

**PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN YANG MELAKUKAN
PERJANJIAN SEWA PROPERTI
MELALUI PERUSAHAAN PERANTARA
(Studi di PT Malang Maju Bersama)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat akhir guna memperoleh gelar

Sarjana Hukum



Disusun oleh:

BONAVENTURA ALMOND PRADIPTA

NIM 201841002

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA KARYA
MALANG**

2022



**PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN YANG MELAKUKAN
PERJANJIAN SEWA PROPERTI
MELALUI PERUSAHAAN PERANTARA
(Studi di PT Malang Maju Bersama)**

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat akhir guna memperoleh gelar
Sarjana Hukum**



Disusun oleh:

BONAVENTURA ALMOND PRADIPTA

NIM 201841002

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA KARYA**

MALANG

2022

**PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN YANG
MELAKUKAN PERJANJIAN SEWA PROPERTI
MELALUI PERUSAHAAN PERANTARA
(Studi di PT Malang Maju Bersama)**

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat akhir guna memperoleh gelar
Sarjana Hukum**



**Disusun oleh:
BONAVENTURA ALMOND PRADIPTA
NIM 201841002**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA KARYA
MALANG
2022**

PERSETUJUAN SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN YANG MELAKUKAN PERJANJIAN SEWA PROPERTI MELALUI PERUSAHAAN PERANTARA (Studi di PT Malang Maju Bersama)

Diajukan oleh :

Bonaventura Almond Pradipta

201841002

Telah disetujui Dosen Pembimbing

Di Malang, 19 Juli 2022

Pembimbing I

Dr. Celina Tri Siwi K. S. H., M. Hum.
NIK. 200409210041

Pembimbing II

Hermanto Silalahi, S. H., M. Hum.
NIK. 198707110007

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Dr. Celina Tri Siwi K. S. H., M. Hum.
NIK. 200409210041

Menyetujui,

Ka. Bid. Ilmu Hukum

Hermanto Silalahi, S. H., M. Hum.
NIK. 198707110007

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Ujian Komprehensif

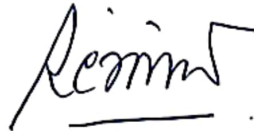
Fakultas Hukum, Universitas Katolik Widya Karya Malang

Pada hari, tanggal Juli 2022

dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji,

Ketua



Dr. R. Diah Imaningrum, S. H., M. Hum.

NIK. 199105210020

Penguji I



Dr. Celina Tri Siwi K. S. H., M. Hum.

NIK. 200409210041

Penguji II



Hermanto Silalahi, S. H., M. Hum.

NIK. 198707110007

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Katolik Widya Karya Malang



Dr. Celina Tri Siwi K. S. H., M. Hum.

NIK. 200409210041

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bonaventura Almond Pradipta

NIM : 201841002

Menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan duplikasi atau plagiasi (jiplakan) dari hasil penelitian orang lain. Sepengetahuan saya, topik atau judul dari skripsi ini belum pernah ditulis oleh orang lain.

Apabila Skripsi ini terbukti merupakan hasil dari duplikasi atau plagiasi (jiplakan) dari penelitian orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang diberikan oleh Tim Penguji.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Malang, 18 Juli 2022

Yang Menyatakan,

A 10,000 Rupiah Indonesian postage stamp is shown. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text 'SEPLUH RIBU RUPIAH', '10000', and 'METERAL KEANCAHAN'. The serial number 'P9CA9AJX995064505' is visible at the bottom. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Bonaventura Almond Pradipta

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Bonaventura Almond Pradipta
NIM : 201841002
Program Studi : Ilmu Hukum
Tempat, Tanggal Lahir : Malang, 18 Juli 1999
Alamat : Jalan Bougenvile, No. 3A, Kel. Jatimulyo,
Kec. Lowokwaru, Kota Malang
Nama Orang Tua (Ayah) : Emmanuel Suryawan Irawanto
Nama Orang Tua (Ibu) : Bernadetta Diana Rahmawati
Riwayat Pendidikan :
SD Katolik Cor Jesu Malang (2005-2011)
SMP Katolik Santa Maria Malang (2011-2014)
SMA Katolik St. Albertus Malang (2014-2017)
S1 Ilmu Hukum Universitas Katolik Widya Karya Malang (2018-2022)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis haturkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat, kasih, dan anugerah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan dengan baik dan lancar skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Konsumen Yang Melakukan Perjanjian Sewa Properti Melalui Perusahaan Perantara (Studi di PT Malang Maju Bersama)”. Skripsi ini merupakan tugas akhir jenjang strata satu yang diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Karya Malang.

Tentunya dalam penyusunan skripsi ini Penulis telah banyak mendapat bantuan, bimbingan, dan dorongan semangat dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Celina Tri Siwi Kristiyanti, S.H., M. Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum, Universitas Katolik Widya Karya Malang dan juga sebagai Dosen Pembimbing I yang telah membimbing, memberikan nasehat, memberikan motivasi, dan mengarahkan dengan sangat baik dalam proses penyusunan skripsi ini;
2. Bapak Hermanto Silalahi, S. H., M. Hum., selaku Kepala Jurusan Ilmu Hukum Universitas Katolik Widya Karya Malang dan juga sebagai dosen Pembimbing II yang telah membimbing dan memberikan masukan hingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;

PLAGIARISME ADALAH PELANGGARAN HAK CIPTA DAN ETIKA

3. Segenap Bapak/Ibu dosen dan staf administrasi Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Karya Malang yang telah banyak membantu, memberikan bimbingan, pengarahan, dan pengajaran studi kepada penulis;
4. Keluarga Penulis, khususnya Ayah, Bunda, Kakek, dan Bibi Penulis yang senantiasa mendukung Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
5. Bapak Denny Stevanus Widyanto, S. T., M. T., selaku Direktur PT Malang Maju Bersama yang telah membantu penulis memberikan data dan informasi yang dibutuhkan selama skripsi;
6. Sahabat-sahabat Penulis yang tidak bisa disebutkan satu persatu, serta kekasih Penulis, Aqiila Althoof yang selalu menemani dan memberikan semangat dalam pengerjaan skripsi ini;
7. Teman-teman Fakultas Hukum, Angkatan 2015 dan seluruh keluarga besar Universitas Katolik Widya Karya Malang yang telah banyak membantu dan mendukung penulis dalam penyusunan skripsi.

Demi kesempurnaan skripsi ini, berbagai saran dan kritik sangat dibutuhkan oleh Penulis. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan pengetahuan bagi Penulis maupun berbagai pihak yang membutuhkan.

Malang, Juni 2022

Bonaventura Almond Pradipta

ABSTRAK

- (A) Nama : Bonaventura Almond Pradipta
- (B) NIM : 201841002
- (C) Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Konsumen Yang Melakukan Perjanjian Sewa Properti Melalui Perusahaan Perantara (Studi di PT Malang Maju Bersama)
- (D) Kata Kunci : Perlindungan Konsumen, Perjanjian Sewa Properti, Perusahaan Perantara Perdagangan Properti
- (E) Daftar Acuan : 12 buku (1980-2021); 4 jurnal (2011-2019), 5 peraturan perundang-undangan (1960-2017), dan 5 situs *web*.
- (F) Ringkasan Skripsi :

Salah satu tugas perusahaan perantara perdagangan properti adalah membantu dalam perjanjian sewa, tetapi masih belum diketahui apakah perjanjian sewa yang dibuat sudah menjamin perlindungan hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah perjanjian sewa properti melalui PT Malang Maju Bersama sudah menjamin perlindungan hukum bagi konsumen, dan untuk memahami bagaimana tanggungjawab PT Malang Maju Bersama terhadap konsumen, apabila terjadi sengketa antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan, atas perjanjian sewa properti tersebut. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini untuk rumusan masalah pertama adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan untuk permasalahan kedua menggunakan penelitian yuridis empiris dengan metode pendekatan sosiologis.

Dari hasil penelitian ini diketahui bahwa perjanjian sewa properti melalui PT Malang Maju Bersama masih belum menjamin perlindungan hukum bagi konsumen dikarenakan adanya klausula eksonerasi yang membebaskan tanggungjawab PT Malang Maju Bersama apabila terjadi suatu sengketa di kemudian hari antara penyewa dengan pihak yang menyewakan. Dalam menyelesaikan sengketa yang pernah timbul, PT Malang Maju Bersama sudah melaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, peneliti memberikan saran bagi PT Malang Maju Bersama agar tidak memberikan klausula eksonerasi pada perjanjian sewa yang membebaskan tanggungjawabnya sebagai pelaku usaha.

- (G) Tahun Penyusunan : 2022

ABSTRACT

- (A) *Name* : *Bonaventura Almond Pradipta*
(B) *NIM* : *201841002*
(C) *Title of Skripsi* : *Perlindungan Hukum Konsumen Yang Melakukan Perjanjian Sewa Properti Melalui Perusahaan Perantara (Study at PT Malang Maju Bersama)*
(D) *Keywords* : *Consumer Protection, The Rental Agreement Property, Agent Property Company*
(E) *Reference List* : *12 books (1980-2021); 4 journals (2011-2019), 5 regulations (1960-2017), dan 5 websites.*

(F) *Summary* :

One of the duties of a property trading brokerage company is to assist in the lease agreement, but it is still unknown whether the lease agreement made already guarantees legal protection. This study aims to determine whether the property rental agreement through PT Malang Maju Bersama has guaranteed legal protection for consumers, and to understand how the responsibility of PT Malang Maju Bersama to consumers, if there is a dispute between the tenant and the party who rents out, over the property rental agreement. The type of research used in this research for the first research is normative juridical with a statutory approach and for the second problem using empirical juridical research with a sociological approach.

From the results of this study, it is known that the property rental agreement through PT Malang Maju Bersama still does not guarantee legal protection for consumers due to an exoneration clause that releases PT Malang Maju Bersama's responsibility in the event of a dispute in the future between the tenant and the party who rents out. In resolving disputes that have arisen, PT Malang Maju Bersama has implemented it in accordance with the applicable laws and regulations.

Based on the results of the research and discussion, the researcher provides suggestions for PT Malang Maju Bersama not to provide an exoneration clause in the lease agreement which liberates its responsibility as a business actor.

(G) *Year* : *2022*

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Persetujuan Skripsi	ii
Pengesahan Skripsi	iii
Surat Pernyataan Keaslian Skripsi.....	iv
Daftar Riwayat Hidup	v
Kata Pengantar.....	vi
Abstrak	viii
Daftar Isi.....	x
Daftar Tabel.....	xv
Daftar Lampiran.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	10
1.3.1 Tujuan Penelitian	10
1.3.2 Manfaat Penelitian	10
1.4 Metode Penelitian	12
1.4.1 Jenis Penelitian	12
1.4.2 Jenis dan Sumber Bahan Hukum dalam Metode Penelitian Normatif .	13
1.4.3 Jenis dan Sumber Bahan Hukum dalam Metode Penelitian Empirik ...	13
1.5 Analisis Data.....	14

1.6	Sistematika Penelitian	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA		16
2.1	Properti dan Hukum Kebendaan.....	16
2.1.1	Hukum Kebendaan.....	16
2.1.2	Definisi Properti dan Kategorinya dalam Hukum Benda	17
2.2	Perikatan dan Perjanjian.....	21
2.2.1	Definisi dan Lahirnya Perikatan	21
2.2.2	Definisi, Syarat Sahnya, dan Asas-asas dalam Hukum Perjanjian	23
2.3	Perjanjian Sewa Properti	33
2.3.1	Definisi Perjanjian Sewa	33
2.3.2	Benda yang Dapat Dijadikan Objek Sewa	33
2.3.3	Jenis Hak Atas Tanah yang Dapat Disewakan	35
2.3.4	Harga dan Jangka Waktu Sewa Properti	37
2.3.5	Kewajiban Para Pihak	37
2.4	Peran Perusahaan Perantara Perdagangan Properti (P4) dalam Perjanjian Sewa Menyewa Properti.....	38
2.4.1	Definisi Perusahaan Perantara Perdagangan Properti.....	38
2.4.2	Tugas dan Wewenang P4 dalam Sewa-Menyewa Properti.....	40
2.4.3	Komisi (Fee) P4 dalam Membantu Sewa-Menyewa Properti.....	42

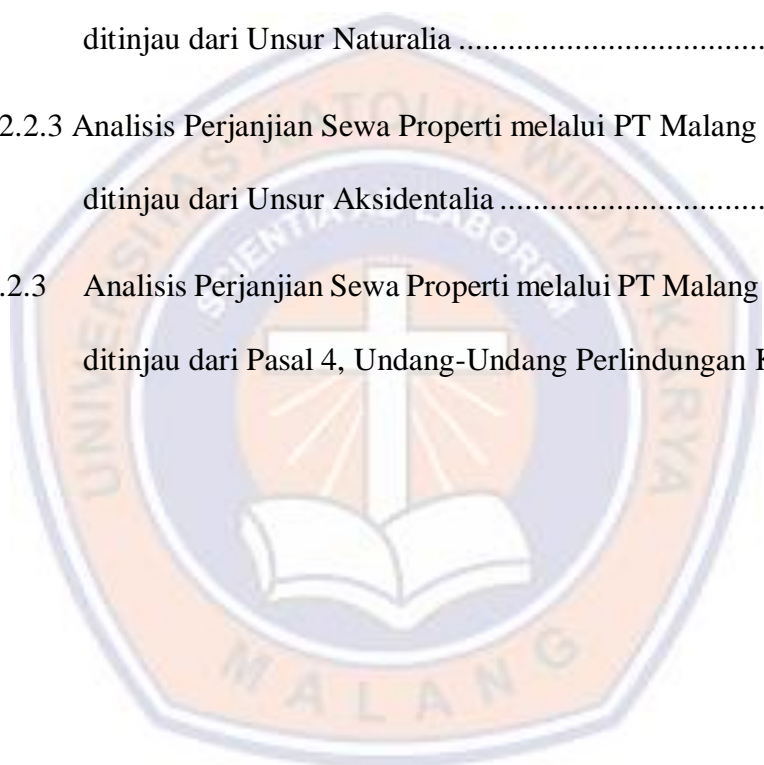
2.4.4 Larangan dan sanksi P4 dalam membantu transaksi Sewa-Menyewa Properti.....	44
2.5 Perlindungan Hukum Konsumen Perusahaan Perantara Perdagangan Properti.....	45
2.5.1 Pengertian Konsumen	45
2.5.2 Hak-Hak Konsumen menurut Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku	45
2.6 Tinjauan Penelitian Terdahulu.....	46
2.7 Tinjauan Teori	48
2.7.1 Teori Kepastian Hukum	48
2.7.2 Teori Perlindungan Hukum	49
2.7.3 Teori Keadilan	49
2.7.4 Teori Tanggung Jawab.....	49
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	51
3.1 Tinjauan Umum Lokasi Penelitian	51
3.1.1 Gambaran Lokasi dan Latar Belakang PT Malang Maju Bersama	51
3.1.2 Struktur Organisasi PT Malang Maju Bersama.....	52
3.2 Perjanjian Sewa Properti Melalui PT Malang Maju Bersama Dikaitkan Dengan Perlindungan Konsumen	53
3.2.1 Analisa Perjanjian Sewa Properti Melalui PT Malang Maju Bersama Berdasarkan Struktur Perjanjian	53

3.2.2 Analisa Perjanjian Sewa Properti Melalui PT Malang Maju Bersama Berdasarkan Unsur-unsur dalam Penyusunan Perjanjian	53
3.2.3 Analisa Perjanjian Sewa Properti Melalui PT Malang Maju Bersama Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen	59
3.2.4 Analisa Perjanjian Sewa Properti Melalui PT Malang Maju Bersama Menggunakan Teori-Teori Hukum.....	82
3.2.4.1 Analisa Perjanjian Sewa Properti Melalui PT Malang Maju Bersama Menggunakan Teori Kepastian Hukum	82
3.2.4.2 Analisa Perjanjian Sewa Properti Melalui PT Malang Maju Bersama Menggunakan Teori Perlindungan Hukum	83
3.2.4.3 Analisa Perjanjian Sewa Properti Melalui PT Malang Maju Bersama Menggunakan Teori Keadilan	84
3.3 Tanggungjawab PT Malang Maju Bersama Apabila Terjadi Sengketa Antara Pihak Penyewa Dan Pihak Pemilik.....	85
3.3.1 Sengketa Yang Pernah Timbul Dalam Perjanjian Sewa melalui PT Malang Maju Bersama	85
3.3.2 Upaya Hukum yang Diambil oleh PT Malang Maju Bersama dalam Menyelesaikan Sengketa antara Pihak Penyewa dan Pihak Pemilik....	87
3.3.3 Analisa Upaya Hukum yang Diambil oleh PT Malang Maju Bersama dalam Menyelesaikan Sengketa antara Pihak Penyewa dan Pihak Pemilik Menggunakan Teori-Teori Hukum.....	89

3.3.3.1 Analisa Upaya Hukum yang Diambil oleh PT Malang Maju Bersama dalam Menyelesaikan Sengketa antara Pihak Penyewa dan Pihak Pemilik Menggunakan Teori Perlindungan Hukum	89
3.3.3.2 Analisa Upaya Hukum yang Diambil oleh PT Malang Maju Bersama dalam Menyelesaikan Sengketa antara Pihak Penyewa dan Pihak Pemilik Menggunakan Teori Tanggung Jawab	90
BAB IV PENUTUP	91
4.1 Kesimpulan.....	91
4.2 Saran.....	92
DAFTAR PUSTAKA.....	94
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 3.2.2.1 Analisis Perjanjian Sewa Properti melalui PT Malang Maju Bersama ditinjau dari Unsur Essensialia	60
Tabel 3.2.2.2 Analisis Perjanjian Sewa Properti melalui PT Malang Maju Bersama ditinjau dari Unsur Naturalia	63
Tabel 3.2.2.3 Analisis Perjanjian Sewa Properti melalui PT Malang Maju Bersama ditinjau dari Unsur Aksidentalialia	67
Tabel 3.2.3 Analisis Perjanjian Sewa Properti melalui PT Malang Maju Bersama ditinjau dari Pasal 4, Undang-Undang Perlindungan Konsumen ..	76



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Kartu Kendali Bimbingan Tugas

Lampiran 2: Surat Keterangan Bebas Plagiasi

Lampiran 3: Surat Keterangan Penelitian Mahasiswa

Lampiran 4: *Company Profile* Brighton Real Estate

Lampiran 5: Perjanjian Sewa Properti melalui PT Malang Maju Bersama

Lampiran 6: Lembar Hasil Wawancara

Lampiran 7: Lembar Pernyataan Persetujuan Publikasi Karya Ilmiah

