

**SENGKETA JUAL BELI PROPERTI DENGAN
MENGUNAKAN PERANTARA PROPERTI**

SKRIPSI



OLEH :

SENTOSA ALI WIDJAJA

NPM : 19300005

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
2022**

**SENGKETA JUAL BELI PROPERTI DENGAN
MENGUNAKAN PERANTARA PROPERTI**

SKRIPSI

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA
MEMPEROLEH GELAR SARJANA DALAM PROGRAM STUDI
HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**



OLEH :

SENTOSA ALI WIDJAJA

NPM : 19300005

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
2022**

SENGKETA JUAL BELI PROPERTI DENGAN MENGUNAKAN PERANTARA PROPERTI

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN:

OLEH:

OLEH :

SENTOSA ALI WIDJAJA

NPM : 19300005

TELAH DIPERTAHANKAN

DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 22 DESEMBER 2022

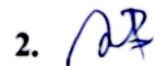
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWAN PENGUJI,

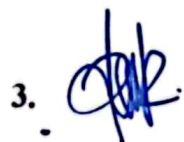
1. Hanung Widjangkoro, S.H.,M.H., CCD. (KETUA)

1. 

2. Fries Melia Salviana, S.H.,M.H., CMC. (ANGGOTA)

2. 

3. Dr. Fani Martiawan K.P., S.H., M.H., CCD., CMC. (ANGGOTA)

3. 

**SENGKETA JUAL BELI PROPERTI DENGAN
MENGUNAKAN PERANTARA PROPERTI**

SKRIPSI

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH
GELAR SARJANA DALAM PROGRAM STUDI HUKUM UNIVERSITAS

WIJAYA KUSUMA SURABAYA



OLEH :

SENTOSA ALI WIDJAJA

NPM : 19300005


SURABAYA,

MENGESAHKAN,

DEKAN,

PEMBIMBING,


Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum.


Dr. Fani Martiawan K.P., S.H., M.H., C.C.D.

MOTTO

Bila engkau ingin sukses, harus keluar dari zona nyaman.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kami panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat rahmat dan karunia-Nya, sehingga skripsi yang berjudul “**SENGKETA JUAL BELI PROPERTI DENGAN MENGGUNAKAN PERANTARA PROPERTI**” dapat terselesaikan dengan baik.

Berkenaan dengan penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih untuk segala dorongan, bantuan, motivasi dan semangat, serta inspirasi kepada:

1. Prof. Dr. H. Widodo Ario Kentjono, dr. Sp. T.H.T.B.K.L., Subsp. ONK.(K)., FICS selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberi saya kesempatan untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Dr. Umi Enggarsarsi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah menyediakan fasilitas sebagai penunjang segala kegiatan akademik.
3. Dr. Edi Krisharyanto S.H., M.H. selaku Dosen Wali saya yang juga telah membantu memberikan arahan.
4. Papa, mama, istri, anak-anak beserta keluarga yang selalu memberikan dukungan moral dan materiil serta doa yang tidak pernah berhenti.
5. Teman-temanku Fakultas Hukum angkatan 2019 Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang memberikan bantuan dan dukungan satu sama lain.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama penulis mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
7. Kepala Tata Usaha beserta jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya atas pelayanan selama mengikuti perkuliahan.
8. Serta pihak-pihak yang tidak dapat kami sebutkan satu per satu yang membantu proses penulisan ini hingga selesai.

Semoga karya kecil ini dapat bermanfaat bagi lingkungan kampus dan terkhusus bagi penulis pribadi

Hormat Kami,

PENULIS

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : SENTOSA ALI WIDJAJA
NPM : 19300005
Alamat : Petemon Kali 2/16-A, Surabaya
No. Telp. (HP) : 081357168709

Menyatakan bahwa penelitian saya yang berjudul: **“SENGKETA JUAL BELI PROPERTI DENGAN MENGGUNAKAN PERANTARA PROPERTI”** adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagiarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan Perguruan Tinggi.

Surabaya, 29 November 2022

Yang Menyatakan,



(SENTOSA ALI WIDJAJA)

NPM: 19300005

ABSTRAK

Transaksi sebuah properti memerlukan proses dan langkah-langkah yang sangat panjang mulai dari negoisasi, tanda jadi, hingga proses akad jual beli. Transaksi yang panjang tersebut bagi orang yang tidak paham akan sebuah transaksi properti maka akan menjadi suatu proses yang sulit. Untuk memperlancar sebuah transaksi properti diperlukan seorang broker properti, banyak perantara properti yang ada di lapangan. Pemilihan perantara properti yang kurang tepat akan dapat merugikan pihak penjual dan pihak pembeli dalam sebuah transaksi properti.

Metode yang digunakan dalam skripsi ini yakni menggunakan metode penelitian normatif dengan penelitian kepustakaan yang merupakan penelitian terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur atau bahan bacaan yang berkaitan dengan materi yang dibahas dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan.

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisa karakteristik jual beli properti dengan menggunakan perantara AREBI dan perantara tidak bersertifikat serta untuk mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa jual beli properti dengan non litigasi menggunakan Perantara Properti AREBI.

Berdasarkan hasil penelitian dari tulisan ini muncul suatu kesimpulan yaitu apabila pihak penjual dan pihak pembeli melakukan transaksi properti hendaknya memilih perantara yang resmi dalam hal ini perantara resmi yang dimaksud adalah perantara resmi yang berada di bawah naungan AREBI. Berdasarkan Peraturan Perantara Arebi Surat Keputusan Dewan Pengurus Pusat Asosiasi *Real Estate* Broker Indonesia Nomor: 20/SK/DPP-AREBI/XI/2019 Tentang: Kode Etik Asosiasi Real Estate Broker Indonesia Hasil Penyempurnaan Dewan Pengurus Pusat Asosiasi Real Estate Broker Indonesia (DPP AREBI) Dewan Arebi. Dalam transaksi properti yang menggunakan perantara pun bisa muncul suatu sengketa yang melibatkan dari pihak penjual serta pihak pembeli. Proses jual beli properti yang menggunakan perantara bisa menggunakan fungsi perantara sebagai penengah dalam penyelesaian sengketa yang timbul saat proses transaksi jual beli.

Kata Kunci: Sengketa jual beli, properti, perantara properti

ABSTRACT

The transaction of a property takes a very long process and steps, starting from negotiations, signing off, to the process of buying and selling contracts. Transactions will be an uneasy process, it needs experiences and knowledges that not everyone understand it . We need property agent to guide the property transactions , There are many property agents are involved in the field. The selection of an inappropriate property agent will be misleading the seller and the buyer in a process of property transaction that can cause many disadvantages and loss.

The method used in this thesis is a normative research method with library research which is research on laws, regulations and literature or reading materials related to the topic discussed using a statutory regulation approach.

The purpose of this research is to find out and analyze the characteristics of buying and selling property using AREBI intermediaries and non-certified intermediaries and to find out the dispute settlement mechanism for buying and selling property with non-litigation using AREBI Property Brokers.

Based on this thesis, we can make conclusion that if the seller and buyer conduct property transactions, They should choose an official agent, that join under Arebi. Based on the Arebi Intermediary Regulation, Decree of the Central Management of the Indonesian Real Estate Brokers Association Number: 20/SK/DPP-AREBI/XI/2019 Regarding: Code of Ethics for the Indonesian Real Estate Brokers Association Result of the Settlement of the AREBI Central Board of the Arebi Council. In property transactions using a broker, a dispute may arise involving the seller and the buyer. The process of buying and selling property using a broker able to guide as an intermediary in resolving disputes that arise during the process of buying and selling transactions.

Keywords: *Buying and selling disputes, property, property intermediaries*

DAFTAR ISI

halaman

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Kerangka Konseptual	6
F. Metode Penelitian.....	14
G. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan	17

**BAB II KARAKTERISTIK JUAL BELI PROPERTI DENGAN
MENGUNAKAN PERANTARA AREBI DAN PERANTARA
TIDAK BERSERTIFIKAT**

A. Karakteristik Jual-Beli Properti di Indonesia	19
B. Karakteristik Jual Beli Properti dengan menggunakan Perantara AREBI dan Perantara tidak bersertifikat	29

**BAB III MEKANISME PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI
PROPERTI**

A. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Properti Berdasarkan Hukum Acara Perdata	38
B. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Properti dengan Keterlibatan AREBI	46

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	58
B. Saran	60

LAMPIRAN