

**SKRIPSI**  
**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PEMASARAN**  
**ANTARA AGEN PEMASARAN DENGAN PEMILIK PROPERTI**  
**(Studi Kasus di LJ Hooker Surakarta)**



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat  
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh:

**MAGHFIRA GINA SAPUTRI**  
C.100.140.094

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**  
**2018**

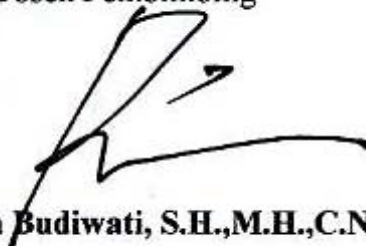
## **HALAMAN PERSETUJUAN**

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, connected strokes. The signature is positioned above the printed name of the supervisor.

**(Septarina Budiwati, S.H.,M.H.,C.N.)**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PEMASARAN  
ANTARA AGEN PEMASARAN DENGAN PEMILIK PROPERTI  
(STUDI KASUS DI LJ HOOKER, SURAKARTA)**

Yang ditulis oleh :  
**Maghfira Gina Saputri**  
C 100.140.094

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh  
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada  
Hari : Jum'at  
Tanggal : 10 Agustus 2018

Dewan Penguji

Ketua : Septarina Budiwati, S.H.,M.H.,C.N.

Sekretaris : Dr. Kelik Wardiono, S.H.,M.H

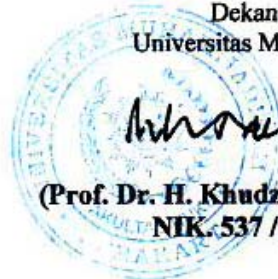
Anggota : Inayah, S.H.,M.H

(.....)

(.....)

(.....)

Mengetahui  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta



*Khudzaifah Dimiyati*

**(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H.,M.Hum)**  
NIK. 537 / NIDN. 0727085803

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Maghfira Gina Saputri

NIM : C 100 140 094

Alamat : Jalan Nusa Indah 1 No. 2 Punggawan, Banjarsari, Surakarta.

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta,  
Yang membuat pernyataan,



**Maghfira Gina Saputri**  
NIM. C 100 140 094

## **MOTTO**

*“Sesungguhnya Allah tidak mengubah keadaan suatu kaum sehingga mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri”*

(Q.S Ar-Ra'd : 11)

*“Allah meninggikan orang-orang yang beriman diantara kamu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat”*

(Q.S Al Mujadalah : 11)

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua tercinta, Ayahanda Heru Harjanto dan Ibunda Erwin Ratnawati atas doa dan dukungannya selama ini
2. Adikku satu satunya Anas Ramadhan yang selalu memberikan dukungan dan semangat
3. Keluarga Besar Terkasih
4. Sahabat-sahabatku Tersayang
5. Teman-teman angkatan 2014 Fakultas Hukum UMS
6. Almamaterku
7. Dan Kamu

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PEMASARAN  
ANTARA AGEN PEMASARAN DENGAN PEMILIK PROPERTI  
(Studi Kasus di LJ Hooker Surakarta)**

**MAGHFIRA GINA SAPUTRI  
C 100 140 094**

**Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta  
Maghfiraginas3@gmail.com**

**ABSTRAK**

Penelitian dalam skripsi ini berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pemasaran antara Agen Pemasaran dengan Pemilik Properti (Studi Kasus di LJ Hooker Surakarta).” Perjanjian ini dilakukan secara tertulis, dimana adanya kesepakatan antara kedua belah pihak untuk saling mengikatkan diri melaksanakan perjanjian pemasaran properti. Rumusan masalah dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana perjanjian pemasaran properti, bagaimana akibat hukum dari perjanjian pemasaran properti serta problematika apa yang terjadi dalam perjanjian pemasaran properti tersebut. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan empiris. Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Jenis data yang digunakan meliputi data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan studi kepustakaan. Metode analisis data yang digunakan adalah analisis secara kualitatif.

**Kata Kunci : *Perjanjian, Pemasaran, Properti.***

## **ABSTRACT**

The research in this thesis is entitled as “Judicial Review with the exception of a marketing the property of between marketig agent with the land owners property (a case study in LJ Hooker Surakarta) this agreement is made in writing,where the inception of the agreement between the two sides for mutual marketing the property of, how was the end of law of the deal as marketing the property of problems it was what is going on in the agreemeent on the properties account for marketing. A method of approach that is used in research is the approach empirical. The kind of research that is used is descriptive. The kind of data that instruments consist of primary and secondary data. Data collection method that is used is interview and study literature available. The method of analysis the data used was analysis qualitatively.

**Keyword : *Agreement, Marketing, Property***



## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Alhamdulillah puji syukur atas kehadiran Allah SWT, atas dilimpahkannya rahmat, berkat, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Pemasaran antara Agen Pemasaran dengan Pemilik Properti (Studi Kasus di LJ Hooker, Surakarta)”**. Sholawat serta salam tetap tercurahkan kepada junjungan kita yaitu Nabi Muhammad SAW yang senantiasa memberi jalan yang terang untuk kita semua.

Skripsi ini disusun sebagai persyaratan untuk mencapai derajat sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Skripsi ini dapat penulis selesaikan bukan hanya atas usaha dan do'a dari penulis saja, melainkan juga berkat do'a, motivasi, dan dukungan dari lingkup penulis. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih sedalam-dalamnya dari lubuk hati kepada :

1. Allah SWT yang selalu melimpahkan rahmat, hidayah serta karunia-Nya. Sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini, semoga ini menjadi awal kemandirian dan jalan menuju ridho-Mu.
2. Bapak Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, sekaligus pemimpin yang sangat disiplin yang selalu memberikan semangat maupun motivasi kepada mahasiswanya.
3. Bapak Muchamad Ikhsan, S.H.,M.H selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, yang dengan senantiasa membantu

mahasiswa dengan memberi pengarahan dengan sabar, dan selalu mengingatkan mahasiswa untuk menjaga sholat lima waktu serta bertindak jujur dimanapun dan kapanpun.

4. Ibu Septarina Budiwati, S.H.,M.H.,C.N selaku Dosen Pembimbing saya yang selalu sabar untuk memberikan arahan kepada saya, tidak pernah lelah menasehati dan memberikan masukan kepada saya untuk penulisan skripsi ini.
5. Kepada seluruh karyawan Tata Usaha yang selalu sabar dan rela memberikan informasi kepada saya untuk mempermudah aktivitas saya di kampus.
6. Kepada Kantor Agen Pemasaran LJ Hooker yang bersedia menerima saya untuk melakukan penelitian serta mendapatkan informasi mengenai Perjanjian Pemasaran Jual Beli Rumah. Terutama kepada Ibu Kustianti Mutiarasari selaku Officer Manager.
7. Terimakasih yang teramat dalam untuk kedua orang tua Ayahanda Heru Harjanto dan Ibunda Erwin Ratnawati, dengan segala hormat dan bakti saya berterimakasih atas pengorbanan yang tidak pernah henti yang selalu mendoakan saya disetiap waktu dan selalu memberikan dukungan yang terbaik untuk saya, mengiringi langkah saya untuk mewujudkan cita-cita.
8. Untuk adikku satu-satunya Anas Ramadhan terimakasih sudah selalu menjadi adik yang baik mau mendengar segala keluh kesah yang saya rasakan selama ini, serta memberikan dukungan dan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.

9. Kepada Uti dan Kakung salam hormat dariku, Terimakasih atas segala doa dan dukungan yang diberikan sehingga cucumu yang ke lima ini dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Kepada keluarga besar terkasih yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu. Terimakasih sudah mendoakan dan memberikan segala perhatian serta kasih sayang untuk saya hingga saat ini.
11. Kepada kakak sepupuku Irma Yulia Sasanti yang dari kecil hingga dewasa ini paling dekat sendiri dengan saya, yang tak pernah lupa memberikan semangat. Terimakasih selalu memberi dukungan serta doa sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
12. Kepada (UNIQLO Anditasari Rofi'ah, Annisa Fitira, Aulia Rahmatia) Terimakasih banyak ya sudah mau menerima aku yang selalu berada di urutan paling akhir dari kalian. Semoga persahabatan ini hingga kita dewasa nanti.
13. Kepada sahabatku Citra Dwi Agustina, Sekar Wahyuning, Mahasti Dyah Paramitha terimakasih sudah mau menjadi sahabat yang baik, pengertian dan selalu mendukung apa yang menjadi pilihanku.
14. Yang terakhir untuk seseorang yang sangat berarti bagi saya saat ini, Ar Hajj Sandijaya Kusuma. Terimakasih sudah menemani saya dan membantu saya dalam melaksanakan penelitian agar tercapai keinginan saya untuk menyelesaikan skripsi ini.

Sekali lagi terimakasih kepada semuanya, hanya ungkapan terimakasih yang dapat penulis berikan kepada kalian semua. Semoda do'a dan kebaikan yang

telah diberikan kepada penulis dibalas oleh Allah SWT. Dan tak lupa semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan bagi pembaca serta masyarakat.

Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Penulis

**Maghfira Gina Saputri**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iv
HALAMAN MOTTO .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
HALAMAN ABSTRAK.....	vii
HALAMAN ABSTRACT .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Pembatasan Masalah .....	7
C. Rumusan Masalah .....	7
D. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian .....	8
E. Kerangka Pemikiran .....	8
F. Metode Penelitian .....	9
G. Metode Pengumpulan Data .....	10
H. Metode Analisis Data .....	13
I. Sistematika Penulisan .....	15
J. Metode Analisa Data.....	16
K. Sistematika Penulisan.....	16

BAB II	LANDASAN TEORI .....	18
	A. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian .....	18
	1. Pengertian Perjanjian .....	18
	2. Subjek Perjanjian .....	19
	3. Objek Perjanjian .....	19
	4. Syarat Sah Perjanjian .....	20
	5. Prestasi dan Wanprestasi dalam Perjanjian .....	24
	B. Tinjauan Umum Mengenai Pemasaran .....	28
	1. Pengertian Pemasaran .....	28
	2. Pengertian Agen Pemasaran Properti .....	29
	3. Prosedur Kerja Agen Pemasaran Properti .....	31
	4. Jenis Perjanjian Agen Pemasaran Properti .....	35
	5. Alasan Keberadaan Agen Pemasaran Properti .....	37
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	40
	A. Perjanjian Pemasaran Antara Agen Pemasaran Properti LJ Hooker Surakarta dengan Pemilik Properti .....	40
	B. Akibat Hukum dari Perjanjian Antara Agen Pemasaran LJ Hooker Surakarta dengan Pemilik Properti .....	48
	C. Problematika yang Terjadi dalam Perjanjian Antara Agen LJ Hooker Surakarta dengan Pemilik Properti .....	54
BAB IV	PENUTUP .....	60
	A. Kesimpulan .....	60
	B. Saran .....	62

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN