

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka peneliti dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perjanjian sewa properti yang dibuat melalui PT Malang Maju Bersama sebagai perusahaan perantara masih belum menjamin perlindungan hukum bagi konsumen. Hal tersebut dikarenakan masih adanya klausula eksonerasi yang membebaskan tanggung jawab PT Malang Maju Bersama sebagai perusahaan perantara. Klausula eksonerasi yang dimaksud nampak pada pasal 18 perjanjian sewa tersebut yang mengandung kalimat 'PARA PIHAK dengan ini membebaskan Property Adviso dan/atau Kantor Brighton'. Kalimat tersebut dapat dikatakan klausula eksonerasi dikarenakan yang membuat *draft* perjanjian sewa tersebut adalah PT Malang Maju Bersama itu sendiri sebagai perusahaan perantara, bukanlah kedua belah pihak. Dalam hal ini para pihak tidak turut membuat *draft* perjanjian. Tentunya dalam perlindungan hukum konsumen hal ini tidak diperbolehkan karena melanggar ketentuan dalam Pasal 18, ayat (1), poin a, yang melarang pelaku usaha untuk membuat klausula baku untuk menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha.

2. PT Malang Maju Bersama sudah melakukan perlindungan konsumen, baik terhadap pihak penyewa maupun pihak penyewa. Hal tersebut dibuktikan dalam hasil analisa perjanjian dan hasil wawancara terhadap Direktur PT Malang Maju Bersama. Bahwa mulai dari pemasaran atas properti bahkan hingga transaksi tersebut sudah usai, PT Malang Maju Bersama tidak lepas tangan atas sengketa apabila terjadi. PT Malang Maju Bersama membantu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan untuk saling terpenuhi hak-haknya sekaligus menemukan solusi atas sengketa yang terjadi.

4.2 Saran

1. Bagi Instansi

Kendati perjanjian sewa dilakukan melalui Notaris, seharusnya perjanjian sewa tetap tidak bisa dilangsungkan apabila dari pihak penyewa tidak mau bekerjasama untuk membuktikan bahwa properti yang disewakan memang benar miliknya dan sedang tidak dijaminkan. Hal tersebut demi keamanan dan kenyamanan pihak konsumen. Meskipun memang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak mewajibkan perjanjian sewa harus berkata demikian, akan tetapi ikhtikad baik dari para pihak merupakan hal mutlak yang diperlukan.

2. Bagi konsumen

Sebelum menandatangani suatu perjanjian sewa yang dibuat melalui suatu perusahaan perantara perdagangan properti, hendaknya sebagai konsumen

harus jeli untuk mencermati pasal demi pasal sebelum menandatangani. Pengecekan ulang tersebut ditujukan apakah terdapat suatu hak dan kewajiban para pihak yang belum atau tidak tertulis dalam perjanjian tersebut. Di sisi lain agar konsumen terhindar dari klausula eksonerasi yang mana dalam klausula tersebut terdapat pengalihan tanggung jawab pelaku usaha.

3. Bagi Pemerintah

Dalam hal ini Notaris, hendaknya memastikan kembali apakah obyek yang diperjanjikan sedang dalam jaminan ataukah tidak. Karena juga menjadi tanggungjawab Notaris untuk mengesahkan suatu perjanjian. Apabila obyek perjanjian tersebut tidak jelas hak para pihak maka perjanjian tersebut tidak menjamin kepastian hukum.

4. Bagi AREBI

Agar AREBI (Asosiasi Real Estate Broker Indonesia) turut berperan aktif melakukan pengecek-an secara berkala apakah semua perusahaan perantara di Indonesia sudah menjamin perlindungan hukum konsumen. Di sisi lain, agar setiap perusahaan perantara perdagangan properti sudah menjalankan ketentuan hukum di Indonesia dan tidak melanggar kode etik AREBI. Sehingga setiap konsumen yang menggunakan jasa perusahaan perantara di Indonesia mendapat kepastian dan perlindungan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Asshiddiqie, Jimly dan Ali Safa'at. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI. Jakarta. 2006.
- Handayani, Oti. *Teknik Penyusunan Kontrak*. Fakultas Hukum, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Jakarta. 2021.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Penerbit Alumni. Bandung. 1982.
- Huijbers, Theo. *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*. Kanisius. Jakarta. 1982.
- Harjono, Dhaniswara K. *Hukum Properti*. Jakarta. Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia. (PPHBI). 2016.
- Fuady, Munir. *Konsep Hukum Perdata*. Penerbit Rajagrafindo. Depok. 2014.
- Miru, Ahmadi dan Sakka Pati. *Hukum Perikatan*. Rajawali Press. Depok. 2018.
- Muhammad, Alabdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Penerbit Citra Aditya Bhakti, Jakarta. 1990.
- Soebekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Penerbit Intermedia. Jakarta. 1980.
- Suharnoko. *HUKUM PERJANJIAN Teori dan Analisa Kasus*. Prenada Media Group. Jakarta. 2004
- Satrio, J. *Hukum Perjanjian*. Penerbit Alumni. Bandung. 1993.
- Yamin, Muhammad dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia*. Cet. 1, Bandung. Penerbit Mandar Maju, 2013

JURNAL

- Kristinna, Citra dan Yulies Tiena Masriani, *Perjanjian Sewa Menyewa Terhadap Tanah yang Hak Guna Bangunannya Telah Habis Masa Berlakunya*, Notary Law Research, Vol. 1, No. 1, Desember 2019, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. 2019

Davy Ibnu Aziz, Achmad Busro, Siti Malikhatus Badriyah. *TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL-BELI MELALUI JASA PERANTARA*. DIPONEGORO LAW REVIEW, Volume 5 Nomor 2, Tahun 2016 Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro. 2016

Saputri, Maghfira Gina. *Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pemasaran Antara Agen Pemasaran Dengan Pemilik Properti (Studi Kasus Di LJ Hooker Surakarta)*. Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta. 2018

Dwisvimiar, Inge. *Keadilan dalam Perspektif Ilmu Hukum*. Vol. 11, No. 3, Jurnal Dinamika Hukum. Fakultas Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa. Purwokerto. 2011

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

UNDANG-UNDANG DASAR NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

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

SITUS WEB

Bank Indonesia. *SURVEI HARGA PROPERTI RESIDENSIAL TRIWULAN IV 2021:HARGA PROPERTI RESIDENSIAL TUMBUH MENINGKAT*. https://www.bi.go.id/id/publikasi/ruang-media/news-release/Pages/sp_245322.aspx. 16 Februari 2022. Diakses 15 Mei 2022.

Heriani, Fitri Novia. *Aspek-Aspek yang Harus Dipahami dalam Menyusun Perjanjian*. <https://www.hukumonline.com/berita/a/aspek-aspek-yang-harus-dipahami-dalam-menyusun-perjanjian-1t60b440be526f4/?page=2>. Diakses tanggal 9 Juni 2022.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. *Penting bagi Pemulihan Ekonomi, Pemerintah Beri Dukungan Sektor Properti*. Jakarta. 17 Februari 2022.

<https://www.kemenkeu.go.id/publikasi/berita/penting-bagi-pemulihan-ekonomi-pemerintah-beri-dukungan-sektor-properti/>.
Diakses tanggal 18 April 2022.

Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring. <https://kbbi.kemdikbud.go.id>. Diakses tanggal 6 Juni 2022

Nurhikmah, Siti. 5 Potensi Kota Malang Ini Bikin Investasi Properti Jadi Menguntungkan, rumah123.com, <https://artikel.rumah123.com/5-potensi-kota-malang-ini-bikin-investasi-properti-jadi-menguntungkan-84383>, diakses tanggal 6 Juni 2022

