

PENULISAN SKRIPSI
TINJAUAN HUKUM MAKELAR DALAM INVESTASI PERUMAHAN
KHUSUSNYA DALAM PENGADAAN TANAH



Diajukan oleh:

Angga Hans Atheodatus Steven Jr Saragih

NPM : 200513672

Program Studi : Hukum

Program Kekhususan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2025

HALAMAN PERSETUJUAN

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2025

HALAMAN PERSETUJUAN

PENELITIAN SKRIPSI

TINJAUAN HUKUM MAKELAR DALAM INVESTASI PERUMAHAN
KHUSUSNYA DALAM PENGADAAN TANAH



Diajukan oleh:

Angga Hans Atheodatus Steven Jr Saragih

NPM : 200513672

Program Studi : Hukum

Program Kekhususan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

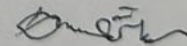
Telah Disetujui Untuk Ujian pendadaran

Dosen Pembimbing

Tanggal : 25 Juli 2025

Dr. Ign Sumarsono Rahardjo S.H., M.Hum.

Tanda Tangan :



HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN PENGESAHAN
PENULISAN SKRIPSI
TINJAUAN HUKUM MAKELAR DALAM INVESTASI PERUMAHAN
KHUSUSNYA DALAM PENGADAAN TANAH



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Senin

Tanggal : 11 Agustus 2025

Tempat : Fakultas Hukum

Universitas Atmajaya Yogyakarta

Susunan Tim Penguji:

Ketua : Dr. Ign. Sumarsono Raharjo, SH., M.Hum.

Sekretaris : Reinardus Budi Prasetyo S.H., M.H.

Anggota : Yolanda Simbolon S.H., M.H

Tanda Tangan:

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul

“Tinjauan Hukum Makelar Dalam Investasi Perumahan Khususnya Dalam Pengadaan Tanah”. Penulisan skripsi ini merupakan syarat yang harus ditempuh untuk dapat menyelesaikan program strata satu (S1). Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak- pihak yang berperan penting dalam proses penyusunan skripsi ini, yaitu:

1. Penulis mengucap syukur atas berkat dan karunia Tuhan Yesus Kristus yang telah memberikan kesehatan, kelancaran serta kekuatan bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
2. Kepada panutan penulis papa terhormat Ir. Bernard.F.Saragih, dan mama tersayang Ir. Roland.U.Sitorus yang memberikan semangat, motivasi serta materi finansial sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini
3. Bapak Dr. Ign. Sumarsono Rahardjo, S.H.,M.Hum selaku dosen pembimbing penulis yang senantiasa membantu dan membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Segenap Dosen serta karyawan/staf Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah mendidik dan memberikan pelayanan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya
Yogyakarta.

5. Kepada saudara kandung Penulis Christian David Lumba S.M yang telah banyak penulis repotkan dalam hal finansial dan emosional selama penulis menyelesaikan skripsi ini
6. Seluruh keluarga besar yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah banyak mendukung dan memberikan motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
7. Sahabat dan teman – teman penulis, SAPMA Pemuda Pancasila Komisariat Universitas Atmajaya Yogyakarta yang senantiasa menemani dan mendukung penulis hingga menyelesaikan skripsi ini.
8. Kepada kekasih hati saya Rosianti Zarin Artantyo yang menemani, memberikan semangat dan membantu penulis di akhir proses penulisan skripsi ini sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

ABSTRACT

The involvement of brokers in land acquisition transactions for housing investment has become a common practice in Indonesia. However, most of it is done informally, without a clear legal basis or written contract, thus giving rise to legal problems such as price mark-ups, document forgery, and misleading information. This problem is studied because it has the potential to harm investors and cause legal uncertainty in the property sector. The unclear responsibility of brokers also complicates legal protection efforts for the injured parties. This study aims to examine the legal responsibility of brokers in land acquisition transactions for housing investment based on positive legal provisions in Indonesia. The method used is normatif legal research, with an approach to statutory regulations, legal doctrine, which are analyzed deductively. The results of the study show that brokers who do not have formal legality can still be held legally accountable if they commit a breach of contract or an unlawful act. The legal responsibility of brokers can include civil (breach of contract), criminal (fraud and document forgery), and administrative (if they violate professional regulations) aspects. This study emphasizes the need for a written agreement between investors and brokers, as well as specific regulations regarding the land broker profession, including certification and supervision. Thus, the formulation of the problem is answered through the affirmation that brokers must comply with legal principles and are fully responsible for their legal actions in land transactions.

Keywords: broker, land acquisition, housing investment, legal responsibility, legal protection.

ABSTRAK

Keterlibatan makelar dalam transaksi pengadaan tanah untuk investasi perumahan telah menjadi praktik umum di Indonesia. Namun, sebagian besar dilakukan secara informal, tanpa dasar hukum yang jelas atau kontrak tertulis, sehingga menimbulkan permasalahan hukum seperti mark-up harga, pemalsuan dokumen, serta informasi yang menyesatkan. Permasalahan ini diteliti karena berpotensi merugikan investor dan menyebabkan ketidakpastian hukum dalam sektor properti. Ketidakjelasan tanggung jawab makelar juga menyulitkan upaya perlindungan hukum bagi para pihak yang dirugikan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana tanggung jawab hukum makelar dalam transaksi pengadaan tanah untuk investasi perumahan berdasarkan ketentuan hukum positif di Indonesia. Metode yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, dengan pendekatan peraturan perundang-undangan yang dianalisis secara deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa makelar yang tidak memiliki legalitas formal tetap dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum apabila melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Tanggung jawab hukum makelar dapat mencakup aspek perdata (wanprestasi), pidana (penipuan dan pemalsuan dokumen), serta administratif (jika melanggar peraturan profesi). Penelitian ini menekankan perlunya perjanjian tertulis antara investor dan makelar, serta regulasi khusus mengenai profesi makelar tanah, termasuk sertifikasi dan pengawasan.

Kata Kunci: makelar, pengadaan tanah, investasi perumahan, tanggung jawab hukum, perlindungan hukum.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRACT.....	vi
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	x
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penulisan	11
D. Manfaat Penulisan	11
E. Keaslian Penelitian	12
F. Batasan Konsep	18
G. Metode Penelitian.....	19
BAB II.....	23
PEMBAHASAN.....	23
A. Pengadaan Tanah untuk Proyek Investasi Perumahan	23
B. Makelar dan Investor dalam Pengadaan Tanah	31

C. Tanggung Jawab Makelar dalam Pengadaan Tanah Investasi Perumahan ..	36
BAB III	45
PENUTUP	45
A. Kesimpulan.....	45
B. Saran.....	46
DAFTAR PUSTAKA.....	47

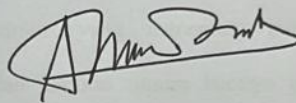
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini Penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli Penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka Penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 29 September 2025

Yang menyatakan,



Angga Hans Atheodatus Steven Jr Saragih