar tidak dibolehkan sebagaimana hadits di atas disebabkan, dikhawatirkan ada penipuan dan kepalsuan dari orang kota terhadap orang desa. Oleh karena itu perantara harus bersikap jujur, ikhlas terbuka dan tidak melakukan penipuan dan kepalsuan.

Perantara menurut pandangan Islam adalah termasuk akad Ijarah yaitu karena perjanjian yang terjadi antara pihak penjual maupun pihak pembeli dengan perantara merupakan perjanjian timbal balik. Dimana satu pihak harus ada pemberian manfaat yaitu berupa mengurus segala sesuatu yang

berkenaan dengan transaksi jual beli tanah, dan dilain pihak adanya pemberian imbalan komisi.

Karena sifat perjanjian ijarah itu timbal balik, maka menurut sahnya perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- Keridloan kedua orang yang melakukan perjanjian.
- Hendaknya sesuatu yang disewakan itu dapat diserahkan.
- Hendaknya pekerjaan yang disewakan (diburuhkan) bukan merupakan hal yang fardlu bagi orang yang disewa (buruh) sebelum perburuhan.
- Adanya manfaat memang mempunyai nilai yang disengaja menurut orang yang berakal sehat.
- hendaknya ongkos diketahui (Abdul Rahman Al Jaziri 4, 1994 : 176).

Adapun kedudukan perantara disini sebagai Ajir karena faedah yang dapat digunakan, namun kegunaan disini bukan berupa benda, tetapi berupa profesi. Selanjutnya dalam proses perantaraan, mengenai jumlah imbalan yang diberikan kepada perantara adalah menurut perjanjian, dengan demikian antara yang menggunakan jasa perantara dengan perantara dapat mengatur suatu syarat tertentu mengenai jumlah keuntungan yang diperoleh. Boleh dalam bentuk prosentase (komisi) dan boleh juga mengambil kelebihan dari harga yang

ditentukan oleh pengguna jasa perantara (penjual maupun pembeli). Sebagaimana firman Allah dalam surat Al Maidah ayat 1 :

يا ايها الذين امنوا اوفوا بالعقود . (المائدة : 1)

Artinya : " Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad (perjanjian-perjanjian) itu " (Al Qur'an 5 : 1 ) (Depag 1989 : 156.)

Apabila jumlah imbalannya tidak ditentukan dalam perjanjian, maka hal ini dikembalikan kepada adat istiadat yang berlaku di masyarakat, misalnya di Indonesia menurut tradisi makelar berhak menerima imbalan antara 2.5% sampai 5%, tergantung kepada jumlah transaksi (Masjfuk Zuhdi 1992 : 123).

Muamalah dengan memakai adat istiadat atau hukum adat itu dibenarkan dalam Islam, berdasarkan kaidah hukum Islam (Fiqih) :

العادة محكمة

Artinya : " adat kebiasaan dapat ditetapkan sebagai hukum" (Asjmuni A. Rahman 1976 : 88).

## 2. Perantara Menurut Hukum Positif

Dalam hukum positif, seorang yang pekerjaannya memberikan perantara kepada dua pihak dikenal dengan sebutan "Makelar" yaitu yang dapat dijumpai dalam pasal 62 KUHD. Pengertian makelar menurut KUHD pasal 62 adalah sebagai berikut : Makelar adalah seorang pedagang perantara yang diangkat oleh Presiden atau oleh pembesar yang

oleh presiden dinyatakan berwenang untuk itu. Ia menyelenggarakan perusahaannya dengan melakukan pekerjaan-pekerjaan sebagaimana termaktub dalam pasal 64, seraya mendapat upah atau porvisi tertentu, atas amanat dan nama orang-orang dengan siapa ia tak mempunyai sesuatu hubungan yang tetap. Sebelum diperbolehkan melakukan pekerjaannya, ia harus bersumpah di muka pengadilan Negeri yang mana ia termasuk dalam daerah hukumnya, bahwa ia dengan tulus hati akan menunaikan segala kewajiban yang dibebankan kepadanya (Subekti dan Tjiptosudibbio 1993 : 19).

Dengan demikian dapatlah ditarik suatu pengertian bahwa untuk menjadi seorang makelar, seorang tersebut harus diangkat oleh presiden atau pejabat yang berwenang dalam hal ini yang ditunjuk pengangkatan itu. Dan sebelum melakukan pekerjaannya, ia harus disumpah dimuka pengadilan Negeri, bahwa ia dengan tulus hati akan menunaikan segala kewajiban yang dibebankan kepadanya.

Pekerjaan makelar yang diangkat presiden atau yang ditunjuk untuk menjadi makelar oleh seorang pejabat berwenang diberi kuasa oleh presiden adalah sesuai dengan ketentuan pasal 64

KUHD, yang menyatakan sebagai berikut :  
 Pekerjaan makelar ialah : melakukan penjualan dan pembelian bagi majikannya akan barang-barang dagangan dan lainnya, kapal-kapal, andil-andil dalam dana umum dan efek-efek lainnya, obligasi-obligasi, surat-surat wesel, surat-surat order dan surat-surat dagang lainnya, pula untuk menyelenggarakan perdiscontoan, pertanggungan, perutangan dengan jaminan kapal dan percarteran kapal, perutangan uang atau lainnya (Subekti dan Tjiptosudibbio 1993 : 19).

Dilihat dari isi pasal 64 KUHD diatas, nampaklah bahwa pekerjaan yang dilakukan oleh makelar adalah hampir semua bidang perekonomian

yang berkaitan dengan jual beli, percarteran, perutangan dan segala transaksi yang berkaitan dengan surat-surat berharga yang ada termasuk efek, wesel dan sebagainya.

Sebagai perantara atau pembantu pengusaha, makelar mempunyai hubungan yang tidak tetap dengan pengusaha (pasal 62 ayat 1). Hubungan ini adalah sama halnya dengan pengacara, tetapi lain dengan hubungan antara agen perusahaan dengan pengusaha. Seorang makelar dilarang berdagang dalam lapangan perusahaan, dimana dia diangkat. Menurut pasal 65 ayat (2) KUHD seorang makelar dilarang untuk :

- a. Berdagang dalam lapangan perusahaan dimana dia diangkat
- b. Menjadi penjamin dalam perjanjian yang disebut dengan perantaranya (Purwosutjipto 1990 : 50).

Catatan makelar adalah catatan yang diselenggarakan atas perintah UU, olehkarena itu punya kekuatan bukti, Makelar harus memelihara pembukuan, atau dapat pula dikatakan sebagai buku saku atau buku harian, pasal ini adalah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam pasal 66 ayat (1) KUHD, yang menghendaki tiap-tiap orang yang menjalankan perusahaan wajib memelihara pembukuan. Yakni catatan-catatan, mengenai harta kekayaan, sehingga setiap saat orang dapat mengetahui hak

dan kewajiban mengenai seluruh harta kekayaannya.

Makelar ini dapat bertindak untuk memberi kuasa yang masih akan datang. Pada umumnya makelar berbuat atas nama pemberi kuasa (pasal 62 KUHD). Makelar menerima pesanan dari seorang pemberi kuasa untuk membelikan atau menjualkan barang tertentu. Dalam makelar berbuat untuk memenuhi pesanan itu, dengan cara mengadakan perjanjian jual beli dengan pihak ketiga, maka makelar selalu mengatakan bahwa dia berbuat begitu atas nama pemberi kuasa. Jadi makelar adalah orang yang berfungsi sebagai perantara yang murni, tidak menjadi pihak dalam perjanjian, sedang yang menjadi pihak perjanjian adalah pemberi kuasa pihak ketiga (Purwosutjipto 1990:52).

### 3. Perantara menurut fakta

Perantara menurut fakta atau lazim disebut sebagai "makelar" (makelar tidak resmi) dan ada juga yang menyebutkannya sebagai mediator, tidak dapat kita jumpai pengertiannya dalam hukum positif, baik dalam KUHPerdata maupun dalam KUHDagang. Dari fakta yang ada di dalam prakteknya, dapat ditarik kesimpulan bahwa perantara (moderator) adalah : "seorang perantara yang hanya bekerja untuk memproses jual beli antara penjual dan pembeli disamping itu juga menerima komisi

atau upah yang telah disepakati sebelumnya bersama yaitu antara pihak perantara tersebut dengan pihak yang menjual dan membeli tan pa adanya sumpah dan pengangkatan oleh Presiden. " jadi pengertian perantara atau perantara tidak resmi hanya merupakan orang yang berperan sebagai pegang kuasa, hanya saja pemberian kuasanya tidak tertulis, tetapi hanya berupakepercayaan tanpa ada surat kuasa.

Adapun perbedaan makelar menurut KUHD dengan "perantara" menurut fakta dalam prakteknya (makelar tidak resmi) dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Makelar menurut KUHD yaitu :
  - a. Mendapat pengangkatan resmi dari presiden atau pejabat yang ditunjuk untuk itu.
  - b. Mendapat upah yang disebut provisi atau courtage atas pekerjaan tersebut
  - c. Ada kewajiban untuk memelihara pembukuan yang terdiri dari buku saku dan buku harian.
  - d. Dalam jual beli atas contoh, makelar diwajibkan untuk menyimpan barang yang di janjikan, contoh tersebut sampai saat perjanjian telah selesai dilaksanakan seluruhnya.
  - e. Ada keharusan bagi makelar untuk menanggung sahnya tanda tangan penjual wesei atau

surat-surat berharga.

2. Makelar tidak resmi (perantara menurut fakta dalam praktek) yaitu :
  - a. Tidak ada pengangkatan resmi dari presiden atau pejabat yang ditunjuk untuk itu.
  - b. Upah seorang perantara (pemegang kuasa) diperoleh bila ditetapkan terlebih dahulu didalam perjanjian.
  - c. Tidak ada kewajiban yang dibebankan kepada makelar tidak resmi untuk membuat pembukuan, seperti yang tercantum dalam pasal 66 KUHD.
  - d. Tidak ada kewajiban harus menanggung sahnyanya tanda tangan penjual wesel atau surat-surat berharga.

Jadi seorang makelar resmi sangat berbeda dengan pengertian perantara menurut fakta, akan tetapi apa bila dilihat dari tugas masing-masing dari makelar resmi dan makelar tidak resmi tersebut sebagai mana uraian diatas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perantara menurut fakta dalam praktek itu mirip dengan perantara yang disebut dengan makelar yang ada di KUHD.

Dikatakan mirip disitu memiliki perbedaan-perbedaan yang mana telah disebutkan diatas.

Dalam hal ini perantara menurut fakta yang ada ini dapat dipandang sebagai pemegang kuasa biasa, oleh karena itu secara umum tunduk pada peraturan tentang pemberian kuasa dalam KUHP, didalam titel 16 buku ke III yaitu mulai pasal 1792 s/d 1819.