

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tujuan pembangunan nasional sudah dirumuskan di dalam pembukaan Undang – Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 dan Pancasila. Dalam Alinea ke - 4 Pembukaan UUD RI 1945, menyebutkan “Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintahan negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan , perdamaian abadi dan keadilan social”.<sup>1</sup> Makna yang terkandung dalam Alinea ke-4 ini sekaligus menjadi tujuan negara yang harus menjadi acuan bagi penyelenggaraan pemerintah dimana melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Indonesia adalah Negara konstitusional yaitu negara yang berdasarkan UUD RI 1945, berdemokrasi dengan dasar kedaulatan rakyat, serta negara Indonesia yang disebut Pancasila.<sup>2</sup> Dalam pidato Presiden Jokowi pada acara pembukaan Musyawarah Nasional Persatuan Perusahaan Real Estate

---

<sup>1</sup> Undang – Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Jakarta: Tim Redaksi BIP, 2020,hlm.10.

<sup>2</sup> <https://tirto.id/f9ulj> (diakses 3 Desember 2023, jam.10,01)

Indonesia (MUNAS REI) XVII 2023 di Jakarta, tanggal 9 Agustus 2023, disebutkan bahwa peranan properti terhadap perekonomian Indonesia menyumbangkan Rp.2 Triliun hingga Rp. 2.800 Triliun per tahun.<sup>3</sup> Presiden menyebutkan kontribusi properti 16 persen terhadap produk domestik bruto (PDB), bahkan tenaga kerja yang terlibat dalam perputaran ekonomi di properti menyentuh 13 juta sampai 19 juta orang.<sup>4</sup> Industri properti ini diatur semakin tertata dan berlandaskan hukum dalam setiap kegiatannya. Hukum berperilaku dalam masyarakat yang dinamis. Karena dimana ada masyarakat disitu ada hukum, maka hukum dimatinya berperilaku. Begitupun sebaiknya perilaku masyarakat tercermin dari perilaku hukum.<sup>5</sup>

Menurut Kepala Badan Kawasan Properti Terpadu Kadin, Budiarsa Sastrawinata mengatakan standarisasi broker sangat penting sebagai bagian dari upaya perlindungan konsumen. Dalam ekosistem industri properti, salah satu rantai pasok yang penting adalah perlindungan konsumen dan peran broker properti adalah ketika memasarkan suatu produk properti, bagi pengembang menjaga *trust* sangatlah penting. *Trust* berarti memberikan perlindungan hukum kepada konsumen, dengan adanya sertifikasi adalah bentuk dari pelaksanaan Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.<sup>6</sup> Tanggapan pelaku properti yang secara sinergis memberikan sumbangsih bagi pemenuhan itu. Dalam industri properti yang terlibat antara lain pengembang (developer), investor, konsultan,

---

<sup>3</sup> CNN Indonesia.com (diakses tanggal 3 Desember 2023, jam. 11.39)

<sup>4</sup> *Ibid.*

<sup>5</sup> John Pieries, *The Behavior Of Law, Perilaku Hukum*, Jakarta: Pelangi Cendikia, 2020, hlm.xii.

<sup>6</sup> <https://robertadhiksp.net/2022/01/10/sertifikasi-broker-lindungi-konsumen-properti/> (diakses tanggal 9 desember 2022, jam. 09.37).

notaris/PPAT, bank, penilai properti dan perantara jual – beli, sewa menyewa properti (*broker*).<sup>7</sup> Terhadap hal ini, pentingnya Broker properti sebagai tenaga kerja dapat menjalankan fungsinya, sehingga terciptanya ekosistem industri properti yang tentu saja dapat menjadi sumbangan dan atau memberikan kontribusi yang lebih baik lagi demi meningkatnya pembangunan nasional untuk kepentingan hajat orang banyak sesuai cita – cita Republik Indonesia dari properti. Namun dibalik kesuksesan yang disebutkan oleh data Kementerian PUPR Direktur Jenderal Pembiayaan Infrastruktur, Herry Trisaputra Zuna, mengatakan saat ini penyediaan perumahan masih dihadapkan pada tantangan yang besar untuk menyelesaikan 12,71 juta *backlog* rumah tangga dan terus bertambah sekitar 600.000 -800.000 rumah tangga baru setiap tahunnya. Diketahui bersama properti telah menjadi elemen masyarakat yang sangat mendesak untuk segera dipenuhi guna menyiapkan hunian setiap anggota keluarga sekaligus menyiapkan perumahan dan pemukiman yang layak bagi masyarakat yang sangat mendesak untuk segera dipenuhi guna menyiapkan hunian setiap anggota keluarga sekaligus menyiapkan perumahan dan pemukiman yang layak bagi kemerdekaan warga mendapatkan properti dilokasi dan sesuai referensi yang ingin dimilikinya.

Dalam industri property, broker properti merupakan salah satu mata rantai demi tercapainya tujuan Undang – Undang Perlindungan Konsumen. Di era globalisasi dan era digitalisasi yang semakin marak dengan berbagai macam dinamika dan fenomena yang terjadi hal ini dibuktikan dengan adanya

---

<sup>7</sup> <https://pu.go.id/berita/backlog-perumahan-mencapai-5-8-juta-unit> (diakses tanggal 9 desember 2023, jam.09.49).

sosial media seperti, *instagram, facebook, tiktok*, dan lain-lain. Terbukanya pasar global nasional tidak hanya dari luar negeri. Namun juga dalam negeri di tahun 2023 dihadirkan dengan munculnya sebuah fenomena *CHAT GPT* dimana memberikan informasi yang cukup terbuka terhadap siapapun konsumen di Indonesia, sehingga semakin terbukanya pasar global nasional tidak hanya di luar negeri namun juga dalam negeri.

Di dalam UUD RI 1945 ditegaskan bahwa Indonesia adalah negara hukum dalam arti *rechstaat*,<sup>8</sup> pemerintah bertanggung jawab terhadap terjaminnya peningkatan kesejahteraan masyarakat tersebut memastikan jumlah dan kesamaan barang dan atau jasa yang diperolehnya. Sesuai dengan Pasal 33 UUD 1945 pada Bab Perekonomian Nasional dan Kesejahteraan Sosial menyebutkan, perekonomian nasional diselenggarakan berdasarkan atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi, berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.<sup>9</sup>

Berdasarkan amanat konstitusi tersebut, maka negara mengeluarkan Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pada Pasal 2, disebutkan, tujuan perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, keselamatan konsumen dan kepastian hukum.<sup>10</sup> Di dalam Undang – Undang Perlindungan Konsumen juga mengatur pentingnya seorang pelaku usaha. Sebagai broker properti memiliki kewajiban untuk beritikad baik, terhadap hal yang dilakukan memberikan informasi yang

---

<sup>8</sup> Lihat Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

benar, jelas dan jujur serta tidak diskriminatif. Dalam hal melindungi konsumen penting juga mengetahui standar properti yang boleh diperjualbelikan, tentu saja broker sebagai pelaku usaha memiliki hak untuk menerima pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang diperdagangkan.<sup>11</sup> Hak broker untuk mendapatkan perlindungan dari tindakan konsumen yang beritikad baik. Hak untuk melakukan pembelaan diri diatur di dalam penyelesaian sengketa konsumen.<sup>12</sup> Selain itu hak untuk mendapatkan advokasi perlindungan konsumen secara patut.<sup>13</sup>

Untuk standar kompetensi broker mengacu dari Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 105/M-DAG/PER/12/2015 tentang Pemberlakuan Standar Kompetensi Kerja Nasional Indonesia Kategori Real Estat Golongan Pokok Real Estat Bidang Perantara Perdagangan Properti. Masalah yang sering timbul berkaitan dengan perlindungan konsumen dan yang sudah diatur oleh SKKNI sebagai berikut:<sup>14</sup>

1. Tidak memberikan informasi yang jelas tentang aspek legal kepada konsumen;
2. Pelaku usaha tidak mendapatkan komisi atas pekerjaan yang sudah dilakukan oleh broker properti;
3. Broker properti tidak mendapat informasi yang jelas dan benar dari pemilik properti tentang kondisi properti yang akan diperdagangkan;

---

<sup>11</sup> Dyah Ochtorina, Aan Efendi, *Penelitian Hukum (legal research)*, Cetakan 3,( Jakarta: Sinar Grafika), 2018.hlm.43.

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> John Pieris, dan Wiwik Sri Widiarty, *Negara Hukum Dan Perlindungan Konsumen Terhadap Produk Pangan Kedaluwarsa*, Jakarta: Pelangi Cendikia, 2007,hlm.67.

<sup>14</sup> *Ibid.*

4. Sertifikasi yang dilakukan tidak sepenuhnya sesuai dengan kompetensi yang diberikan.

Saat ini broker properti memiliki asosiasi yang diberi nama Asosiasi Real Estat Broker Properti Indonesia (AREBI), terus menerus memberikan masukan kepada pemerintah agar mewajibkan kepada para pelaku usaha tersertifikasi sebagai bentuk pelaksanaan dari Undang – Undang Perlindungan Konsumen. Dalam hal ini menjadi pertimbangan peneliti untuk melakukan penelitian tesis dengan judul: “ **Perlindungan Hukum Sertifikasi Broker Properti Dalam Perspektif Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen**”.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan beberapa uraian masalah tersebut diatas dalam penelitian ini, maka yang dijadikan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah penting sertifikasi broker properti dalam perspektif Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen?
2. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum bagi sertifikasi broker properti?

#### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

##### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian menguraikan tentang tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti dalam melakukan penelitian terhadap masalah hukum yang dipilih. Adapun tujuan penelitian ini sebagai berikut:

- a. Untuk menganalisis dan mengetahui penting sertifikasi broker properti

dalam perspektif Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

- b. Untuk menganalisis dan menjelaskan bentuk perlindungan hukum sertifikasi broker properti.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

##### **1. Kegunaan Teoritis**

Secara teoritis, memperkaya dunia akademis tentang sertifikasi broker properti dan bentuk sertifikasi yang tepat sesuai dengan standar yang telah diberikan, serta bagaimana pentingnya sebuah sertifikasi broker properti harus dimiliki agar menjadi bentuk pelaksanaan Undang – Undang Perlindungan Konsumen, sehingga memberikan kontribusi kepada perkembangan nasional.

##### **2. Kegunaan Praktis**

Menjadi bahan pertimbangan pentingnya mengikuti sertifikasi yang tepat dan benar sesuai dengan standar yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

#### **E. Kerangka Teori Dan Kerangka Konsep**

##### **1. Kerangka Teori**

###### **a. Teori Keadilan**

Sokrates merumuskan prinsip – prinsip keadilan yaitu, a. manusia harus melakukan suatu hal saja, hal yang sifatnya paling baik diadaptasi. Keadilan adalah prinsip atau bagian darinya, keadilan melakukan urusannya sendiri, dan tidak menjadi orang yang sibuk;

b. Keadilan adalah memiliki dan apa yang menjadi miliknya; c. Setiap individu harus ditempatkan untuk penggunaannya yang sesuai dengan yang dimaksudkan oleh alam, dari satu urusan ke urusan lainnya, kemudian setiap orang akan melakukan urusannya sendiri, dan menjadi satu dan tidak banyak.<sup>15</sup> Kepada broker properti yang bekerja tentu harus mendapatkan keadilan untuk mendapatkan haknya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Profesi broker properti di Indonesia harus tersertifikasi dan dihargai dengan standarisasi yang ditentukan oleh pemerintah.

Dalam bukunya, *A Theory Of Justice*, John Rawls berpendapat, bahwa keadilan adalah satu – satunya pegangan prinsip, ada tiga (3) prinsip yang dominan di dalamnya yaitu, *utilitarianisme*, *libertarian* dan *kontraktarian* yang mengutamakan pada kerjasama yang adil.<sup>16</sup> Dari prinsip ini Rawls menemukan Teori keadilan yang mempunyai tiga (3) prinsip perbedaan yang berpihak kepada yang tidak beruntung prinsip kesamaan peluang, prinsip kesamaan kebebasan.<sup>17</sup>

Sedangkan menurut pendapat Plato, teori keadilan yang sangat memiliki keterkaitan erat dengan kemanfaatan dan substansi dari keadilan adalah kebaikan.<sup>18</sup> Dikemukakan, bahwa keadilan adalah cita-cita yang irasional, namun keadilan tetap sangat diperlukan untuk kemauan dan tindakan seseorang atau beberapa orang, karena hanya

---

<sup>15</sup> Aan Efendi, Dyah Ochtorina Susanti, *Ilmu Hukum*, (Jakarta: Pustaka Baru Press), 2021, hlm.118

<sup>16</sup> Philip Petit, *An Introduction to Contemporary Political Philosophy*, London: Routledge, 1980, hlm.75.

<sup>17</sup> John Rawls, *A Theory Of Justice*, (Cambridge: Harvard University Press), 2001, hlm. 302.

<sup>18</sup> Hans Kelsen, *Dasar – dasar Hukum Normatif*, (Bandung: Nusa Media), 2008, hlm.117.

ada kepentingan satu sama lain yang berujung pada konflik kepentingan. Penyelesaiannya dapat dilakukan dengan keputusan memuaskan satu orang dengan mengorbankan orang lain, atau bertujuan untuk mencapai kompromi antara kepentingan yang berlawanan.<sup>19</sup>

#### **b. Teori Perlindungan Hukum**

Setiap warga negara berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyebutkan:

“Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial”.<sup>20</sup>

Berdasarkan norma ini, seorang broker properti berhak untuk memperoleh kehidupan yang layak, selain untuk kelangsungan kehidupannya juga untuk kesinambungan pelaksanaan jabatannya. Kelayakan kehidupan bagi broker properti melalui sertifikasi. Perlindungan hukum yang diberikan melalui Undang – Undang Perlindungan konsumen, Peraturan Presiden dan Peraturan Menteri Perdagangan yang saling berhubungan ini merupakan hal yang penting.

---

<sup>19</sup> Hans Kelsen, *General Theory Of Law & State*, (New Jersey: Transaction Publishers), 2006.hlm.13.

<sup>20</sup> Undang – Undang Dasar Kesatuan Negara Republik Indonesia tahun 1945.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.<sup>21</sup> Satjipto Raharjo memberikan definisi, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak – hak yang diberikan oleh hukum.<sup>22</sup> Dalam hal tersebut, pentingnya sertifikasi seorang broker properti, agar bisa dilindungi hak dan kewajibannya, karena dengan sertifikasi yang diwajibkan dan terstandar sesuai dengan Peraturan Perundang–Undangan, tentu segala aktivitasnya menjadi jelas sesuai dengan aturan yang berlaku.

## **2. Kerangka Konsep**

- a. Pengertian Sertifikasi kompetensi kerja adalah bukti tertulis yang diterbitkan oleh lembaga sertifikasi terakreditasi yang menerangkan, bahwa seseorang telah menguasai kompetensi kerja tertentu sesuai dengan Standar Kompetensi Kerja Nasional Indonesia.<sup>23</sup>
- b. Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.<sup>24</sup>
- c. Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik

---

<sup>21</sup> Setiono, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, (Surakarta: Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret), 2004, hlm.3.

<sup>22</sup> *Ibid.* hlm.3.

<sup>23</sup> Peraturan Presiden Nomor 8 Tahun 2012 tentang Kerangka Kerja Kualifikasi Nasional Indonesia.

<sup>24</sup> Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia baik sendiri maupun bersama – sama melalui perjanjian penyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.<sup>25</sup>

- d. Broker properti adalah seseorang yang bertugas mengidentifikasi properti yang diinginkan oleh sekumpulan konsumen yang dengan jasa perantara pengalihan yang dilakukan akan terjadi kesepakatan penjualan, pembelian, penyewaan/kontrak. Tukar menukar, kerjasama pengelolaan sekaligus memberikan layanan jasa konsultasi investasi properti, penyewaan dan jasa – jasa lain yang sejenisnya. Ruang lingkup kerja broker properti adalah mereka yang memiliki fungsi jabatan pada masalah pemasaran (sales), layanan jasa konsultasi, dan pemeliharaan properti.<sup>26</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Spesifikasi penelitian**

Metode penelitian yang digunakan adalah menggunakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan.<sup>27</sup> Pengembangan penelitian hukum untuk pengembangan hukum mencari prinsip – prinsip yang menjadi landasan hukum tertentu.<sup>28</sup>

### **2. Pendekatan Penelitian**

---

<sup>25</sup> *Ibid.*

<sup>26</sup> Peraturan Menteri Perdagangan RI Nomor 105/M – DAG /PER/12/2015.

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto , Sri Mamuju, *Penelitian Hukum Normatif*, (Depok:Rajagrafindo,),2009,hlm.18.

<sup>28</sup> *Ibid.*hlm.110

Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan penelitian antara lain:

a. Pendekatan Perundang – Undangan (*Statuta approach*)

Yaitu, dilakukan dengan menelusuri dan memahami semua Undang – Undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>29</sup> Peraturan perundang–undangan yang digunakan yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Peraturan Presiden Nomor 8 Tahun 2012 tentang Kerangka Kualifikasi Nasional Indonesia, Peraturan Menteri Perdagangan RI Nomor 105/M-DAG/PER/12/2015.

b. Pendekatan Konsep (*conseptual approach*)

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada.<sup>30</sup>

c. Pendekatan Historis (*historical approach*)

Pendekatan historis bertujuan untuk mencari aturan hukum dari waktu ke waktu dalam rangka memahami filosofi dari aturan hukum tersebut dan mempelajari perkembangan aturan hukum tersebut.<sup>31</sup>

### 3. Jenis Dan sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu, data yang diperoleh peneliti secara tidak langsung berupa dokumen.<sup>32</sup> Data sekunder yang terdiri dari :

---

<sup>29</sup> Dyah Ochtorina Susanti, Aan Efendi, *Op.,Cit*,hlm.18.

<sup>30</sup> *Ibid*.hlm. 15

<sup>31</sup> *Ibid*,hlm.126.

<sup>32</sup> Sugiyono,

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum ini meliputi Peraturan Perundang – Undangan yaitu Undang – Undang Perlindungan Konsumen, Peraturan Presiden, Peraturan Menteri Perdagangan.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum yang terdiri dari buku – buku literatur, jurnal – jurnal hukum, karya ilmiah, hasil makalah dan lain – lain

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier yang memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan seperti, kamus KBBI, Kamus Hukum, dan lain – lain.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Data merupakan unsur paling penting dalam penelitian. Hal ini dapat dikatakan penting karena semua penelitian pasti mengandung data. Dengan adanya data peneliti dapat menjawab pertanyaan atau menguji hipotesis dan mencapai penelitian. Data pada dasarnya merupakan suatu yang diketahui sebagai fakta yang isinya menggambarkan suatu keadaan atau persoalan. Dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu studi tentang Peraturan Perundang – undangan, buku – buku melalui perpustakaan.

#### **5. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian dilakukan di Perpustakaan UKI Cawang Jakarta Timur dan di perpustakaan PPS UKI Jakarta Pusat, serta di Kantor

Asosiasi Real Estat Indonesia di Jakarta.

## **6. Teknik Analisis Data**

Metode analisis secara analisis kualitatif, dilakukan penelitian dengan menguraikan kondisi maupun fakta – fakta tentang objek penelitian. Fakta hukum ini dianalisis dengan menggunakan berbagai Undang – Undang yang berkaitan dengan permasalahan dan teori serta doktrin untuk mencari jawaban atas masalah yang akan dibahas lebih lanjut.

## **G. Keaslian Penelitian**

Keaslian penelitian diperlukan sebagai bukti agar tidak adanya plagiarisme antar penelitian sebelumnya dengan penelitian yang akan dilakukan. Penelitian tesis yang akan dilakukan dengan judul, “Perlindungan hukum Sertifikasi Broker Properti Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”.

Dalam penelusuran peneliti menemukan hasil penelitian tesis yang sama dengan penelitian ini, namun tentunya ada yang membedakan dalam penelitian terdahulu, dan hasil temuan penelitian tersebut sebagai berikut:

1. Nama peneliti: Yuwono, Judul penelitian Tesis “ Perlindungan hukum bagi agen jasa perantara properti (broker properti) dalam status eksklusif listing”, tahun 2006, dari asal Universitas Gajah Mada.

Adapun yang membedakan dari penelitian ini adalah, Judul penelitian dalam status listing, Rumusan masalah dan kerangka teori yang digunakan peneliti terdahulu, sedangkan kerangka teori peneliti

menggunakan teori perlindungan hukum dan teori keadilan sebagai pisau analisisnya,

2. Nama Peneliti : Sabil, dengan judul tesisnya, “Pengaruh pelaksanaan Pajak penghasilan Nomor 23 Terhadap Pajak penghasilan, Pasal 4, Ayat (2) Pada Lembaga sertifikasi Profesi Broker Properti Indonesia”. Tahun 2020, dengan asal Universitas Bina Nusantara Informatika, Jakarta.

Perbedaan dari peneliti terdahulu adalah, judul penelitian terfokus kepada pengaruh pelaksanaan pajak penghasilan; Rumusan teori ; kerangka teori juga berbeda dengan kerangka teori peneliti dan Metode penelitian.

Dari hasil temuan penelitian terdahulu, maka penelitian ini menghasilkan *novelty* atau kebaruan yaitu wajib mengikuti standarisasi broker properti sebagai bagian dari upaya perlindungan konsumen.

## **H. Sistematika Penulisan**

Dalam sistematika penulisan pada penelitian yang terdiri dari 5 (lima) Bab, yang tiap –tiap bab akan diuraikan lagi menjadi beberapa sub bab, sebagai berikut:

### **BAB I. Pendahuluan**

Bab ini terdiri dari, Latar belakang masalah, Rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, Kerangka teori dan kerangka konsep, Metode Penelitian, Originalitas penelitian, dan Sistematika penulisan.

### **BAB II Tinjauan Pustaka**

Bab ini terdiri atas Pengertian Judul tesis, Landasan hukum, Analisa Teori-teori, Teori Keadilan dan Teori Perlindungan Hukum bagi sertifikasi broker properti.

### **BAB III Pentingnya Sertifikasi Broker Properti Dalam Perspektif Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen**

Bab ini terdiri atas sub-sub bab antara lain: Sertifikasi broker properti dalam Undang – Undang Perlindungan konsumen, Jenis pelanggaran konsumen properti, Hak – hak konsumen Menurut Undang – Undang Perlindungan konsumen.

### **BAB IV Perlindungan Hukum Bagi Sertifikasi Broker Properti**

Bab ini terdiri atas sub bab, yaitu Bentuk upaya hukum broker properti dan kasus – kasus pelanggaran broker properti.

### **BAB V. PENUTUP**

Bab ini berupa Kesimpulan dan Saran.

