

Tanggung Jawab Perantara Jasa Properti Kepada Konsumen Ketika Pengembang Wanprestasi

Yerico Agustinus Budyanto¹, Celina Tri Siwi K², Hermanto Silalahi³

^{1,2,3} Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Karya Malang

Korespondensi penulis: Yerico181@gmail.com

Abstract. *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, Consumer Protection*

Abstrak. 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

PENDAHULUAN

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.¹ Dalam melakukan transaksi properti yang melibatkan jual beli atau sewa menyewa properti seperti rumah, apartemen, tanah, dan bangunan komersial. Transaksi ini

¹ 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>.

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

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.³ 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.

Perjanjian yang dibentuk akan memiliki sifat yang mengikat dan menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang harus dilaksanakan.⁴ Sehingga dari kedua belah pihak dapat menimbulkan rasa saling percaya dan adil satu sama lain. Namun tidak selesai

² 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>.

³ 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.

⁴ 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.

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.

Dari hal tersebut mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang pelaksanaan perjanjian jual beli rumah yang dilakukan konsumen dengan developer melalui perusahaan perantara jasa properti PT. XMarks Cahaya Abadi dan tanggung jawab PT. XMarks Cahaya Abadi dalam melindungi konsumen apabila developer wanprestasi. Untuk menjawab permasalahan yang dirumuskan di atas peneliti menggunakan Metode penelitian yuridis empiris dengan melakukan wawancara untuk mendapatkan data primer dan sekunder di lapangan.

PEMBAHASAN

Dalam melakukan pelaksanaan kerja sama Jual Beli Properti oleh marketing pengembang (Developer Inhouse) melalui PT. XMarks Grande, mula-mula pihak Developer Inhouse akan mempresentasikan terlebih dahulu bentuk perumahan, peta, model rumah, spesifikasi, harga, dan banyak promo lain-lainnya. Namun pihak PT. XMarks Grande dalam melakukan kerja sama dengan pihak Developer Inhouse akan memastikan juga telah bekerja sama dengan bank mana saja ketika akan dilakukan KPR, untuk memastikan ketika sudah bekerja sama dengan bank-bank besar seperti BCA, Mandiri, dan banyak lagi bank besar lainnya, menandakan bahwa Developer dapat dipercaya dan perusahaan ini telah berkembang besar. Karena untuk Developer bekerja sama dengan bank-bank besar tidaklah mudah, dan banyak syarat-syaratnya, serta dari pihak PT. XMarks Grande juga mengutamakan kehati-

hatian dalam melakukan kerja sama, demi melindungi para agent supaya tidak terseret oleh permasalahan Developer yang semakin lama semakin banyak karena wanprestasi.

Dalam melakukan kerja sama antara Developer dan perusahaan PT. XMarks Grande mempunyai perjanjian tersendiri dengan nama Perjanjian Kerja Sama (PKS), didalamnya akan terdapat beberapa poin penting yang nantinya akan disepakati kedua belah pihak. Dalam melaksanakan pembelian properti melalui PT XMarks Grande, calon pembeli akan menghubungi para agent terlebih dahulu untuk bertanya-tanya atau mungkin ingin melihat lokasi rumahnya, dan bahkan survei masuk ke dalam rumahnya. Kemudian para agent akan bertanya terlebih dahulu kepada pihak marketing pengembang (Developer Inhouse) apakah masih tersedia atau mungkin sudah terjual, jika rumah masih ada kita sebagai agent akan menentukan jadwal dan waktu untuk melihat rumah tersebut (Survey). Kemudian para agent secara profesional dan terlatih akan menjelaskan terkait spesifikasi rumahnya, promo yang masih berjalan, serta menggali pertanyaan untuk mengetahui sebenarnya keinginan calon pembeli ini menginginkan rumah yang seperti apa (untuk mengetahui selera rumah yang diminati). Setelah melihat rumah dan calon buyer tidak cocok dengan rumah yang dilihatnya, para agent harus dengan sigap untuk mengetahui selera calon pembeli, dari informasi yang telah ter gali para agent harus cepat memberikan beberapa pilihan lain yang mungkin cocok dengan selera calon pembelinya, karena jika agent tidak sigap dalam memberikan opsi lain dan kurang peka, maka calon pembeli akan berpindah kepada agent lain, karena di Malang sudah banyak agent properti profesional dan punya branding kuat.

Setelah para agent memberikan opsi, dan ada yang diminati oleh calon pembeli, maka kita bersama-sama mengajak calon pembeli melakukan survei rumah, untuk melihat-lihat apakah sudah sesuai dengan yang diminati oleh calon pembeli. Setelah akhirnya calon pembeli melakukan deal dengan agent properti, calon pembeli harus melakukan uang tanda jadi sebesar 10% dari harga yang telah ditetapkan Developer. Uang tanda jadi akan dikirimkan kepada pihak Developer melalui transfer bank sesuai dengan Perjanjian Kerja Sama antara PT. XMarks Grande dengan Developer. Setelah melakukan uang tanda jadi, selanjutnya akan diserahkan kepada pihak Developer Inhouse untuk mengurus pembeli, sedangkan pihak agent nantinya akan menjadi saksi di hadapan notaris, dan pekerjaannya sebagai marketing telah selesai, dan telah mendapatkan bonus langsung tunai (jika ada) dan komisi sesuai dengan Perjanjian Kerja Sama. Kemudian pihak Developer Inhouse memberikan kwitansi dan MoU (Nota Kesepakatan) kepada pembeli, akan ada poin-poin yang telah disiapkan di dalam nota kesepakatan. Ketika ada poin yang kurang berkenan atau ingin ditambahi, maka dari pihak calon pembeli dan pihak marketing pengembang (Developer Inhouse) dapat dibicarakan

bersama-sama, dan harus adanya kesepakatan kedua belah pihak. Selanjutnya setelah semua poin telah disetujui dan ditanda tangani oleh pihak pembeli, Developer, dan agent sebagai saksi, maka yang dilakukan adalah pihak Developer Inhouse membawa MoU (Nota Kesepakatan) kepada notaris. Notaris yang akan digunakan adalah milik pihak Developer. Setelah notaris telah ditetapkan, maka pihak agent akan menunggu dari pihak Developer Inhouse untuk mendapatkan jadwal waktu yang telah ditetapkan, yang nantinya akan dibacakan akta riil yang telah dibuat oleh notaris bersama dengan pembeli. Pada saat dihadapan notaris akan ada poin penting yang dibacakan, jikalau pembeli ada yang kurang berkenan dengan poin penting tersebut, maka akan dibicarakan kembali, dan ketika kedua belah pihak setuju dari pihak notaris akan merevisi kembali poin penting tersebut.

Setelah selesai semua transaksi, pihak Developer bersama dengan agent akan bersama-sama serah terima kunci kepada pembeli di tempat yang telah ditentukan, mungkin di rumah yang telah dibeli atau mungkin di kantor Developer Inhouse. Selanjutnya pembeli rumah akan mengecek apakah sudah aman atau tidak terkait runah yang telah dibelinya. Setelah akhirnya aman semua, maka pembeli bisa mulai menempati rumah yang telah dibelinya. Salah satu asas dalam sebuah perjanjian adalah asas pacta sunt servanda, yang dianggap sebagai asas paling penting karena melandasi lahirnya sebuah perjanjian.⁵ Asas pacta sunt servanda, yang berasal dari bahasa Latin dan berarti "harus dipenuhi", dalam hukum positif berarti bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang melakukannya. Asas pacta sunt servanda dalam hal perjanjian ditemukan dalam Pasal 1388 KUHPerduta. Jika dikaitkan dengan teori hukum asas Pacta sunt Servanda dapat dilihat yang tercantum pada Unsur Naturalia, terdapat banyak sekali aturan yang diatur oleh undang-undang, tetapi oleh para pihak dapat diganti. Dilihat pada Pasal 3 Ayat 2 banyak biaya yang telah diatur oleh undang-undang tentang siapa yang akan membayar terkait PPH, BPHTB, PBB, Biaya akte jual-beli, dan banyak lagi. Namun menurut asas pacta sunt servanda biaya diatas dapat dialihkan kepada pihak kedua atau pihak pertama tergantung kesepakatan kedua belah pihak dan perjanjian jual-beli dapat dikatakan sah. Perjanjian Jual Beli melalui PT.XMarks Grande jika dianalisa dengan teori hukum (Pacta Sunt Servanda) yang diatur dalam Pasal 1388 KUHPerduta telah sesuai dan sudah memenuhi semua persyaratan yang ada dalam teori hukum ini. Analisis Perjanjian Jual Beli Melalui PT. XMarks Grande dengan Teori Perjanjian.

⁵ Wahyuni Willa "Mengenal Asas Pacta Sunt Servanda," Hukumonline.Com, last modified 2023, accessed May 30, 2024, <https://www.hukumonline.com/berita/a/mengenal-asas-pacta-sunt-servanda-lt63f4b06969233/>.

Teori Perjanjian merupakan yang sangat penting bagi masyarakat. Dalam teori ini perjanjian didasarkan pada Pasal 1313 KUHPdata yang menyatakan bahwa satu atau lebih orang menyatakan telah mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih dan dalam teori perjanjian didasarkan pada 1320 KUHPdata tentang syarat sah perjanjian, yang dimana setiap seseorang harus adanya kata sepakat, kecakapan hukum, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Jika diperinci satu-persatu adanya kata sepakat dalam perjanjian ditandakan dengan tanda tangan yang berada diakhir perjanjian yang menandakan bahwa kedua belah pihak dan juga PT. XMarks sebagai pihak penengah atau agent telah sepakat dalam melakukan perjanjian. Kemudian kecakapan hukum dalam perjanjian yang telah dibuat dapat dilihat di bagian data diri seseorang yang telah dicantumkan, dan disana dapat dilihat umur orang yang akan melakukan perjanjian apakah sudah cakap hukum atau tidaknya. Selanjutnya adalah suatu hal tertentu yang telah dicantumkan adalah objek rumah dengan rincian spesifikasi yang mencakup : Alamat rumah, Sertifikat atas nama siapa dan berbentuk seperti apa (SHM, SHGB, SHGU, Strata Tittle, Letter c). Kemudian suatu sebab yang halal menggambarkan tujuan yang akan dicapai para pihak, namun dalam perjanjian ini tujuan para pihak adalah melakukan jual beli rumah, maka dapat dikatakan sebab yang dilakukan adalah halal.⁶ Perjanjian jual beli melalui PT.XMarks Grande jika dianalisa menggunakan teori perjanjian, maka telah sesuai dan sudah masuk dalam syarat sah perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata.

Bentuk Tanggung Jawab PT. XMarks Grande terhadap Konsumen apabila Developer Wanprestasi. Banyak macam kasus yang terjadi ketika developer Wanprestasi, ada yang terjadi karena pihak developer tidak menyanggupi apa yang telah disepakati, serah terima kunci tidak pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian, rumah yang dibangun oleh pihak developer tidak sesuai dengan spesifikasi yang dijelaskan di awal. Dalam kasus ini, setelah penulis melakukan wawancara dan mendapatkan data dari narasumber pekerja PT XMarks Grande Malang, konsumen mendapatkan permasalahan ketika membeli rumah yang dipasarkan oleh agent XMarks Grande di Malang, ketika selesai KPR selama 3 tahun dan akan serah terima kunci, kemudian baru terlihat adanya suatu masalah karena developer tidak melakukan prestasinya dalam melakukan tugasnya yang sesuai dalam perjanjian yang telah dilakukan di hadapan notaris. Namun pihak pembeli selalu meminta kepada pihak agent untuk menyampaikan permasalahan tersebut supaya dapat diatasi lebih cepat oleh developer, tetapi tidak adanya respon yang baik oleh developer sendiri. Tanggung Jawab PT. XMarks Grande

⁶ JDih, Bagian Hukum, "Definisi Dan Syarat Sah Perjanjian," Jdih, accessed June 2, 2024, <https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/definisi-dan-syarat-sah-perjanjian>.

Malang dalam kasus ini hanya melakukan kewajibannya dan tanggung jawab sesuai dengan aturan yang tertera dalam Peraturan Menteri Perdagangan No.51 tahun 2017.

PT XMarks Grande sebenarnya hanya membantu kedua belah pihak menemukan jalan tengah (Mediasi) dalam menyelesaikan permasalahan ini dengan cara non litigasi yaitu mempertemukan kedua belah pihak supaya bisa dibicarakan secara baik-baik. Karena sebenarnya kedua belah pihak harusnya sama-sama memiliki itikad yang baik. Tetapi untuk perlindungan secara hukum PT. XMarks Grande tidak bisa membantu lebih jauh, karena permasalahan ini hanyalah dialami oleh kedua belah pihak, sedangkan PT. XMarks Grande tidak mempunyai hak lebih, dan kewajibannya hanya sebatas melakukan pemasaran properti dengan penjelasan yang telah disampaikan oleh Developer. PT. XMarks Grande dalam kasus ini hanya dapat memberikan solusi kepada pihak konsumen terkait perlindungan hukum, karena pekerjaan sebagai perantara properti hanyalah sebagai pihak ketiga, bukan pihak yang memiliki kekuatan besar seperti pemilik rumah atau penjual rumah. Dalam melakukan perlindungan hukum, adapun beberapa prosedur yang dilakukan seperti berikut :

1. Pembeli mengajukan keluhan permasalahan yang dialami secara terperinci.
2. Agent membantu pembeli untuk menyampaikan permasalahan tersebut kepada developer karena tugasnya sebagai penengah dalam permasalahan ini.
3. Setelah agent menyampaikan permasalahan ke developer, jawaban dari developer nantinya akan disampaikan juga kepada pembeli.
4. Dalam kasus ini tidak ditemukan jalan tengah yang sesuai karena tidak adanya itikad baik dari developer
5. Pihak developer tidak memberikan sikap yang baik, sehingga permasalahan ini dilakukan somasi oleh pihak pembeli dan akhirnya permasalahan ini naik ke pengadilan.

Dalam kasus ini, setelah penulis mendapatkan data dari narasumber pekerja PT XMarks Grande Malang, yang menyatakan bahwa agent tersebut telah melakukan tugas dan tanggung jawabnya semaksimal mungkin untuk memberikan penyelesaian permasalahan tersebut bagi kedua belah pihak secara musyawarah mufakat. Namun solusi tersebut tidak dapat tercapai karena kedua belah pihak tidak menemukan jadwal yang sesuai terus-menerus, sehingga karena pembeli resah akan hal tersebut. Akhirnya dilakukanlah somasi dan dibawa ke rana pengadilan sendiri oleh pihak pembeli karena merasa terlalu banyak dirugikan oleh pihak developer.

Teori Tanggung Jawab Hukum yang telah dikemukakan oleh Hans Kelsen "seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan."⁷ Dalam kewajiban PT XMarks Grande Malang telah sesuai dengan Peraturan Menteri Nomor 51/M-DAG/PER/2017 tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti pada Pasal 7 Ayat (2) yang berisikan sebagai berikut :

- a. Mengumpulkan data kelengkapan dokumen dan konfirmasi dokumenn terkait ojek transaksi jual beli yang nantinya akan dipersaksikan kepada calon pembeli
- b. Menggabungkan data dan dokumen penting untuk transaksi jual beli dari para pihak
- c. Melakukan kegiatan pemasaran dengan media elektronik, media cetak, dan lainnya
- d. Memberikan masukan atau saran kepada pemakai jasa terkait calon pembeli atau
- e. penjual, kondisi properti, dan harga
- f. Menginformasikan kegiatan pemasaran kepada pemakai jasa
- g. Membantu negoisasi antara calon pembeli dengan calon penjual
- h. Menyajikan perjanjian pendahuluan transaksi (ikatan jual beli)
- i. Menerima tanda jadi atau uang muka transaksi jual beli atas persetujuan pemakai
- j. jasa dari calon pembeli
- k. Membantu mempersiapkan dokumen untuk mengurus transaksi jual beli antara
- l. calon pembeli dan penjual ke Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- m. Memncarikan bantuan sumber dana dari lembaga keuangan, dan ada beberapa kegiatan lain yang berkaitan dalam jasa jual beli.

Sedangkan jika ditinjau dari teori perlindungan hukum, menurut Setiono adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang yang bertentangan dengan hukum untuk menjaga ketertiban dan ketentraman sehingga manusia dapat menikmati martabatnya sebagai manusia.⁸ PT XMarks Grande Malang dalam melakukan perlindungan hukum terhadap konsumen sudah dilakukan sesuai dengan prosedur dan pedoman dari perundang-undangan dan perjanjian jual-beli yang telah dilakukan yaitu melakukannya secara non litigasi atau mediasi dengan cara mempertemukan kedua belah pihak agar terselesaikan secara musyawarah mufakat, ini adalah tahap awal untuk menyelesaikan dengan itikad baik, karena secara dasar kedua belah pihak dalam melakukan perjanjian di awal

⁷ Kelsen, Hans (a). *Teori Umum Hukum Dan Negara: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empirik (General Theory of Law)*.(Ed.) Somardi. Edited by Somardi. BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007.

⁸ Wijayanti, Asri. *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformas*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

mereka masing-masing saling mempunyai itikad yang baik. Salah satu perlindungan hukum lainnya yang tercantum dalam perjanjian yang akhirnya dilakukan oleh konsumen apabila terjadi suatu permasalahan di kemudian hari, pihak konsumen dapat melakukan somasi dan membawa ke rana pengadilan sesuai dengan yang telah diperjanjian. Dari point penting ini, dapat terlihat permasalahan konsumen yang memiliki peranan penting dalam melakukan penggugatan terhadap developer memiliki kekuatan secara hukum, dan bukti yang telah dibuat dengan akta notaris terkait serah terima kunci pada tanggal dan tahun berapa juga telah tertulis, maka konsumen sangatlah kuat untuk menghadapi permasalahan ini di dalam pengadilan. Maka akhir dari teori perlindungan hukum telah sesuai dengan yang dikatakan oleh Setiono bahwa konsumen telah mendapatkan martabat dan perlindungan dari tindakan sewenang-wenang yang bertentangan dengan hukum yang telah dilakukan oleh developer.

KESIMPULAN

Pada bagian akhir skripsi ini, penulis akan menarik kesimpulan bahwa dalam melakukan pelaksanaan jual beli properti pihak PT. XMarks Grande melakukan perjanjian kerja sama terlebih dahulu dengan pihak Developer Inhouse agar pihak yang terlibat dapat merasa tenang dan aman dalam melakukan tugasnya. Setelah dilakukannya perjanjian kerja sama, pihak PT.XMarks Grande akan melakukan tugas dan kewajibannya sebagai marketing untuk menemukan konsumen atau bisa juga pihak konsumen yang menghubungi pihak agen properti. Kemudian pihak konsumen akan diberikan penjelasan terkait spesifikasi rumah, kelebihan dari rumah yang akan dibeli oleh konsumen, dan menjelaskan sedikit terkait portofolio dari developer, setelah itu pihak PT.XMarks Grande akan mengantar konsumen untuk melakukan survei rumah, dan ketika cocok dengan rumah yang dilihatnya, maka akan dilakukan UTJ (Uang Tanda Jadi) sebesar yang telah disepakati oleh aturan di perjanjian kerja sama, setelah itu akan melakukan perjanjian di depan notaris dan pihak agent akan menemani pihak konsumen hingga serah terima kunci.

Adapun Tanggung Jawab dan perlindungan hukum PT.XMarks Grande terhadap konsumen ketika dalam melakukan perjanjian jual beli dan adanya masalah, PT. XMarks Grande akan memberikan bantuan kepada konsumen dan developer untuk melakukan mediasi supaya diselesaikan secara musyawarah dan mufakat. Namun di kejadian ini tidak adanya jalan tengah untuk diselesaikan secara musyawarah mufakat, akhirnya pihak konsumen melakukan somasi terhadap developer karena tidak adanya itikad baik. Setelah dilakukannya somasi, pihak konsumen membawa permasalahan ini untuk dibawa ke rana pengadilan karena

merasa permasalahan yang ada ini semakin lama semakin kemana-mana, dan pihak developer banyak menyalahkan pihak konsumen.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Wijayanti, Asri. *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformas*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

Jurnal

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).http://www.joi.isoss.net/PDFs/Vol-7-no-2-2021/03_J_ISOSS_7_2.pdf.

Situs Web

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>.

JDIH, Bagian Hukum, “Definisi dan Syarat Sah Perjanjian,” *Jdih*, accessed June 2 2024, <https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/definisi-dan-syarat-sah-perjanjian>.

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>.

Wahyuni Willa. “Mengenal Asas Pacta Sunt Servanda,” *Hukumonline.Com*, last modified 2023, accessed May 30, 2024. <https://www.hukumonline.com/berita/a/mengenal-asas-pacta-sunt-servanda-lt63f4b06969233/>.