

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia adalah makhluk sosial yang hidup dalam suatu kelompok, kelompok itu juga dapat kita lihat masyarakat dalam suatu wilayah atau desa. kebutuhan manusia itu berbeda-beda tergantung pada status sosialnya masing-masing akan tetapi ada beberapa kebutuhan yang wajib dimiliki setiap individu yang secara ekonomi sering disebut kebutuhan primer sekunder atau tertier, Rumah dikategorikan menjadi kebutuhan sekunder, karena pemenuhannya dapat ditunda atau dengan kata lain dapat disewa dan tidak harus memilikinya. Akan tetapi rumah merupakan kewajiban yang harus dimiliki individu awal setiap orang hendak melakukan aktifitasnya, atau tempat untuk menyimpan sesuatu atau tempat untuk berlindung dikala hujan dan panas serta tempat untuk beristirahat. Seiring dengan perkembangan zaman, rumah juga mencerminkan kelas sosial atau status sosial seseorang akan pemenuhan barang mewah, mulai dari bentuk rumah dan lokasinya yang strategis rumah itu berdiri atau lokasi untuk kalangan elit. Pada saat ini tidak sedikit orang yang memanfaatkan rumah menjadi tempat investasi karena rumah atau bangunan harganya akan semakin tinggi dari tahun ke tahun. Dalam hal ini Tidak sedikit orang yang terlibat dalam pendirian sebuah bangunan dimulai dari dasar hingga bangunan itu berdiri dan bisa digunakan serta diperjual belikan. Hal tentang rumah dikategorikan kedalam jenis properti, dalam hal ini penulis berpendapat ada beberapa pihak yang berperan besar dibidang Properti yaitu : pengembang, kontraktor, Pemilik properti dan agen penjual properti. Akan tetapi dilapangan atau pada kegiatan umum pihak yang cenderung terkait adalah pemilik dan agen penjual properti.

Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang terdapat 3 (tiga) istilah mengenai pedagang perantara diantaranya makelar, agen, dan komisioner. Terdapat aturan yang lebih khusus pedagang perantara dibidang properti yang terdapat dalam Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 33/M-DAG/PER/8/2008 tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti istilah untuk pedagang perantara menurut peraturan menteri tersebut adalah perantara perdagangan properti.¹

Agan Penjual properti atau Perantara Perdagangan Properti secara Umum dikenal dengan istilah Broker Properti. Broker Properti sangat dibutuhkan oleh Pemilik Properti dan calon pembeli Properti. Perantara perdagangan properti tentu akan menanyakan mengenai kriteria Propert yang diinginkan pembeli seperti harga, lokasi, dan kegunaanya. Menurut pasal 3 Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 33/M- DAG/PER/8/2008 “kegiatan perantara perdagangan properti adalah melakukan verifikasi dokumen atas tanah, mengumpulkan data dan dokumen para pihak yang akan bertransaksi, melakukan penawaran, memberikan saran, membantu proses negosiasi sampai membantu proses pencairan dana.”

Perantara perdagangan properti resmi atau Broker Properti sebelum melakukan pekerjaannya akan menawarkan mengenai bentuk pemasaran yang akan dikerjakan agar properti yang dijual akan lebih cepat terjual. Brroker Properti pada umumnya menetapkan imbal jasa berdasarkan kesepakatan dari prosentase harga properti. Ketentuan pasal 10 Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 33/M- DAG/PER/8/2008 diatur mengenai besarnya imbal jasa yang diterima oleh perantara perdagangan properti minimal adalah dua persen dari nilai transaksi. Seringkali didalam praktek pemasaran perantara pedagang properti mengalami permasalahan-permasalahan yang mengakibatkan proses pemasaran tidak berjalan dengan lancar. Perantara

¹ Wahyu Kuncoro, 2015, 97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti, Raih Asa Sukses, Tangerang, hlm 75.

perdagangan properti akan sangat berhati-hati menjaga hubungan dengan pemilik properti ataupun calon pembeli agar tidak terjadi wanprestasi.

Broker properti ada yang berdiri sendiri atau biasa disebut makelar tradisional dan ada pula yang tergabung dalam suatu perusahaan perantara perdagangan properti. Untuk memenuhi kebutuhan agar semua dapat dijalankan sesuai dengan keinginan dan tidak melanggar norma hukum yang telah ditentukan, perjanjian perlu dilakukan agar tercapainya suatu keinginan antara kedua belah pihak. Seperti perjanjian jual beli maupun sewa menyewa antara pihak satu dengan pihak agen pemasaran. Dalam hal ini sangat dibutuhkan kesepakatan antara kedua belah pihak agar dapat melaksanakan kewajiban sesuai dengan hak-hak yang telah disepakati.

Secara yuridis pengertian perjanjian diatur dalam buku ketiga tentang perikatan. Definisi perjanjian menurut pasal 1313 KUHPdata adalah:

“Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Menurut pendapat Subekti, dalam buku Hukum Perjanjian, menjelaskan bahwa suatu perjanjian adalah :

“Suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji melaksanakan sesuatu hal.”²

Dalam pasal 1320 KUHPdata menyatakan terdapat 4 syarat sahnya perjanjian diantaranya adalah :

- (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- (3) Suatu hal tertentu
- (4) Suatu sebab yang halal.³

² Subekti, 2002, Hukum Perjanjian, Jakarta: PT Intermasa, hlm 1

Dua syarat pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh obyek perbuatan hukum yang dilakukan itu.⁴

Perjanjian merupakan aspek yang sangat penting untuk melakukan kegiatan berbisnis baik dilakukan antar individu maupun perusahaan. Perjanjian-perjanjian itu pun lahir tentu dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, untuk memudahkan dalam hal memenuhi hak-hak yang telah disepakati dan disetujui secara bersama agar tidak terjadi persoalan yang akan timbul dikemudian hari.

Barang yang menjadi objek perjanjian jual-beli harus cukup tertentu, setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum.⁵

Dengan adanya perjanjian jual beli maka para pihak haruslah memenuhi kesepakatan sesuai dengan ketentuan yang terdapat didalam akta perjanjian, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Berdasarkan uraian diatas, dianggap perlu bagi penulis untuk mengadakan penelitian dalam bentuk skripsi yang berjudul **“TINJAUAN HUKUM WANPRESTASI PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA BROKER PROPERTI DENGAN PEMILIK PROPERTI TERHADAP PENJUALAN RUMAH”**

³ J. Satrio, 1992, Hukum Perjanjian, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm 126-127

⁴ Subekti, Op.Cit., hlm 17

⁵ Subekti, 1995, Aneka Perjanjian, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm 2.

B. Rumusan Masalah

Dengan rumusan masalah yang jelas akan didapat kesimpulan hasil penelitian yang baik dan tidak mengambang.⁶

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka yang menjadi rumusan masalah adalah sebagai berikut

1. Bagaimanakah sistem kerjasama yang mengikat antara pemilik properti dan broker properti ?
2. Bagaimanakah pertanggungjawaban hukum antara pemilik properti dan broker properti dalam peraturan yang ada ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka yang menjadi tujuan penelitian adalah :

⁶ Bambang waluyo, "Penelitian Hukum dalam Praktek" Sinar Grafika, cetakan ke-4, jakarta, 2008 , hlm 26

1. untuk mengetahui sistem kerjasama yang mengikat antara pemilik properti dan broker properti
2. untuk mengetahui pertanggungjawaban hukum antara pemilik properti dan broker properti dalam peraturan yang ada

D. Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi manfaat dalam penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam usaha untuk mengembangkan pengetahuan ilmu Hukum Perdata khususnya dalam sistem perjanjian dan sekaligus referensi bagi kepentingan akademis serta tambahan bagi keputusan dan kebijakan, khususnya dalam keperdataan yang berhubungan dengan properti

2. Manfaat Praktis

- a) Adapun yang menjadi hasil penelitian secara praktis ialah dapat Memberikan masukan-masukan kepada Aparat penegak Hukum seperti Pengacara dalam menyelesaikan permasalahan hukum serta mengambil keputusan dan kebijakan, khususnya dalam tidak perdata tentang properti
- b) Memberi gambaran kepada masyarakat luas agar lebih mengerti dan memahami tentang wanprestasi pada properti

3. Manfaat bagi Penulisan

- a) Adapun yang menjadi Penelitian ini adalah untuk menambah ilmu pengetahuan dan wawasan yang lebih luas tentang hukum perdata mengenai properti
- b) Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Kerjasama

1. Pengertian Perjanjian dan Perjanjian Kerjasama

a. Pengertian Perjanjian

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Pasal 1313 KUHPerdato. Pasal 1313 KUHPerdato merumuskan "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".⁷ Definisi perjanjian yang dirumuskan di dalam Pasal 1313 KUHPerdato tersebut dirasa kurang lengkap, sehingga beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap, antara lain:

Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁸

Menurut Abdul Kadir Muhammad definisi perjanjian dalam Pasal 1313 kurang lengkap dan memiliki beberapa kelemahan antara lain:⁹

⁷ Subekti,R,Tjitrosudibio, 1994, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Bogor, Politeia, hal. 282

⁸ Subekti R, 2009, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, hal.84

- a. Rumusan tersebut hanya cocok untuk perjanjian sepihak karena kata “mengikatkan” hanya datang dari salah satu pihak;
- b. Definisi tersebut terlalu luas, karena tidak disebutkan mengikatkan diri terbatas dalam lapangan hukum harta kekayaan, sehingga dapat pula mencakup perjanjian perkawinan dalam lapangan hukum keluarga;
- c. Tanpa menyebut tujuan, sehingga tidak jelas untuk apa para pihak mengikatkan diri. Sehingga dari kekurangan-kekurangan tersebut, beliau melengkapi definisi perjanjian adalah suatu persetujuan dengan ~~mana~~ dua orang atau lebih yang mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum harta kekayaan.¹⁰

Menurut KRMT Tirtodiningrat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat- akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.¹¹

Menurut Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPerdato selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan `perbuatan' tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu perlu diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut yaitu :

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
2. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam pasal 1313 KUHPerdato.

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 224-225.

¹⁰, Abdulkadir, Muhammad 2008, *Hukum Pengangkutan Niaga*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hal. 80-

¹¹ Agus Yudha Hernoko 2008, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Yogyakarta: LaksBang Mediatama, hal. 43

Jadi, menurut Setiawan dalam buku Pokok-pokok Hukum Perikatan, Perjanjian adalah perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹²

Penulis pribadi sepakat dengan pendapat Abdul Kadir Muhammad, Salim H.S., dan Setiawan bahwa pengertian perjanjian di dalam Pasal 1313 KUHPerdara terlalu luas, artinya dalam pengertian tersebut hanya dijelaskan perbuatan seseorang mengikatkan diri dengan seorang lainnya dengan tidak menjelaskan bahwa perjanjian yang dimaksud adalah perjanjian yang termasuk dalam lapangan harta kekayaan sebab Pasal 1313 masuk dalam Buku III KUHPerdara tentang Perikatan. Penulis juga sependapat dengan Salim H. S. yang mengatakan bahwa pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara belum mencerminkan asas konsensualisme atau kesepakatan. Kesepakatan merupakan hal yang penting dalam sebuah perjanjian, sebab merupakan syarat pertama sahnya suatu perjanjian.

Perjanjian menurut Penulis adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan antara satu atau lebih subjek hukum dengan satu atau lebih subjek hukum lainnya yang sepakat mengikatkan diri satu dengan lainnya tentang hal tertentu dalam lapangan harta kekayaan

b. Pengertian Perjanjian Kerjasama

Dalam sebuah perjanjian kerjasama terutama dibidang bisnis yaitu akan ada hubungan kerjasama diantara kedua belah pihak. Kerjasama adalah suatu interaksi yang sangat penting bagi manusia karena hakekatnya manusia tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain sehingga ia senantiasa membutuhkan orang lain. Kerjasama dapat berlangsung manakala

¹² R.Setiawan, 2008, *Pokok-pokok Hukum Perikatan Bandung*: PT Bima Cipta, hal. 14

suatu orang atau kelompok yang bersangkutan memiliki kepentingan yang sama dan memiliki kesadaran untuk bekerjasama guna mencapai kepentingan mereka tersebut.¹³

Terkait pengertian perjanjian kerjasama dengan pengertian perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1313 KUHperdata yaitu suatu perbuatan dengan mana satu yang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih

Kerjasama bisnis adalah suatu usaha bersama antara orang perorangan atau kelompok untuk mencapai suatu tujuan bersama. Perjanjian kerjasama dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) pola yaitu:¹⁴

1. Usaha bersama (*joint venture*)

Usaha bersama (*joint venture*) merupakan bentuk kerjasama umum, dapat dilakukan dalam berbagai bentuk bidang usaha, dimana para pihak masing-masing menyerahkan modal untuk membentuk badan usaha yang mengelola usaha bersama. Contohnya: para pihak sepakat mendirikan toko lukisan, untuk mendirikan usaha tersebut masing-masing pihak menyerahkan modal sesuai dengan yang telah disepakati untuk mendirikan toko lukisan.

2. Kerjasama operasional (*joint operational*)

Kerjasama operasional (*joint operational*) adalah bentuk kerjasama khusus yang dimana bidang usaha yang dilaksanakan merupakan bidang usaha yang merupakan hak/kewenangan salah satu pihak yang bidang usaha sebelumnya sudah ada dan sudah beroperasi, dimana pihak investor memberikan dana untuk melanjutkan/mengembangkan usaha yang semula merupakan hak/wewenang pihak lain, dengan membentuk badan usaha baru.

¹³¹³ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan (Tim Penyusunan Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa), 1990, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 728

¹⁴ Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, 2003, *Hukum Bisnis (Dalam Persepsi Manusia Modern)*, Reika Aditama, Bandung, hal 42

3. Operasional sepihak (single operational)

Operasional Sepihak (single operational) merupakan bentuk kerjasama dimana bidang usahanya berupa “bangunan komersial”. Salah satu pihak dalam kerjasama ini adalah pemilik yang menguasai tanah, sedangkan pihak lain (investor) diijinkan untuk membangun suatu bangunan komersial diatas tanah milik yang dikuasai pihak lain, dan diberi hak untuk mengoperasikan bangunan tersebut untuk jangka waktu tertentu dengan pemberian fee tertentu selama jangka waktu operasional dan setelah jangka waktu operasional berakhir investor wajib mengembalikan tanah beserta bangunan komersial diatasnya kepada pihak pemilik/yang menguasai tanah.

2. **Subjek Perjanjian Kerjasama (Kreditur)**

Subjek atau Pihak Perjanjian Kerjasama, yaitu :¹⁵

a. Pihak yang berhak atas sesuatu dari pihak lain.

Hal ini dapat diartikan bahwa para pihak dalam kontrak mengharapkan sesuatu sehingga membuat perjanjian dengan pihak lain, contohnya dalam properti, pemilik properti berharap propertinya laku dan broker properti mengharapkan imbalan apabila properti yang ia jual laku.

b. Pihak yang berkewajiban memenuhi sesuatu kepada kreditur

Hal ini sesuai dalam apa yang diperjanjikan para pihak apabila melakukan suatu perjanjian, baik antara kreditur dan debitur . adapun kewajiban itu berdasarkan tanggung jawab pihak seperti dalam perjanjian kewajiban broker properti wajib menjual propertinya baru dia memperoleh upah sesuai dengan perjanjian.

3. **Objek Perjanjian Kerjasama (Debitur)**

¹⁵ Ibid

Dengan kata lain dapat diartikan juga bahwa Objek Perjanjian Kerjasama, yaitu :¹⁶

a. Menyerahkan sesuatu

Menyerahkan dapat diartikan memberikan, dalam properti pemilik properti mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian, sehingga ia menyerahkan sesuatu sebagai objek untuk dijual oleh broker properti

b. Melakukan sesuatu

Ketika mengikatkan diri dalam perjanjian setiap pihak harus melakukan sesuatu seperti apa yang diperjanjikan, atau sering disebut prestasinya yaitu apa yang disepakati

c. Tidak melakukan sesuatu

Yaitu pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian harus menyepakati perjanjian dengan tidak melakukan sesuatu seperti apa yang disepakati,.

4. Syarat Sah Perjanjian kerjasama

Syarat-syarat sahnya perjanjian terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerdota yang berbunyi, untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat:¹⁷

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Syarat pertama dalam perjanjian adalah adanya kesepakatan. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.

Menurut Sudikno Mertokusumo terdapat lima cara terjadinya persesuaian kehendak, yaitu dengan:¹⁸

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan;

¹⁶ Ibid

¹⁷ Subekti dan Tjitrosudibio, 1994, *Hukum Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung , PT Bina Cipta, hal. 283

¹⁸ Ibid

- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan;
- 4) Bahasa isyarat asalkan dapat diterima oleh pihak lawan;
- 5) Diam atau membisu tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,

Kecakapan bertindak atau cakap Hukum sudah diatur dalam pasal 330 KUH perdata seseorang telah dewasa apabila telah mencapai 21 tahun dan atau telah kawin. Cakap adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan yang mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah anak dibawah umur, orang yang ditaruh dibawah pengampuan, dan istri. Akan tetapi dalam perkembangannya, istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana diatur dalam pasal 330 KUH perdata

3. Suatu hal tertentu,

Objek perjanjian yang dimaksud disini adalah yang diatur di dalam Pasal 1332 sampai dengan 1334 KUHPerdata. Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal tersebut :

- a. Objek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung.
- b. Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).¹⁹

4. Suatu sebab yang halal.

¹⁹ Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Jakarta, PT Buku Kita, hal. 57

Pada Pasal 1320 KUHPerdata tidak dijelaskan pengertian dari klausula yang halal. Di dalam Pasal 1337 KUHPerdata hanya disebutkan kausa yg terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu perjanjian, apabila tidak memenuhi syarat subjektif yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak dan kecakapan bertindak pihak-pihkanya, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif perjanjian, yaitu adanya objek perjanjian dan adanya sebab yang halal, maka perjanjian itu batal dengan sendirinya demi hukum.²⁰

5. Asas-asas Perjanjian Kerjasama

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas yaitu:²¹

a. Perjanjian yang Sah

Undang-undang yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan undang- undang dinyatakan cukup untuk itu. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah (Pasal 1320 KUHPerdata) adalah mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak. Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan tentang kekuatan kedudukan debitur dan perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak harus dilaksanakan dan tidak dapat ditarik kembali . Namun kedudukan kreditur yang kuat juga diimbangi dengan harus adanya itikad baik dari kedua belah pihak yang melaksanakan perjanjian.

b. Asas konsensualisme

²⁰ 23Djaja S, Meliala, 2008, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Orang Dan Hukum Keluarga*, Bandung, CV Nuansa Aulia, hal. 95

²¹ Mariam Darus Badruzaman,1994, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hal 87

Asas ini tertuang dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara penyebutannya tegas sedangkan dalam kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesemua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya, yang dirasanya unik untuk menciptakan perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.

c. Asas kebebasan berkontrak

Dengan asas kebebasan berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian atau kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang dilarang. Para pihak membuat isi perjanjian sesuai dengan apa yang mereka kehendaki kemudian dituangkan dalam perjanjian tersebut namun tidak boleh melanggar aturan- aturan yang berlaku.

d. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

Asas-asas dalam perjanjian merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas menurut Salam yaitu :²²

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-

²² Salim H.S, 2005, *Hukum Kontrak, Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, hal. 22

undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk.²³

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian ;
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan;
4. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme artinya bahwa suatu perikatan itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak, dengan kata lain bahwa perikatan itu sudah sah dan mempunyai akibat hukum sejak saat tercapai kata sepakat antara para pihak mengenai pokok perikatan. Berdasarkan Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, dinyatakan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak. Artinya bahwa perikatan pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan para pihak.

c. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas pacta sunt servanda atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda adalah asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang, mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi:

“perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”.²⁴

²³ Salim H.S, 2010, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Jakarta, Sinar Grafika, hal. 9

²⁴ Salim. H.S. Op.Cit, hal. 10-11

d. Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara. Pasal 1315 KUHPerdara berbunyi “ pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Inti dari ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPerdara berbunyi: “perjanjian hanya berlaku antar pihak yang membuatnya”. Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun ketentuan ini ada pengecualiannya, sebagaimana yang diintrodusir dalam Pasal 1317 KUHPerdara yang berbunyi: “dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri atau suatu pemberian orang lain mengandung suatu syarat semacam itu”. Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan dengan suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan pada pasal 1318 KUHPerdara tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri tapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.²⁵

e. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat (3) KUHPer yang berbunyi: “ perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad baik dibagi menjadi dua macam, yaitu itikad baik nisbi orang memperhatikan sikap tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad baik yang mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

²⁵ Salim. H.S, Op. Cit, hal. 13

6. Klausula Perjanjian

Klausula yang sering muncul dalam perjanjian baku adalah klausula *eksonerasi* sebagai klausula tambahan atas unsur esensial dari suatu perjanjian. klausula eksonerasi adalah syarat yang berisi pembebasan atau pembatasan tanggung jawab secara tidak langsung yaitu dengan memperluas alasan-alasan keadaan memaksa.

Klausula tersebut merupakan klausula yang sangat merugikan pihak yang memiliki posisi lemah jika dibandingkan dengan pihak lawannya karena beban yang seharusnya dipikul oleh pihak yang kuat, dengan adanya klausula tersebut menjadi beban pihak yang lemah. Mengenai klausula eksonerasi ini menurut Rijken dalam Mariam Darus Badruzaman, adalah klausula yang dicantumkan di dalam suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya dengan membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas, yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melawan hukum.²⁶

Klausula eksonerasi ini dapat terjadi atas kehendak satu pihak yang dituangkan dalam perjanjian secara individual atau secara massal. Bentuk yang bersifat massal ini telah dipersiapkan terlebih dahulu dan diperbanyak dalam bentuk formulir.

Menurut Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, “perjanjian baku dengan klausula eksonerasi yang meniadakan atau membatasi kewajiban salah satu pihak (kreditur) untuk membayar ganti kerugian kepada debitur, memiliki ciri sebagai berikut :”²⁷

- a. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditur yang posisinya relatif kuat dari pada debitur;
- b. Debitur sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian itu;

²⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Baku (Standard), Perkembangannya di Indonesia*, (Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1995), hal. 90.

²⁷ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2005), hal. 117

- c. Terdorong oleh kebutuhannya, debitur terpaksa menerima perjanjian tersebut;
- d. Bentuknya tertulis;
- e. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual.

7. Wanprestasi dalam Perjanjian

Di dalam setiap pekerjaan timbal-balik selalu ada 2 (dua) macam subjek hukum, yang masing-masing subjek hukum tersebut mempunyai hak dan kewajiban secara bertimbal balik dalam melaksanakan perjanjian yang mereka perbuat.

Di dalam suatu perjanjian ada kemungkinan salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian atau tidak memenuhi isi perjanjian sebagaimana yang telah mereka sepakati bersama-sama. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, atau lebih jelas apa yang merupakan kewajiban menurut perjanjian yang mereka perbuat, maka dikatakan bahwa pihak tersebut wanprestasi, yang artinya tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan dalam perjanjian.

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.²⁸ Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat meminta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya.²⁹

Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingebrekestelling*). Hal ini dapat dibaca dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan :

²⁸ Salim Hs, 2003. "*Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta. Hal. 98

²⁹ Mariam Darus Badrulzaman, 2001. "*Kompilasi Hukum Perikatan*", PT.Citra Aditya Bakti, Bandung. Hal. 19

“Penggantian biaya ganti rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya”.

Jadi maksud berada dalam keadaan lalai ialah peringatan atau pernyataan dari kreditur tentang saat selambat-lambatnya debitur wajib memenuhi prestasi. Apabila saat ini dilampauinya, maka debitur ingkar janji (wanprestasi).³⁰

Wirjono Prodjodikoro, mengatakan: “Wanprestasi adalah berarti ketiadaan suatu prestasi dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaan janji untuk wanprestasi”.³¹ Lebih tegas Mariam Darus Badruzaman, mengatakan bahwa:

“Apabila dalam suatu perikatan si debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka dikatakan debitur itu wanprestasi”.³²

Dari uraian tersebut di atas, jelas kita dapat mengerti apa sebenarnya yang dimaksud dengan wanprestasi itu. Untuk menentukan apakah seorang (debitur) itu bersalah karena telah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seseorang itu dikatakan lalai atau alpa tidak memenuhi prestasi.

Sebagaimana biasanya akibat tidak dilakukannya suatu prestasi oleh salah satu pihak dalam perjanjian, maka pihak lain akan mengalami kerugian. Tentu saja hal ini sama sekali tidak diinginkan oleh pihak yang menderita kerugian, namun kalau sudah terjadi, para pihak hanya dapat berusaha supaya kerugian yang terjadi ditekan sekecil mungkin.

³⁰ Ibid. Hal. 19

³¹ Wirjono Prodjodikoro, Op.Cit, Hal. 44.

³² Mariam Darus Badruzaman, Op.Cit, Hal. 33.

Dalam hal terjadinya wanprestasi, maka pihak lain sebagai pihak yang menderita kerugian dapat memilih antar beberapa kemungkinan, yaitu :³³

- a. Pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian
- b. Pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi
- c. Pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian disertai ganti rugi
- d. Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian
- e. Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Jika dalam suatu perjanjian telah terjadi wanprestasi atau ingkar janji maka pasti akan ada suatu akibat yang terjadi yaitu :

- a. Perikatan tetap ada.

Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Disamping itu, kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapatkan keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.

- b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada debitur (Pasal 1243 KUH Perdata).
- c. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.
- d. Jika peringatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH Perdata.³⁴

³³ Ibid

³⁴ Salim Hs, Op Cit Hal. 99

B. Tinjauan Umum Mengenai properti

1. Dasar Hukum Properti

- 1) Peraturan No. 33/M-DAG/PER/8/2008 Tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti
- 2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia NO 12 TAHUN 2020 TENTANG PERAN MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
- 3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum NO : 16/PRT/M/2010 TENTANG PEDOMAN TEKNIS PEMERIKSAAN BERKALA BANGUNAN GEDUNG
- 4) PERATURAN MENTERI PERHUBUNGAN NO: KM 14 TAHUN 2006 TENTANG MANAJEMEN DAN REKAYASA LALU LINTAS DI JALAN
- 5) PERATURAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA NO.130/PMK.05/2010 TENTANG TATA CARA PENYEDIAAN, PENCAIRAN, DAN PERTANGGUNGJAWABAN DANA FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN
- 6) Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA)
- 7) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

2. Pengertian properti

Istilah “properti” di Indonesia sering disalahartikan hanya dalam bentuk fisik bangunan yang tergolong mewah dan megah, yang pada umumnya dimiliki oleh masyarakat golongan menengah ke atas. Padahal, meskipun hanya sepetak kecil tanah saja sudah dapat didefinisikan sebagai “properti”. Kekeliruan ini terjadi karena istilah dan penamaan “properti” lebih sering digunakan oleh para pengembang perumahan di Indonesia untuk membangun dengan model dan jenis rumah, sehingga wajar jika muncullah konotasi bahwa properti merupakan bangunan mewah. Pengistilahan properti terhadap model bangunan mewah ini memang bertujuan untuk menanamkan kesan, citra dari bangunan, atau kompleks perumahan .

Properti adalah setiap fisik atau tidak yang berwujud fisik yang dimiliki seseorang atau bersama dengan sekelompok atau milik badan hukum³⁵. Kata properti berasal dari Bahasa Inggris yaitu "property" yang berarti sesuatu yang dapat dimiliki seseorang. Di Indonesia, istilah “properti” identik dengan real estate, rumah, tanah, ruko, gedung, atau gudang³⁶. Belakangan, istilah properti bergeser dari pengertian semula menjadi lebih spesifik pada pengertian harta benda tak bergerak (tanah/bangunan).

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian tak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan. Berdasarkan definisi tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa pengertian properti adalah hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada di

³⁵ Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia, Cet. 1*, Bandung : Penerbit Mandar Maju, 2013, hal. 80.

³⁶ <http://pengusaha-property.blogspot.com/2012/08/arti-dan-definisi-property.html>, diakses hari Kamis, tanggal 18 juni 2021 : 22.10.

atasnya³⁷. Dalam hal ini yang dimaksud sebagai properti adalah bangunan berkonstruksi horizontal atau vertikal (bertingkat) yang digunakan untuk rumah bertempat tinggal (hunian), atau bangunan yang digunakan untuk tempat usaha dan lainnya (non-hunian)³⁸. Black's Law Dictionary mendefinisikan properti sebagai : (1) The right to possess, use, and enjoy a determinant thing; the right of ownership. (2) Any external thing over which the rights possession, use, and enjoyment are exercised. Sedangkan menurut kamus Oxford, pengertian properti adalah hak atau kepemilikan seseorang atas suatu benda atau aset. Sedangkan pengertian aset menurut kamus Oxford adalah : 1) sesuatu yang memiliki nilai atau berguna 2) sesuatu benda yang bernilai, yang dapat dijual untuk melunasi hutang³⁹.

Menurut pengertian pada umumnya, properti adalah milik, kekayaan, harta benda atau tanah milik yang bisa berupa benda bergerak ataupun benda tidak bergerak. Istilah properti juga merujuk kepada sesuatu yang biasanya dikenal sebagai entitas terkait dengan kepemilikan seseorang atau kelompok orang atau suatu hak eksklusif. Bentuk utama dari properti ini termasuk real property (tanah), kekayaan pribadi atau personal property (kepemilikan barang secara fisik) dan kekayaan intelektual.

Properti selalu dibebani suatu hak, dalam hal ini properti merupakan hak seseorang untuk melakukan suatu kepentingan tertentu (specific interest) atas objek properti tersebut (misalnya hak milik, hak sewa, hak guna bangunan, dan sebagainya)⁴⁰. Properti dapat berwujud properti riil (tanah), harta fisik milik seseorang, milik badan hukum, milik umum (negara atau publik), dan kekayaan intelektual (hak eksklusif atas kreasi, seni, penemuan, dan lain-lain). Pemilik

³⁷<http://kangmoes.com/artikel-tips-trik-ide-menarik-kreatif.properti-2/pengertian-properti.html>, diakses hari Senin, tanggal 14 juni 2021: 23.53 WIB.

³⁸ Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, Op.Cit., hal. 80.

³⁹ Anton Tan, *The Real Secret of Successful Investor and Developer*, Jakarta : Elex Media Komputindo, 2014, hal. 32.

⁴⁰ Untung Supartdi, et.al., Op.Cit., 1.

properti berhak untuk mengkonsumsi, menjual, menyewakan, membebankan hipotek/fidusia, mengalihkan, melakukan pertukaran atau menghancurkan harta benda mereka⁴¹. Oleh karenanya, properti dapat dikelompokkan ke dalam beberapa kategori, yaitu properti rill (Real Property) dan properti personal (Personal Property)⁴²

3. Pengertian dan dasar hukum Agen Properti

Agen properti merupakan istilah yang sering digunakan dari pialang atau makelar properti. Agen properti bertugas menjembatani investor atau pembeli dan penjual. Keberadaan agen properti sangat membantu bagi para penjual atau pembeli yang ingin menjual, membeli, atau menyewa properti yang diinginkan. Jasa agen properti dalam jual-beli-sewa properti didukung oleh sinergi dukungan lima stakeholder utama, yaitu pemerintah, perbankan, developer (pengembang), asosiasi, dan masyarakat.

Menteri Perdagangan RI, Mari Elka Pangestu, telah menerbitkan peraturan No. 33/M-DAG/PER/8/2008 tentang perusahaan perantara perdagangan properti. Ada banyak hal yang diatur dalam Permendag No. 33 tahun 2008 tersebut. Salah satunya adalah setiap perusahaan agen harus memiliki Surat Izin Usaha Perusahaan Perantara Perdagangan Properti (SIU-P4). Izin tersebut dikeluarkan oleh Direktur Bina Usaha dan Pendaftaran Perusahaan Departemen Perdagangan, dan setiap lima tahun sekali SIU-P4 harus didaftar.

Untuk mendapatkan SIU-P4, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi, antara lain memiliki paling sedikit dua orang tenaga ahli sebagai pimpinan perusahaan dan seorang agen properti. Semua bentuk perusahaan bisa mengajukan SIU-P4, baik yang berbentuk PT, CV, koperasi, firma, maupun perorangan. Jadi, agen tradisional juga diakomodasi dalam peraturan

⁴¹ Makalah kedeputian Perumahan Formal, Kementerian Perumahan Rakyat, Pokok-Pokok Pikiran Pemilikan Properti Orang Asing dan Badan Hukum Asing yang Berkedudukan di Indonesia, disampaikan pada acara sosialisasi di Medan, 8 Juni 2010, hal 5, dikutip oleh Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, Op.Cit, hal. 80.

⁴² 10 Untung Supardi, et.al, Op.Cit., hal. 1..

ini. Setelah memegang SIU-P4, setiap perusahaan wajib menyampaikan laporan kegiatan perusahaan, misalnya hasil penjualan rumah, kepada Direktur Bina Usaha dan Pendaftaran Perusahaan Departemen Perdagangan setiap tahun.

Menurut Permendag No. 33 Tahun 2008 tersebut, perusahaan perantara perdagangan properti menetapkan besaran komisi untuk agen properti minimal 2% (dua persen) dari nilai transaksi, dengan standar komisi yang digunakan sebagai berikut:

- a. Komisi 3% (tiga persen) untuk harga jual lebih kecil atau sama dengan Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
- b. Komisi 2,5% (dua setengah persen) untuk harga jual lebih besar dari Rp 1.000.000.000,- – Rp 3.000.000.000,- (satu miliar hingga tiga miliar rupiah);
- c. (Komisi 2% (dua persen) untuk harga jual lebih besar dari Rp 3.000.000.000 (tiga miliar rupiah);
- d. 5% (lima persen) untuk komisi sewa serta kontrak.

4. Pihak-Pihak Dalam Bisnis Properti

Ada banyak pihak yang terlibat di dalam bisnis properti, Oleh karena itu beberapa orang mengatakan bahwa bisnis properti adalah bisnis berjamaah. Ketika kita membuka satu proyek perumahan maka disana akan terbuka lapangan pekerjaan yang banyak. Beberapa komponen tersebut adalah:

1. Pengguna Properti/konsumen

Yang di maksud dengan pengguna adalah orang atau organisasi / badan yang menggunakan properti itu sendiri. Bisa berupa rumah (residential), industrial, kantor, ruko, dan sebagainya. Tiap pengguna tersebut mempunyai karakteristik sendiri. Pada dasarnya kebutuhan

pokok dari pengguna adalah bagaimana bisa menempati rumah, kantor, ruko, pabrik dan sebagainya untuk kepentingan hidup, usaha, dsb.

2. Developer Properti

Untuk pengguna/konsumen supaya dapat menggunakan propertinya maka di perlukan komponen developer. Untuk tipe hunian, bisa saja konsumen membangun sendiri. Tapi untuk kalangan menengah ke atas, perumahan, apartemen, kompleks ruko, kompleks perkantoran, mall, dan sebagainya, maka developer mempunyai peranan penting dalam hal ini. Saat ini developer pun semakin menjamur, baik developer PT maupun perorangan. perumahan-perumahan dengan skala kecil/cluster semakin berkembang.

Pemilihan developer menjadi penting di sini dan menjadi salah satu kriteria bagi pengguna. Seringkali pengguna akan sangat memilih siapa developer dari properti yang akan di belinya. Reputasi akan mempunyai peranan penting bagi developer yang akan membangun propertinya. Nama baik developer disini sering menjadi baha pertimbangan konsumen untuk memilih. Tapi bagi developer baru jangan berkecil hati ya, di komunitas YBP/yukbisnisproperti jalinan alumni sangat erat, sehingga jika anda baru buat perumahan bisa saling mereferensikan proyek temannya yang sudah selesai, tentu saja hal ini harus ijin dari teman yang memilik proyeknya. Atau buktikan dengan kualitas rumah contoh atau service yang memuaskan kepada konsumen. Sekarang banyak konsumen yang lebih percaya kepada developer perorangan karena lebih emosionalnya kena dibanding developer besar yang terkadang tidak sedikit juga yang bermasalah.

3. Investor Properti

Komponen ini merupakan orang atau badan yang melakukan investasi di properti. Bisa merupakan user itu sendiri ataupun developer itu sendiri atau bahkan campuran dari padanya.

Jelas tujuan utama investor adalah untuk profit. Dan sering kali 2 hal yang di cari dari investor properti adalah keuntungan yang berasal cash flow dan capital appreciation. Beberapa contoh propertinya itu sendiri bisa berupa : rumah, kios, ruko, hotel, mall, theme park, airport dll.

Untuk mereka yang mengejar cash flow, maka salah satu pertimbangan yang sangat penting adalah apakah cukup cashflow in nya untuk menutup cicilan kredit investasinya. Sedangkan mereka yang fokus pada capital appreciation, maka biasanya mereka akan membeli properti dan properti tsb akan di HOLD dalam waktu tertentu, dan setelah kondisi memungkinkan akan dijual kembali dengan harga yang lebih mahal untuk mendapatkan CAPITAL GAIN. Faktor lokasi akan menjadi sangat penting untuk capital growth dari properti ini.

4. Properti Agen atau Broker

Untuk melakukan transaksi properti, selain bisa langsung penjual dan pembeli, maka sekarang menggunakan jasa pihak ketiga semakin lebih umum. Pihak ketiga ini biasanya di sebut broker, properti agen atau makelar. Keuntungan yang di dapat dengan menggunakan makelar adalah bahwa mereka ahli dalam hal ini, dan mereka mempunyai sumber informasi yang sangat luas. Bahkan yang berpengalaman bisa memberikan nasehat serta pertimbangan akan properti mana yang bagus dan banyak peminatnya.

Di sisi lain, karena kita menggunakan jasa orang lain, maka tentu akan ada fee atau biaya di sana. Biaya ini bisa berkisar antara 1-2% dari harga properti.

5. Bank dan Lembaga Keuangan

Komponen ini penting untuk pembiayaan properti anda. Selain menggunakan uang sendiri, tentu diperlukan lembaga keuangan yang bisa mendukung untuk kepemilikan properti tersebut. Lembaga keungan yang paling umum di sini adalah bank.

6. PPAT dan notaris

Komponen ini yang akan mengurus bagian hukum dari transaksi dan kepemilikan dari properti tersebut. Komponen ini tidak bisa ditinggalkan, artinya jikalau komponen yang lain seringkali bisa dilakukan sendiri, maka untuk komponen ini mau ga mau harus pake jasa yang tersedia atau di sediakan oleh pemerintah

5. **Jenis Perjanjian Agen penjualan Properti**

Agen properti, dibagi atas dua bagian :

i. Agen perantara penjual (broker properti)

agen bertugas hanya sebagai perantara sebagaimana tugas dasarnya. Ia mencari pembeli untuk si penjual, sehingga bila terjadi transaksi di antara keduanya, maka ia akan mendapatkan komisi dari jasanya tersebut. Seorang agen properti membantu memfasilitasi sebuah transaksi dengan cara menemukan calon pembeli untuk si penjual rumah, lalu mendapatkan komisi 2-3% (dua sampai tiga persen) dari harga jual apabila transaksi berhasil.

ii. Agen properti sekaligus pemilik properti

Yaitu dengan Cara investor, agen berposisi sebagai investor. Investor properti yang menjual dan membeli properti melakukan tugas yang sama dengan agen properti, khususnya investor jangka pendek yang hanya mencari keuntungan dari setiap penjualan propertinya. Investor properti harus membeli propertinya di bawah harga pasar, kemudian bertindak sebagai pemilik sekaligus middleman, yakni membeli dengan satu harga lalu menjualnya dengan harga yang lebih tinggi. Jika transaksi terjadi dengan sedikit keuntungan dan investor tidak memberi nilai

tambah apa pun pada properti tersebut, bisa dikatakan keuntungan i investor tersebut sama dengan komisi broker properti.⁴³

BAB III

METODELOGI PENELITIAN

1. Ruang lingkup Penelitian

Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris, yaitu *research*. Kata *research* berasal dari *re* (kembali) dan *to search* (mencari). *Research* berarti mencari kembali. Oleh karena itu penelitian berhubungan dengan upaya pencarian pengetahuan atau pengetahuan yang benar. Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Oleh karena itu penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruksi terhadap bahan yang telah dikumpulkan dan diolah.

Ruang lingkup penelitian ini adalah bertujuan untuk membatasi permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Adapun ruang lingkup penelitian dalam penulisan ini adalah mengenai sistem perjanjian kerjasama antara pemilik properti dengan broker properti serta bagaimana pengaturan hukumnya.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yaitu suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti dan menelaah pustaka atau data sekunder. Data sekunder merupakan data yang sudah ada dan diolah berdasarkan bahan hukum.

3. Metode Pendekatan Masalah

⁴³ (<https://www.kompasiana.com/belajarbisnisproperti/5519faffa33311a51db65954/siapa-yang-terlibat-di-bisnis-properti?page=all>) diakses pada tanggal 16 juni 2020 pada pukul 14.00

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu dilakukan dengan menelaah ketentuan perundang-undangan yang berlaku dalam kasus tersebut yaitu Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 33/M- DAG/PER/8/2008 dan ³⁴ ₁ dalam KUHPerdata

4. Sumber Bahan Hukum

Sumber Bahan Hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum sekunder. Bahan hukum sekunder dapat dilihat antara lain:

a. Data Primer (*Primary Law Material*)

Yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat secara umum (perundang undangan) atau mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak berkepentingan (kontrak, konvensi, dokumen hukum, dan putusan Hakim). Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)
- Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 33/M- DAG/PER/8/2008
- Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHAP)

b. Data Sekunder (*Secondary law Material*)

Yaitu bahan hukum yang terdiri atas buku-buku teks (textbook) yang ditulis para ahli hukum, Yurisprudensi dan jurnal hukum yang berkaitan dengan topik penelitian.

c. Data Tersier (*Tertiary Law Material*)

Yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, internet dan seterusnya.

5. Metode Penelitian

Untuk memperoleh Bahan Penelitian yang diperlukan guna mendukung pembahasan masalah, maka metode penelitian yang dilakukan adalah menelusuri buku-buku yang berhubungan dengan judul skripsi yaitu melakukan penelitian kepustakaan. Penelitian Kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau buku-buku baik koleksi pribadi maupun dari perpustakaan, artikel resmi dari media cetak dan media elektronik, menelusuri pendapat hukum atau doktrin atau teori-teori yang diperoleh dari literatur hukum dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan judul skripsi.

Selain menggunakan metode kepustakaan juga menggunakan metode lapangan (*field research*) . metode lapangan adalah melakukan penelitian langsung kelapangan data lapangan diperoleh dengan cara wawancara kepada pihak broker properti.

6. Analisis Sumber Bahan Hukum

Bahan Hukum yang dilakukan dalam penelitian ini adalah secara kualitatif yaitu penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan analisis terhadap Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 33/M-DAG/PER/8/2008. yaitu tentang Pertanggungjawaban para pihak apabila terjadi wanprestasi antar pihak, dan bagaimana penyelesaiannya . Kemudian dilakukan pembahasan dan penafsiran yang ada pada akhirnya dapat ditarik kesimpulan tentang masalah- masalah yang diteliti.