

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Pasar properti saat ini merupakan sektor ekonomi yang paling dinamis dan penting dalam sebuah negara. Transaksi properti, khususnya jual beli rumah, merupakan proses yang kompleks dan melibatkan risiko finansial yang tinggi bagi kedua belah pihak. Pembeli berharap mendapatkan properti yang sesuai dengan harapan dan nilai yang sesuai dengan uang yang mereka keluarkan, sementara penjual berharap mendapatkan harga yang adil dan proses transaksi yang lancar.<sup>1</sup> Dalam melakukan transaksi properti yang melibatkan jual beli atau sewa menyewa properti seperti rumah, apartemen, tanah, dan bangunan komersial. Transaksi ini seringkali melibatkan berbagai pihak, termasuk pembeli, penjual, dan pihak perantara. Dalam hal jual beli rumah, perusahaan perantara memegang peran yang krusial dalam menyediakan layanan dan fasilitas bagi kedua belah pihak untuk mencapai kesepakatan yang menguntungkan. Meskipun perusahaan perantara memiliki peran yang penting, belum banyak penelitian yang secara khusus menyoroti peran mereka dalam aspek perlindungan hak konsumen dalam transaksi properti. Dalam konteks transaksi properti, keberadaan perusahaan perantara menjadi sangat penting. Perusahaan perantara, seperti agen properti atau perusahaan

---

<sup>1</sup> Sunarsip, "Prospek Properti 2024: Potensi Pertumbuhan Dan Tantangannya," *CNBC.Com*, last modified 2024, accessed March 17, 2024, <https://www.cnbcindonesia.com/opini/20240131115052-14-510443/prospek-properti-2024-potensi-pertumbuhan-dan-tantangannya>.

pemasaran properti, berperan sebagai perantara antara penjual dan pembeli. Mereka menyediakan platform bagi kedua belah pihak untuk bertemu, bernegosiasi, dan akhirnya mencapai kesepakatan transaksi.<sup>2</sup>

Perusahaan perantara properti memiliki peran yang sangat penting dalam memfasilitasi transaksi properti. Mereka menyediakan informasi yang akurat tentang properti yang tersedia untuk dijual atau disewa, memfasilitasi proses negosiasi antara penjual dan pembeli, serta membantu dalam proses administratif yang diperlukan untuk menyelesaikan transaksi. Perusahaan perantara juga sering kali berperan sebagai penasihat bagi kedua belah pihak, memberikan saran dan panduan tentang aspek-aspek teknis dan hukum yang terkait dengan transaksi properti.<sup>3</sup> Selain itu, perusahaan perantara juga bertanggung jawab untuk memastikan bahwa transaksi properti berlangsung secara adil dan sesuai dengan hukum. Mereka harus memastikan bahwa semua informasi yang disediakan kepada pembeli dan penjual adalah akurat dan jujur, serta bahwa proses transaksi berjalan dengan lancar dan tanpa hambatan yang tidak perlu. Untuk memastikan transaksi berjalan dengan lancar, maka konsumen dengan pembeli harus melakukan adanya kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian jual beli. Perjanjian ini dilakukan antara penjual dengan pembeli yang didasarkan pada pasal 1320 Kitab Undang-undang hukum perdata (KUHP) tentang syarat sah suatu perjanjian.

---

<sup>2</sup> Fauzian, Rizkie, "Agen Berperan Penting Dalam Industri Properti," *Medcom.Com*, last modified 2024, accessed March 17, 2024, <https://www.medcom.id/properti/news-properti/5b2o2Y4k-agen-berperan-penting-dalam-industri-properti>.

<sup>3</sup> Shahira, Rani, et.al, "PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM JUAL BELI PROPERTI (Studi Kasus PT Developer Properti Indoland)," *Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial* 7, no. 2 (2021): 185–198, [http://www.joi.isoss.net/PDFs/Vol-7-no-2-2021/03\\_J\\_ISOSS\\_7\\_2.pdf](http://www.joi.isoss.net/PDFs/Vol-7-no-2-2021/03_J_ISOSS_7_2.pdf).

Perjanjian yang dibentuk akan memiliki sifat yang mengikat dan menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang harus dilaksanakan.<sup>4</sup> Sehingga dari kedua belah pihak dapat menimbulkan rasa saling percaya dan adil satu sama lain. Namun tidak selesai sampai membuat perjanjian saja untuk membuat rasa keadilan dan kepercayaan itu karena dalam kehidupan nyata semua tidak berjalan sesuai dengan yang kita inginkan, dalam prakteknya pembeli properti sering menjadi konsumen yang lemah dan rentan terhadap praktik-praktik penipuan atau penyalahgunaan kekuasaan dari pihak penjual sehingga membuat rasa keadilan menjadi rendah dan banyak pelanggaran atau pertentangan terhadap Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 yang dilakukan oleh para developer sebagai penjual properti. Oleh karena itu perlindungan hak bagi konsumen menjadi prioritas utama dalam melakukan transaksi jual beli.

Perlindungan hak bagi para konsumen dalam transaksi properti yang meliputi berbagai aspek, seperti kejujuran dalam informasi, kesepakatan yang adil antara penjual dan pembeli, dan ketersediaan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif. Perusahaan perantara properti memiliki peran yang sangat penting dalam memastikan bahwa hak-hak konsumen terlindungi selama proses transaksi. Namun, meskipun pentingnya perlindungan hak konsumen diakui secara luas, belum banyak penelitian yang secara khusus menyoroti peran perusahaan perantara dalam konteks perlindungan hak konsumen dalam transaksi properti. Oleh karena itu, penulis akan meneliti lebih mendalam pada perusahaan perantara

---

<sup>4</sup> Abadie, Alberto, et.al, "Perlindungan Konsumen Atas Wanprestasi Developer Terhadap Bangunan KPR Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen" (1999): 226–241.

jasa properti yang dilakukan di PT. XMarks Cahaya Abadi di Malang dengan memfokuskan pada kasus yang telah terjadi di perusahaan tersebut antara konsumen dengan developer yang melakukan wanprestasi.

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli rumah yang dilakukan konsumen dengan developer melalui perusahaan perantara jasa properti PT. XMarks Cahaya Abadi Malang ?
2. Bagaimana tanggung jawab PT. XMarks Cahaya Abadi Malang dalam melindungi konsumen apabila developer wanprestasi?

## **1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli rumah yang dilakukan konsumen dengan developer melalui perusahaan perantara jasa properti PT. XMarks Cahaya Abadi Malang
2. Untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab PT. XMarks Cahaya Abadi Malang dalam melindungi konsumen apabila developer wanprestasi

### **1.3.2 Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk landasan dalam mengembangkan dan menerapkan ilmu pengetahuan yang telah diajarkan selama masa kuliah dan dapat diaplikasikan dalam dunia praktik kerja di lapangan, serta penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan literatur bagi peneliti

selanjutnya untuk memberikan pandangan ilmu hukum terutama dalam perjanjian jual beli properti melalui Perusahaan Perantara Perdagangan Properti.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Bagi Instansi

Penulisan ini dapat memberikan pengetahuan dan pandangan bagi instansi (PT. XMarks Cahaya Abadi Malang sebagai Perusahaan Perantara Properti) untuk melindungi proses perjanjian jual beli, serta membantu pihak konsumen apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual (*developer*).

### b. Bagi Konsumen

Adanya penulisan ini diharapkan Pihak konsumen atau pembeli dapat mengetahui hak-hak apa saja yang seharusnya mereka dapatkan ketika terjadi suatu permasalahan terkait hukum, apabila terjadi suatu sengketa wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penjual (*developer*)

### c. Bagi Penjual (*Developer Inhouse*)

Adanya penulisan ini diharapkan penjual (*developer*) melakukan pemasaran properti dengan memperhatikan hukum yang ada, sehingga kedepannya ketika akan melakukan perjanjian antara penjual dan pembeli tidak ada yang dirugikan satu sama lain.

### d. Bagi Pemerintah

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan masukan dan gambaran kepada pemerintah terkait pemasaran properti yang sekarang ini banyak membuat para pembeli resah, karena banyak permasalahan penipuan oleh penjual (*developer*). Sehingga saat terjadinya perjanjian antara kedua belah

pihak, pembeli yang paling banyak dirugikan, terlebih lagi perlu adanya pengawasan dari pemerintah terkait hal tersebut

## **1.4 Metode Penelitian**

### **1.4.1 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang dipakai penulis dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris. penelitian secara empiris didasarkan pada pengumpulan dan interpretasi data yang diperoleh melalui observasi dan partisipasi secara langsung selama 4 (empat) tahun dengan bekerja di lokasi tempat penelitian.

### **1.4.2 Jenis dan Sumber Bahan Hukum Metode Empiris**

Metode empiris ini dilakukan oleh penulis langsung dengan melakukan studi kasus di PT. XMarks Cahaya Abadi yang beralamatkan di Jalan Raya Langsep No.7A, Kota Malang. Penulis melakukan observasi dan melakukan wawancara secara langsung untuk mendapatkan data secara lengkap.

## **1.5 Analisis Data**

Untuk menganalisis data dan bahan hukum yang diperoleh selama penelitian, penulisan ini menggunakan metode deskriptif analisis. Metode ini menguraikan data dan bahan hukum yang diperoleh, kemudian dianalisis secara induktif.

## **1.6 Sistematika Penelitian**

Penulisan Skripsi ini disusun menjadi 4 (empat) bagian bab dengan urutan sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pendahuluan berisi : Latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, analisis data, dan sistematika dalam penelitian.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini memaparkan tentang : Tinjauan tentang properti, tinjauan tentang para pihak dalam properti, tinjauan tentang pengikatan dan perjanjian, tinjauan penelitian terdahulu dan tinjauan teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini.

### **BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN**

Hasil dan Pembahasan berisi : Pembahasan dari 2 (dua) rumusan masalah yang pertama adalah Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli rumah yang dilakukan konsumen dengan developer melalui perusahaan perantara jasa properti PT. XMarks Cahaya Abadi dan yang kedua Bagaimana tanggung jawab PT. XMarks Cahaya Abadi dalam melindungi konsumen apabila developer wanprestasi. Dengan menggunakan metode penelitian yang telah ditentukan diawal.

### **BAB IV PENUTUP**

Penutup berisi : kesimpulan dan saran bagi beberapa pihak yang terkait data penelitian ini