

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI SERTIFIKASI BROKER PROPERTI  
DALAM PERSPEKTIF UNDANG - UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999  
TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN**

**TESIS**

Oleh

**ROSE YUNITA LATUCONSINA**

**2302198020**



**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI SERTIFIKASI BROKER PROPERTI  
DALAM PERSPEKTIF UNDANG - UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999  
TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN**

**TESIS**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Hukum  
(M.H) pada Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana  
Universitas Kristen Indonesia

Oleh

**ROSE YUNITA LATUCONSINA**

**2302198020**



**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2024**



## PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rose Yunita Latuconsina

NIM : 2302198020

Program Studi : Magister Hukum

Fakultas : Program Pascasarjana

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI SERTIFIKASI BROKER PROPERTI DALAM PERSPEKTIF UNDANG - UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN”:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 16 Oktober 2024



**Rose Yunita Latuconsina**  
NIM: 2302198020



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER**

**PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI SERTIFIKASI BROKER PROPRTI  
DALAM PERSPEKTIF UNDANG - UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999  
TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN**

Oleh:

Nama : Rose Yunita Latuconsina  
NIM : 2302198020  
Program Studi : Magister Hukum  
Konsentrasi : Hukum Bisnis

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tesis guna mencapai gelar Magister Hukum pada Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 16 Oktober 2024

Menyetujui,

Pembimbing I

**Prof. Dr. John Pieris, S.H., M.S., M.H.**

NIDK: 9990463325

Pembimbing II

**Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H.**

NIP/ NIDN: 141104 / 0327096504

Ketua Program Studi Magister Hukum

**Dr. Paltfada Saragi, S.H., M.H.**

NIP/ NIDN: 191691/0305097105

Direktur Program Pascasarjana

**Prof. Dr. dr. Bernadeta Nadeak, M.Pd. PA.**

NIP/ NIDN: 001473/0320116402



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
PROGRAM PASCASARJANA**

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER**

**PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR**

Pada tanggal 16 Oktober 2024 telah diselenggarakan sidang Tugas Akhir untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Strata Dua pada Program Studi Hukum Program Magister Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:




Nama : Rose Yunita Latuconsina

NIM : 2302198020

Program Studi : Magister Hukum

Konsentrasi : Hukum Bisnis

Termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI SERTIFIKASI BROKER PROPERTI DALAM PERSPEKTIF UNDANG - UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN”** oleh tim penguji yang terdiri dari:

Nama Penguji	Jabatan Dalam Tim Penguji	Tanda tangan
1. Prof. Dr. John Pieris, S.H., M.S., M.H.	Sebagai Ketua	 (.....)
2. Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H.	Sebagai Anggota	 (.....)
3. Dr. Paltiada Saragi, S.H., M.H.	Sebagai Anggota	 (.....)

Jakarta, 16 Oktober 2024



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**  
**PROGRAM PASCASARJANA**  
**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER**

**PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Rose Yunita Latuconsina  
NIM : 2302198020  
Program Studi : Magister Hukum  
Fakultas : Program Pascasarjana  
Jenis Tugas Akhir : Tesis  
Judul : Perlindungan Hukum Bagi Sertifikasi Broker Properti  
Dalam Perspektif Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999  
Tentang Perlindungan Konsumen

Menyatakan bahwa :

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar kademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan saya mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Noneksklusif tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang Undangan Republik Indonesia lainnya dan Integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 16 Oktober 2024



**Rose Yunita Latuconsina**

NIM: 2302198020

## KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis ingin mengucapkan syukur dan berterima kasih kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena Kasih dan Anugerah-Nya sehingga penulis diberikan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan baik. Penulis berharap, dengan karya tulis ini dapat memberikan sumbangan pemikiran serta memperkaya ilmu pengetahuan berkenaan dengan masalah “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI SERTIFIKASI BROKER PROPERTI DALAM PERSPEKTIF UNDANG - UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN”.

Pada kesempatan ini, penulis hendak menyampaikan rasa hormat dan terimakasih yang tak terhingga, kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungan secara langsung maupun tidak langsung sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Rasa hormat dan ucapan terima kasih hendak penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., MBA. selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
2. Ibu Prof. Dr. dr. Bernadeta Nadeak, M.Pd, PA. selaku Direktur Program Pasca Sarjana Magister Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Kristen Indonesia.

3. Bapak Dr. Paltiada Saragi, S.H.,M.H.selaku Ketua Program Studi Hukum Program Magister Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Kristen Indonesia.
4. Bapak Prof. Dr. John Pieris, S.H., M.S,. M.H. selaku pembimbing tesis satu dan Ibu Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H. selaku pembimbing tesis dua, yang mana di tengah-tengah kesibukannya telah mengorbankan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan saran, masukan, serta perbaikan dalam proses penulisan tesis ini.
5. Seluruh dosen, staf pengajar dan staf administrasi pada Program Studi Hukum Ekonomi Magister Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia yang telah berbagi pengetahuan dan pengalaman dalam mata perkuliahan masing – masing serta membantu penulis dalam hal administratif dan kelengkapan teknis lainnya.
6. Bapak Muhammed Pinto selaku suami penulis yang terus memberikan support dan semangat kepada penulis dalam segala kondisi. Serta Raffin Muhammed dan Shafira Putri Pinto kedua anak penulis yang selalu hadir dan memberikan senyumannya agar mamanya selaku penulis selalu semangat meski di tengah –



tengah kesibukan penulis sebagai seorang pengusaha dan yang pasti mengganggu waktu-waktu kebersamaan penulis dengan keluarga.

7. Keluarga besar perusahaan penulis RE/MAX FAST, admin penulis dan seluruh team yang telah membantu penulis memberikan semangat lahir dan batin.
8. Bapak Ndinta Herry Prama (Anta Ginting) selaku Ketua KADIN Jakarta Timur yang terus mendampingi penulis dan mempercayakan penulis sebagai Ketua Kelas Magister Hukum Angkatan Kadin, beserta seluruh teman – teman KADIN Jakarta Timur.
9. Rekan – rekan penulis di Pasca Sarjana Magister Hukum Universitas Kristen Indonesia yang telah menjadi teman satu perjuangan penulis, serta semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhirnya penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis sangat mengharapkan adanya saran atau masukan demi perbaikan tesis ini. Dengan demikian penulis berharap tesis ini dapat bermanfaat bagi para pembaca untuk menambah khazanah pengetahuan khususnya

pada bidang Hukum Sertifikasi Broker Properti di Indonesia.

Jakarta, 16 Oktober 2024

**Rose Yunita Latuconsina**

**2302198020**



## DAFTAR ISI

A. Pernyataan Keaslian Karya Tugas Akhir .....	ii
B. Persetujuan Dosen Pembimbing Tugas Akhir .....	iii
C. Persetujuan Tim Penguji Tugas Akhir .....	iv
D. Pernyataan Dan Persetujuan Publikasi Tugas Akhir.....	v
E. Kata Pengantar .....	vi
F. Daftar Isi.....	x
G. Abstrak .....	xii
H. <i>Abstract</i> .....	xiii
<b>BAB.I. PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Kerangka Teori Dan Kerangka Konsep.....	7
F. Metode Penelitian.....	11
G. Keaslian Penelitian.....	14
H. Sistematika Penulisan .....	15
<b>BAB.II. TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>17</b>
A. Broker Properti.....	17

B. Analisis Teori Perlindungan Hukum Terhadap Broker Properti.....	22
C. Undang - Undang Perlindungan Konsumen .....	29
D. Jual Beli.....	34
E. Perusahaan Perantara Perdagangan Properti.....	39
F. Perjanjian .....	44

**BAB. III. SERTIFIKASI BROKER PROPERTI DALAM PERSPEKTIF**

**UNDANG - UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG**

**PERLINDUNGAN KONSUMEN .....**

A. Sertifikasi Broker Properti Dalam Perlindungan Konsumen.....	50
B. Jenis Pelanggaran Konsumen Properti.....	54
C. Hak - Hak Konsumen Menurut Undang - Undang Perlindungan Konsumen .....	59

**BAB. IV. BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM BAGI SERTIFIKASI  
BROKER PROPERTI.....**

A. Bentuk Upaya Perlindungan Hukum Sertifikasi Broker Properti .....	69
B. Kasus - Kasus Pelanggaran Sertifikasi Broker Properti.....	70

**BAB. V. PENUTUP .....**

A. Kesimpulan .....	82
B. Saran.....	83

**DAFTAR PUSTAKA .....**

## Abstrak

### **Judul : Perlindungan Hukum Broker Properti Dalam Perspektif Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen**

Peranan properti terhadap perekonomian Indonesia memberikan kontribusi terhadap produk domestik bruto, bahkan tenaga kerja yang terlibat dalam perputaran ekonomi di sektor properti ini menyentuh 13 juta sampai dengan 19 juta. Oleh karena itu standarisasi broker sangat penting sebagai bagian dari upaya perlindungan hukum dalam industri properti, dan salah satu rantai pasok yang penting dalam perlindungan konsumen dan peran broker properti adalah ketika memasarkan suatu produk properti bagi pengembang, dengan adanya sertifikasi broker properti adalah bentuk dari pelaksanaan Undang – Undang Perlindungan Konsumen. Rumusan masalah penelitian ini adalah: (1). Apakah penting sertifikasi broker properti dalam perspektif Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, dan (2). Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi sertifikasi broker properti.

Metode penelitian yang digunakan hukum normatif (*doctrinal*) yaitu merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen menggunakan berbagai data sekunder seperti Peraturan Perundang – Undangan, putusan pengadilan, teori hukum, dan pendapat para sarjana.

Penelitian ini menghasilkan kesimpulan yaitu, Sertifikasi broker properti dalam perlindungan konsumen merupakan perlindungan atas hak – hak konsumen dari pelaku usaha maupun pemerintah berdasarkan perjanjian, maupun Peraturan Perundang – Undangan yang berlaku, dan Bentuk perlindungan hukum sertifikasi broker properti, jika merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri, dan jika terjadi perbuatan melawan hukum, maka broker properti dapat mengajukan gugatan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1236 dan Pasal 1243 KUHPerdara.

**Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Sertifikasi broker properti, Undang –  
Undang Perlindungan Konsumen**

## *Abstract*

### **Title: Legal Protection of Property Brokers in Perspective Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection**

The role of property in the Indonesian economy contributes to gross domestic product, even the workforce involved in the economic cycle in the property sector reaches 13 million to 19 million. Therefore, broker standardization is very important as part of legal protection efforts in the property industry, and one of the important supply chains in consumer protection and the role of property brokers is when marketing a property product for developers, with property broker certification being a form of implementing the Law. -law – Consumer Protection Act. Formulation of the problem

his research are:

(1). Is property broker certification important from the perspective of Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection, and (2). What is the form of legal protection for property broker certification?

The research method used by normative law (doctrinal) is research that examines document studies using various secondary data such as laws and regulations, court decisions, legal theory and the opinions of scholars.

This research produces the conclusion, namely, Property broker certification in consumer protection is a protection for consumer rights from business actors and the government based on agreements, as well as applicable laws and regulations, and a form of legal protection for property broker certification, if you feel you have been disadvantaged you can file a lawsuit against district court, and if an unlawful act occurs, the property broker can file a lawsuit as regulated in Article 1236 and Article 1243 of the Civil Code.

**Keywords: Legal Protection, Property broker certification, Law-Consumer Protection Act**