

ABSTRAK
PERBANDINGAN PENGATURAN HUKUM TERHADAP MAKELAR
DALAM BIDANG PROPERTI YANG ADA DI INDONESIA DAN DI
AMERIKA SERIKAT

(MEIKE PUSPA NINGRUM)
(1287043)

Di era globalisasi ini perantara perdagangan sangat dibutuhkan. Pengusaha yang memiliki perusahaan perantara perdagangan properti harus memiliki seorang perantara perdagangan, seperti halnya makelar. Pengaturan khususnya makelar properti di Indonesia belum secara jelas diatur, dibandingkan dengan negara Amerika makelar sudah diatur secara jelas.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif atau disebut juga dengan Penelitian kepustakaan atau dokumen. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, menggunakan pendekatan komparatif yakni melakukan perbandingan hukum antara Indonesia dan Amerika Serikat khususnya mengenai makelar dalam bidang properti dan pendekatan undang-undang. Pengumpulan data dilakukan secara studi pustaka. Data yang digunakan adalah data sekunder yaitu terdiri dari bahan hukum primer (undang-undang), sekunder (jurnal dan buku), dan tersier (kamus). Setelah data dikumpulkan, analisis yang digunakan dalam penelitian ini secara kualitatif.

Penelitian menunjukkan bahwa terdapat perbedaan dan persamaan pengaturan hukum makelar di Indonesia dan di Amerika Serikat, dilihat dari subsistem hukum seperti substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum. Perbedaan yang dilihat dari segi substansi hukum, struktur hukum dan budaya hukum seperti Indonesia menganut sistem hukum civil law, menteri perindustrian dan perdagangan yang bertanggung jawab mengatur tentang kegiatan perantara perdagangan di bidang properti dan makelar yang ada di Indonesia masih berjalan dengan sendiri-sendiri dan belum terorganisir. Sedangkan di Amerika Serikat menganut sistem hukum common law, menteri konsumen dan layanan bisnis yang bertanggung jawab mengatur tentang kegiatan properti dan kedudukan seorang makelar sudah terorganisir. Persamaan yang dilihat dari subsistem hukum seperti substansi hukum, struktur hukum, dan budaya hukum di Indonesia dan di Amerika seperti, pengautran makelar sama-sama di atur secara tertulis, secara struktural sama-sama dibawah tanggung jawab menteri, dan ruang lingkupnya pun sama baik menurut hukum Indonesia maupun hukum Amerika Serikat. Dalam praktiknya istilah “broker” di Indonesia masih terbilang baru di bandingkan di Amerika Serikat, dan di di Amerika Serikat lebih tertata pengaturannya tentang makelar di bandingkan di Indonesia.

Kata Kunci : Makelar, Pengaturan Hukum Makelar di Indonesia, Pengaturan Hukum Makelar di Amerika Serikat.

ABSTRACT
THE COMPARISON OF LEGAL ARRANGEMENT TO THE BROKER
IN PROPERTY SECTOR IN INDONESIA AND
UNITED STATES OF AMERICA

(MEIKE PUSPA NINGRUM)
(1287043)

In this globalization era, middleman is very needed. The businessmen who have company in middleman property sector should have middleman, as a broker. A specific arrangement for property broker in Indonesia it is not regulated yet, compared to USA the broker is already regulated.

This research is normative research or library or document research. This research is descriptive analyst, it is used comparative approach that is compare the law between Indonesia and USA especially about broker in property sector and acts approach. The data is collected by literature review. The data is secondary data that is consist of primary legal materials (acts), secondary materials (journals and books), and tertiary material (dictionary). After the data was collected, analysis which is used in this research is qualitative.

The research showed there are differences and similarities to legal arrangement of broker in Indonesia and USA, views of the legal subsystem as legal substance, legal structure and legal culture. The differences that views from legal substance, legal structure and legal culture as in Indonesia adopts civil law, the minister of industry and trade who responsible to arrange middleman in property sector and broker in Indonesia still walk on their own and have not organized. While in USA adopts common law legal system, the minister of consumer and business service who responsible to arrange about property activity and the position of a broker is already organized. The similarities which is views from legal subsystem as legal substance, legal structure and legal culture in Indonesia and USA as, both Indonesia and USA is the broker arrangement is arranged in writing, structurally the responsible below the minister, and the scope is equally good according to Indonesia law or USA law. In practice broker term in Indonesia is relatively new if compared to USA. And in USA is more orderly arrange about broker if compared to Indonesia.

Key words : Broker, Broker legal arrangement in Indonesia, Broker legal arrangement in USA.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PERSETUJUAN PANITIA SIDANG UJIAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Kegunaan penelitian	10
E. Kerangka Pemikiran	11
F. Metode Penelitian	17
G. Sistematika Penulisan	23
BAB II PENGATURAN HUKUM TENTANG MAKELAR DI BIDANG	
PROPERTI BERDASARKAN HUKUM INDONESIA	26
A. Tinjauan Tentang Makelar Di Indonesia	26
1. Sejarah Pengaturan makelar Di Indonesia	26

2. Pengertian Makelar	29
B. Pengaturan Makelar Dibidang Perdagangan Properti di Indonesia	36
1. Pengertian Perdagangan Properti	36
2. Pengaturan hukum Makelar Dalam Bidang Perdagangan Properti Di Indonesia	39
3. Substansi Hukum, Struktur Hukum, dan Budaya Hukum Dalam Sistem Hukum Pengaturan Makelar Dalam Bidang Properti di Indonesia	46

BAB III PENGATURAN HUKUM MENGENAI MAKELAR DI

BIDANG PROPERTI BERDASARKAN HUKUM AMERIKA

SERIKAT	61
A. Sejarah Perkembangan Makelar di Amerika Serikat	61
B. Pengaturan Hukum Makelar Dalam Bidang Properti di Amerika Serikat	67
C. Substansi Hukum, Struktur Hukum, dan Budaya Hukum Dalam Sistem Hukum Pengaturan Makelar Dalam Bidang Properti di Amerika Serikat	76

BAB IV ANALISIS PERBANDINGAN PENGATURAN HUKUM	
TERKAIT MAKELAR DALAM BIDANG PROPERTI	
YANG ADA DI INDONESIA DAN DI AMERIKA	
SERIKAT	89
A. Pberbedaan Hukum Makelar Dalam Bidang Properti Yang Ada	
Di Indonesia Dan Di Amerika Serikat	89
B. Persamaan Hukum Makelar Dalam Bidang Properti Yang Ada	
Di Indonesia Dan Di Amerika Serikat	99
C. Praktik Hukum Makelar dalam Bidang Properti di Indonesia	
Dan Amerika Serikat	103
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	113
A. Kesimpulan	113
B. Saran	115
DAFTAR PUSTAKA	116
LAMPIRAN	119