

**TANGGUNG JAWAB PERUSAHAAN PERANTARA JASA PROPERTI
KEPADA KONSUMEN KETIKA PENGEMBANG
(*DEVELOPER INHOUSE*) WANPRESTASI
(Studi Kasus di PT. XMarks Cahaya Abadi Malang)**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat akhir guna memperoleh gelar Sarjana Hukum



Disusun oleh :

Yerico Agustinus Budyanto

202041012

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA KARYA
MALANG
2024**

PERSETUJUAN SKRIPSI

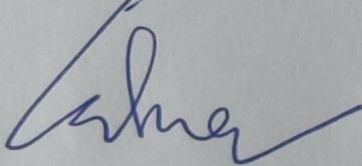
TANGGUNG JAWAB PERUSAHAAN PERANTARA JASA PROPERTI KEPADA KONSUMEN KETIKA PENGEMBANG (DEVELOPER INHOUSE) WANPRESTASI (Studi Kasus PT. XMarks Cahaya Abadi Malang)

Diajukan oleh :

Yerico Agustinus Budyanto

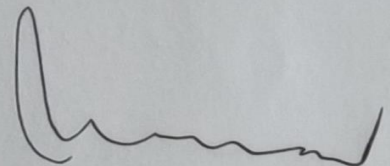
Telah disetujui Dosen Pembimbing
di Malang, 18 Juli 2024

Pembimbing I



Dr. Celina Tri Siwi Kristiyanti, S.H., M. Hum.
NIK. 200409210042

Pembimbing II



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



Menyetujui,

Kepala Program Studi Hukum

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

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Ujian Komprehensif

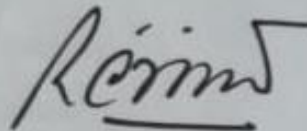
Fakultas Hukum, Universitas Katolik Widya Karya Malang

Pada hari, tanggal 18 Juli 2024

Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji,

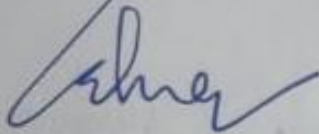
Ketua



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

NIK. 199105210020

Penguji I



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

NIK. 200409210042

Penguji II

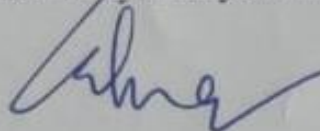


Hermanto Silalahi, S.H., M. Hum

NIK. 198707110007

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum
Unika Widya Karya Malang



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

NIK. 200409210042

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Yerico Agustinus Budyanto

NIM : 202041012

Menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan diaplikasi atau plagiasi (jiplakan) dari hasil penelitian orang lain. Sepengetahuan saya, topik atau judul 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 diberhentikan oleh Tim Penguji.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Malang, 18 Juni 2024

Yang Menyatakan,



Yerico Agustinus Budyanto

KATA PENGANTAR

Puja dan puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan rahmat yang melimpah dan kesehatan, sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini dengan judul “ Tanggung Jawab Perusahaan Perantara Jasa Propoerti kepada Konsumen ketika Pengembang (*Developer Inhouse*) Wanprestasi (Studi Kasus di Malang PT. XMarks Cahaya Abadi)”. Skripsi ini merupakan tugas akhir jenjang strata satu yang diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Karya Malang

Atas terselesaikannya skripsi ini, Penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Fr. Dr. Klemens More, S.E., M.Pd., M.M., M.H., M.A.P., M.Ak. BHK.
Sebagai Rektor Universitas Katolik Widya Karya Malang yang telah memberikan kesempatan kepada Penulis untuk menempuh pendidikan di kampus Universitas Katolik Widya Karya Malang;
2. 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 sekaligus Dosen Penguji yang telah membimbing, mengarahkan, memberikan motivasi dan nasehat dalam proses penyusunan skripsi;
3. Bapak Hermanto Silalahi, S.H., M. Hum., selaku Ketua Program Studi Hukum Universitas Katolik Widya Karya Malang dan juga sebagai dosen Pembimbing II sekaligus Dosen Penguji yang telah membimbing dan memberikan motivasi hingga skripsi ini dapat terselesaikan secara baik;

4. Ibu Dr. R. Diah Imaningrum, S.H., M. Hum., selaku Dosen Penguji yang telah memberikan masukan dan membimbing hingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
5. Segenap Bapak/ Ibu dosen dan staf administrasi Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Karya Malang yang telah banyak memberikan bantuan, pengarahan, dan pengajaran studi secara baik kepada penulis;
6. Keluarga penulis, khususnya Papa, Mama, Akonik sekeluarga, Ncek Klemen sekeluarga, Ai Yen sekeluarga yang senantiasa mendukung dan memotivasi Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
7. Bapak Fanny Setiawan, selaku Principal PT. XMarks Grande Malang, yang telah membantu penulis dalam memberikan data supaya skripsi ini dapat terlaksana;
8. Ibu Evina, selaku pekerja di PT. XMarks Grande Malang dan selaku narasumber yang saya wawancarai yang telah membantu penulis untuk mendapatkan data supaya skripsi ini dapat terselesaikan;
9. Sahabat-sahabat Penulis : Shehan, Cendi, Yose, Vincent, Dani, yang membantu penulis untuk bersemangat kembali dan membantu dalam menghilangkan kepenatan dalam menyelesaikan skripsi ini;
10. Teman-teman Fakultas Hukum, Angkatan 2020 dan seluruh keluarga Universitas Katolik Widya Karya Malang yang bersama-sama berjuang dalam melakukan skripsi ini, termasuk saling menguatkan dan memberikan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.

Demi kesempurnaan skripsi ini, berbagai saran dan kritik sangat dibutuhkan Penulis. Semoga skripsi ini bisa memiliki banyak manfaat dan membantu orang banyak untuk mendapatkan pengetahuan bagi penulis lain dan pihak yang membutuhkan.

Malang, 18 Juni 2024

Yerico Agustinus Budyanto

ABSTRAK

TANGGUNG JAWAB PERUSAHAAN PERANTARA JASA PROPERTI KEPADA KONSUMEN KETIKA PENGEMBANG (*DEVELOPER INHOUSE*) WANPRESTASI (Studi Kasus di Malang PT. XMarks Cahaya Abadi)

Oleh :

Yerico Agustinus Budyanto

202041012

Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli dan perlindungan hukum, serta tanggung jawab jual beli yang dilaksanakan oleh Perusahaan Perantara PT XMarks Grande Malang dalam melindungi konsumen apabila *developer* wanprestasi. Penelitian ini untuk memberikan wawasan dan literatur baru terhadap pembaca dan penulis selanjutnya.

Penelitian ini termasuk jenis penelitian yang mengacu pada beberapa peraturan hukum pada KUHPerdara, Peraturan Menteri Perdagangan, serta menggunakan beberapa teori hukum untuk melakukan riset pada penelitian. Penelitian dilakukan secara metode yuridis empiris dengan melakukan wawancara terhadap narasumber dan untuk mendapatkan data sebanyak-banyaknya terkait permasalahan yang pernah dialami sebelumnya oleh *agent* dari PT XMarks Grande Malang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum dan tanggung jawab PT XMarks Grande Malang terhadap konsumen apabila *developer* wanprestasi ternyata hanya sebatas memberikan solusi terbaik bagi kedua belah pihak yang dimana seharusnya permasalahan tersebut dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat. Namun kurangnya itikad baik dari salah satu pihak, sehingga membuat permasalahan semakin besar dan dibawa ke rana pengadilan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut.

Kata Kunci : Tanggung Jawab, Perusahaan Perantara, Perlindungan, Konsumen, Wanprestasi, *Developer*

ABSTRACT

RESPONSIBILITIES OF PROPERTY SERVICES BROKERAGE COMPANIES TO CONSUMERS WHEN DEVELOPERS (INHOUSE DEVELOPER) DEFAULT (Case Study in Malang PT. XMarks Cahaya Abadi)

**By :
Yerico Agustinus Budyanto
202041012**

This research aims to find out how the sale and purchase agreement is implemented and legal protection, as well as the sale and purchase responsibilities carried out by the Intermediary Company PT XMarks Grande Malang in protecting consumers if the developer defaults. This research is to provide insight and new literature to future readers and writers.

This research is a type of research that refers to several legal regulations in the Civil Code, Minister of Trade Regulations, and uses several legal theories to conduct research. This research was conducted using empirical juridical methods by conducting interviews with sources and to obtain as much data as possible regarding problems previously experienced by agents from PT XMarks Grande Malang.

The research results show that the legal protection and responsibility of PT However, the lack of good faith on the part of one of the parties makes the problem bigger and is brought to court to resolve the problem.

Keywords: Responsibility, Intermediary Company, Protection, Consumer, Default, Developer

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Persetujuan Skripsi.....	ii
Pengesahan Skripsi	iii
Surat Pernyataan Keaslian Skripsi	iv
Daftar Riwayat Hidup	v
Kata Pengantar	vi
Abstrak	ix
Daftar Isi.....	xi
Daftar Lampiran	xiv
Daftar Tabel	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	4
1.3.1 Tujuan Penelitian	4
1.3.2 Manfaat Penelitian	4
1.4 Metode Penelitian	6
1.4.1 Jenis Penelitian.....	6
1.4.2 Jenis dan Sumber Bahan Hukum Metode Empiris.....	6
1.5 Analisis Data.....	6
1.6 Sistematika Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 Properti	8
2.1.1 Definisi Properti	8

2.1.2 Konsep Hukum Properti.....	9
2.1.3 Peraturan Hukum Properti	9
2.2 Para Pihak dalam Properti.....	10
2.2.1 Konsumen	10
2.2.2 Pengembang (<i>Developer Inhouse</i>).....	11
2.2.3 Agen Properti.....	11
2.3 Pengikatan dan Perjanjian.....	12
2.3.1 Definisi Pengikatan.....	12
2.3.2 Definisi Perjanjian	13
2.3.3 Perbedaan antara Pengikatan dan Perjanjian.....	13
2.3.4 Asas Perjanjian.....	14
2.3.5 Syarat Sah Perjanjian.....	15
2.3.6 Unsur – Unsur Perjanjian.....	16
2.4 Tanggung Jawab Para Pihak.....	17
2.5 Penelitian Terdahulu.....	19
2.6 Tinjauan Teori	21
2.6.1 Teori Perlindungan Hukum	21
2.6.2 Teori Tanggung Jawab Hukum.....	23
2.6.3 Teori Perjanjian	24
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	25
3.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	25
3.1.1 Sejarah Visi Misi PT. XMarks Grande Malang.....	25
3.1.2 Struktur Organisasi	27
3.2 Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Properti melalui PT. XMarks Grande Malang.....	27

3.2.1 Pelaksanaan Kerja Sama Jual Beli Properti <i>Developer Inhouse</i> dengan PT. XMarks Grande	27
3.2.2 Pelaksanaan Beli Properti oleh Konsumen melalui PT. XMarks Grande	28
3.2.3 Tinjauan Perjanjian Jual Beli melalui PT. XMarks Grande berdasarkan Unsur-unsur Perjanjian.....	31
3.2.4 Analisis Perjanjian Jual Beli melalui PT. XMarks Grande dengan asas <i>Pacta Sunt Servanda</i>	51
3.2.5 Analisis Perjanjian Jual Beli Melalui PT. XMarks Grande dengan Teori Perjanjian	52
3.3 Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum PT. XMarks Grande terhadap Konsumen apabila Developer Wanprestasi	54
3.3.1 Bentuk Tanggung Jawab PT. XMarks Grande terhadap Konsumen apabila Developer Wanprestasi.....	54
3.3.2 Bentuk Perlindungan Hukum PT. XMarks Grande terhadap Konsumen apabila Developer Wanprestasi.....	57
3.3.3 Prosedur memperoleh Perlindungan Hukum PT. XMarks Grande terhadap Konsumen apabila Developer Wanprestasi.....	58
3.3.4 Analisis Kinerja PT. XMarks Grande terhadap konsumen apabila Developer Wanprestasi dengan Teori Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum.....	59
BAB IV PENUTUP	62
4.1 Kesimpulan	62
4.2 Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	65
LAMPIRAN.....	73

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Kartu Kendali Bimbingan Tugas
- Lampiran 2 : Surat Keterangan Bebas Plagiasi
- Lampiran 3 : Surat Keterangan Penelitian Mahasiswa
- Lampiran 4 : Kode Etik Agen Properti menurut AREBI
- Lampiran 5 : Perjanjian Jual-Beli Properti melalui PT Xavier
Marks Grande Malang
- Lampiran 6 : Lembar Hasil Wawancara
- Lampiran 7 : Lembar Pernyataan Persetujuan Publikasi Karya
Ilmiah

DAFTAR TABEL

Tabel 3.2.3.1 Analisis Perjanjian Jual melalui PT. XMarks Grande ditinjau dari Unsur Esensialia	31
Tabel 3.2.3.2 Analisis Perjanjian Jual melalui PT. XMarks Grande ditinjau dari Unsur Naturalia	35
Tabel 3.2.3.3 Analisis Perjanjian Jual melalui PT. XMarks Grande ditinjau dari Unsur Aksidentialia	37
Tabel 3.2.3.1 Analisis Perjanjian Beli melalui PT. XMarks Grande ditinjau dari Unsur Esensialia	39
Tabel 3.2.3.1 Analisis Perjanjian Beli melalui PT. XMarks Grande ditinjau dari Unsur Naturalia	42
Tabel 3.2.3.1 Analisis Perjanjian Beli melalui PT. XMarks Grande ditinjau dari Unsur Aksidentialia	45
Tabel 3.3.1.1 Tabel Kronologis Transaksi Properti	54