

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. LATAR BELAKANG

Masyarakat selalu berkembang, dimulai dari keluarga sebagai masyarakat yang paling kecil atau masyarakat sederhana kemudian berkembang menjadi semakin kompleks atau masyarakat modern. Perkembangan masyarakat dibarengi dengan timbulnya hukum untuk mengatur dan mempertahankan sistem pergaulan hidup anggota-anggotanya. Keberadaan hukum di dalamnya adalah sebagai peraturan yang bersifat umum dimana seseorang atau kelompok secara keseluruhan ditentukan batas-batas hak dan kewajibannya. Setiap keluarga memiliki aturan hidup sendiri-sendiri dalam menjalankan hidup bermasyarakat. Dunia pergaulan hidup manusia ini dibagi-bagi dalam sejumlah negara dan bangsa, dan setiap negara dan bangsa itu mempunyai hukumnya sendiri. Terdapat tak kurang dari 42 sistem hukum di dunia.<sup>1</sup>

Sistem hukum yang ada di dunia pada dasarnya terbagi atas tiga kelompok besar, yaitu : sistem hukum Eropa Kontinental (*civil law system*), sistem hukum *Anglo Saxon* (*common law system*) dan sistem hukum sosialis. Sistem hukum *civil* , dalam satu pengertian, merujuk ke seluruh sistem hukum yang saat ini diterapkan pada sebagian besar negara Eropa Barat, Amerika Latin, negara-negara di Timut Dekat, dan sebagian wilayah Afrika, Indonesia

---

<sup>1</sup> Peter de cruz, *Perbandingan Sistem Hukum Commom Law, Civil Law dan Socialist Law*, Jakarta : Diadit Media, 2013, hlm.4

dan Jepang.<sup>2</sup> Sistem hukum *civil law* lebih mengutamakan peraturan dengan tertulis, seperti perundang-undangan dan membuatnya sebagai dasar hukum yang harus ditaati oleh warga negaranya. Sistem hukum ini memperoleh kekuatan mengikat karena wujud dari hukum tersebut tertulis dan sifatnya sistematis, lengkap dan tuntas dalam kodifikasi.

Sistem hukum *civil law* memiliki unsur-unsur penegak hukum seperti hakim. Hakim diberi kewenangan memutuskan perkara dalam pengadilan. Walaupun hakim dapat memutuskan dalam pengadilan namun ia tidak dapat secara bebas dalam hal menciptakan hukum baru. Hakim pada dasarnya memiliki sifat untuk menafsirkan dan menerapkan peraturan yang telah dibuat oleh lembaga pemerintahan. Jadi pada dasarnya, undang undang lah yang menjadi dasar hukum dari sistem hukum *civil law*, sebagaimana dinyatakan oleh Sudarto yakni :

“Hukum itu berasal dari kehendak mereka yang mempunyai kekuasaan tertinggi dalam negara, ialah berasal dari kehendak pembentuk undang-undang. Penciptaan hukum di luar pembentukan undang-undang tidak diakui. Kalau dalam kenyataan ada hukum kebiasaan yang berlaku di samping undang-undang, maka berlakunya hukum kebiasaan ini didasarkan pada kehendak dari pembentukan undang-undang, yang dinyatakan secara tegas-tegas atau secara diam-diam.”<sup>3</sup>

Sifat-sifat dari sistem hukum *civil law* membuktikan bahwa pengaturan hukum seperti perundang-undangan tidak diperkenankan bertentangan satu dengan yang lain. Sistem hukum *civi law* terdiri atas dua golongan yaitu hukum privat dan hukum publik. Hukum privat mengatur tentang hubungan

---

<sup>2</sup> *Ibid.* hlm. 61

<sup>3</sup> Sudarto, *Kapita Selekt Hukum Pidana*, Bandung: Alumni, 1986, hlm. 54.

antar individu dalam kehidupannya bermasyarakat. Sedangkan hukum publik mengatur tentang hubungan penguasa negara dengan warga negara nya atau masyarakat. Hukum publik juga mengatur tentang kekuasaan dan wewenang dari penguasa negara tersebut. Pengaturan tentang kekuasaan dan wewenang para penguasa digolongkan pada hukum tata negara, hukum administrasi negara, dan hukum pidana.

Kehidupan sosial dan politik di masyarakat Indonesia terus berkembang sehingga sistem hukum di Indonesia sudah tidak murni lagi menganut sistem hukum *civil law*. Perkembangannya beberapa komponen dari sistem hukum *common law* diadopsi oleh sistem hukum yang ada di Indonesia baik dalam sistem pengaturan maupun dalam sistem peradilan.

Sistem hukum *anglo saxon (common law system)* dianut oleh negara Inggris kemudian berkembang dan menyebar ke Amerika Serikat, Canada, Amerika Utara, dan Australia. Sistem hukum *common law* berbeda dengan sistem hukum *civil law*, karena dalam sistem hukum *common law* sumber hukum utamanya adalah putusan hakim/ yurisprudensi. Putusan hakim yang telah disahkan/ ditetapkan mengakibatkan putusan tersebut memiliki sifat mengikat dan mewujudkan suatu kepastian hukum.

Walaupun dalam sumber hukum utama nya *civil law* dan *common law* berbeda. Sistem hukum *common law* yang sumber hukum utamanya putusan hakim/ yurisprudensi tidak menutup kemungkinan dapat membuat peraturan perundang-undangan sebagai pelengkap peraturan. Selain keputusan hakim, kebiasaan dan peraturan tertulis dalam bentuk sebuah undang-undang dan

peraturan administrasi negara juga diakui sebagai sumber hukum oleh negara yang menganut sistem hukum *common law*. Sumber dari aturan yang tertulis dan kebiasaan itu berawal dari keputusan peradilan. Dalam sistem hukum *common law*, peran hakim disini sangat besar karena hal tersebut dimaksudkan untuk menciptakan suatu wadah atau aturan hukum yang dapat menjamin kepastian hukum terhadap masyarakat di negaranya.

J.B Daliyo menegaskan bahwa :

“Hakim terikat pada prinsip hukum dalam putusan pengadilan yang sudah ada dari perkara-perkara sejenisnya (*asas doctrine of precedent*), namun bila dalam putusan pengadilan terdahulu tidak ditemukan prinsip hukum yang dicari, hakim berdasarkan prinsip keadilan, kebenaran dan akal sehat dapat memutuskan perkara dengan menggunakan metode penafsiran hukum”<sup>4</sup>

Oleh karena adanya perbedaan setiap sistem hukum yang dianut oleh setiap negara, beberapa para ahli mencoba membandingkan dua sistem hukum atau lebih tersebut. Para ahli juga mencoba mengkaji apakah sistem hukum yang dianut oleh dua negara atau lebih memiliki perbedaan atau persamaan, dan apakah satu sistem hukum dapat diterapkan ke dalam sistem hukum yang berbeda guna mengembangkan sistem hukum di negara tersebut. Perbandingan tersebut dilakukan dengan meletakkan unsur-unsur yang dapat diperbandingkan dari dua sistem hukum, atau lebih, terhadap satu sama lain yang menentukan persamaan dan perbedaannya. Sistem hukum dan unsur mana yang hendak dipilih untuk dibandingkan, dengan sendirinya digantung

---

<sup>4</sup> J.B. Daliyo, *Pengantar Hukum Indonesia, Buku Panduan Mahasiswa*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995, hlm 38.

pada tujuan perbandingan itu dan minat-minat pengguna metode perbandingan.

Perbandingan dapat bersifat bilateral (di antara dua sistem hukum ) atau multilateral (lebih dari dua sistem hukum). Perbandingan dapat berupa perbandingan hukum substansif atau formal. (perbandingan hukum substansif dapat dilakukan dengan cara menafsirkan undang-undang dan keputusan-keputusan pengadilan). Lebih jauh terdapat juga perbandingan mikro (antara aturan-aturan hukum individual atau lembaga-lembaga hukum). Perbandingan makro dilakukan dengan mengkaji sistem-sistem hukum secara menyeluruh atau antara keluarga-keluarga lengkap sistem-sistem hukum. Perbandingan mikro juga dapat dilakukan dengan membandingkan aturan-aturan dalam lingkungan hukum dan non hukum.

Perbandingan hukum mempunyai fungsi penting. Sampai sekarang masih sering kita dengar bahwa sarjana hukum tidak dapat diajak untuk berevolusi maksudnya bahwa para sarjana hukum itu selalu ketinggalan zaman. Peraturan-peraturan atau hukum (selalu) baru dibuat setelah permasalahan berlalu atau berkali-kali terjadi. Padahal yang sangat dibutuhkan ialah adanya peraturan-peraturan yang selalu siap untuk mengatasi sengketa-sengketa. Dibutuhkan seseorang *legal drafters* yakni perencana-perencana hukum yang dapat menyiapkan hukum pada masa yang akan datang. Untuk mewujudkan peraturan-peraturan hukum ini, perbandingan hukum dapat menyiapkannya,

karena dengan perbandingan hukum kita mengetahuinya melalui pengalaman-pengalaman di negara lain.<sup>5</sup>

Era globalisasi saat ini menuntut hukum agar mengikuti perkembangan zaman yang ada. Hukum bersifat dinamis karena hukum itu mengikuti perkembangan zaman yang ada di masyarakat. Perkembangan di era globalisasi ini telah mempengaruhi masyarakat umum untuk menjalin kerja sama dengan orang lain. Seiring dengan era globalisasi inovasi dalam cara memperdagangkan suatu produk perusahaan dibutuhkan cara-cara yang cepat agar dapat tersampaikan atau terjual kepada masyarakat luas.

Perusahaan yang berdagang dengan skala besar, seorang pedagang atau pemilik perusahaan biasanya tidak dapat bekerja dengan sendiri untuk mengelola perusahaan tersebut. Melaksanakan perusahaan agar berjalan dengan lancar, ia sebagai pemilik perusahaan memerlukan bantuan orang lain untuk menjalankan perusahaannya. Orang lain yang bekerja kepadanya menjadi orang bawahan ataupun orang yang berdiri sendiri dan mempunyai perusahaan sendiri yang mempunyai hubungan tetap maupun tidak tetap. Era globalisasi ini membawa pada perkembangan pesat dalam bidang ekonomi terutama dalam bidang perdagangan. Keberadaan perkembangan pesat dalam perdagangan mengharuskan para pengusaha yang memiliki perusahaan yang besar bekerjasama dengan perantara perusahaan, seperti persekutuan atau perseroan maupun individu. Misalnya dalam sebuah toko yang terdapat kasir, mengantar barang-barang, pemegang buku kejadian sebagainya. Orang-orang

---

<sup>5</sup> R.Soeroso, *Perbandingan Hukum Perdata*, Jakarta : Sinar Grafia, 2014, hlm.30

tersebut masuk ke dalam golongan perantara perusahaan. Menurut Sukardono, pekerja yang disebutkan diatas termasuk dalam golongan pekerja-pekerja di dalam lingkungan perusahaan ialah :

- “ 1. Pemimpin perusahaan (*maneger*) ;  
 2. Pemegang prokurasi (*procuratie hauder atay general agent*) ;  
 3. Pedagang berkeliling (*commercial traveller*).<sup>6</sup> “

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) menjelaskan bahwa terdapat perantara perusahaan di dalam perusahaan dan di luar perusahaan.

Perantara perusahaan yang di luar perusahaan seperti :

1. Agen perniagaan (*commercial agent*) ;
2. Makelar (*broker*) ;
3. Komisioner (*factor*) ;
4. Perusahaan Bank ;
5. Notaris ;
6. Pengacara.

Salah satu jenis perantara perusahaan yang penulis bahas adalah makelar. Makelar diatur dalam Pasal 62 KUHD berbunyi “makelar adalah seorang pedagang perantara yang diangkat oleh gubernur jenderal (sekarang presiden) atau pembesar yang oleh gubernur jenderal dinyatakan berwenang untuk itu”.

Sebagai perbandingan mengenai definisi makelar, dalam Real Estate and Business Brokers Act, 2002. Amerika Serikat, dinyatakan bahwa :

---

<sup>6</sup> C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 43-44



*“broker” means an individual who has the prescribed qualifications to be registered as a broker under this Act and who is employed by a brokerage to trade in real estate; (“courtier”)*

Dari pengertian di atas, "Broker" diartikan sebagai seorang individu yang memiliki kualifikasi yang ditentukan untuk didaftarkan sebagai *broker* di bawah Undang-Undang ini dan yang dipekerjakan oleh broker untuk perdagangan di real estate. Pengertian diatas dikutip dari pengertian *broker* dalam Real Estate and Business Brokers Act, 2002. Amerika Serikat. Dari pengertian makelar di atas penulis mencoba untuk membandingkan pengaturan hukum makelar yang ada di Indonesia dan di Amerika.

Berdasarkan hasil penelusuran penulis, sejauh ini belum ada penelitian yang membahas atau meneliti mengenai perbandingan pengaturan hukum makelar yang ada di Indonesia dan Amerika Serikat. Adapun penelitian yang mendekati topik penelitian penulis, yakni tulisan yang berjudul “Analisis Hukum Terhadap Penegak Hukum Pelaku Makelar” yang dibuat oleh Kiki Y.A dari Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung tahun 2010, dan tulisan berjudul “Studi Perbandingan Hukum Antara Pengaturan Rumah Susun/*Flat* berdasarkan Hukum Indonesia dengan pengaturan Hukum Rumah Susun/*Flat* Berdasarkan Hukum di Singapura” yang dibuat oleh Yurika Dibba Destari Deiredja dari Fakultas Hukum Universitas Kristen Maranatha tahun 2014. Penulis mencatat bahwa penelitian-penelitian tersebut memiliki sudut pandang dan obyek yang berbeda dengan yang diteliti oleh penulis.



Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan diatas, maka penulis tertarik untuk menyusun skripsi yang berjudul “**PERBANDINGAN PENGATURAN HUKUM TERHADAP MAKELAR DALAM BIDANG PROPERTI YANG ADA DI INDONESIA DAN DI AMERIKA SERIKAT.**”

## **B. IDENTIFIKASI MASALAH**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Perbedaan Pengaturan Hukum Makelar dalam Bidang Properti yang Ada di Indonesia dan Amerika Serikat ?
2. Bagaimana Persamaan Pengaturan Hukum Makelar dalam Bidang Properti yang Ada di Indonesia dan Amerika Serikat ?
3. Bagaimana Praktik Hukum Makelar dalam Bidang Properti di Indonesia dan Amerika Serikat ?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Tujuan dari penelitian berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan diatas, sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui lebih jauh bagaimana perbedaan pengaturan hukum makelar dalam bidang properti yang ada di Indonesia dan Amerika Serikat

2. Untuk mengetahui lebih jauh bagaimana persamaan pengaturan hukum makelar dalam bidang properti yang ada di Indonesia dan Amerika Serikat
3. Untuk mengetahui lebih jauh bagaimana praktik hukum makelar dalam bidang properti yang ada di Indonesia dan Amerika Serikat

#### D. KEGUNAAN

Kegunaan secara teoritis dan praktis pada penelitian ini ialah :

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberi suatu pemahaman terhadap pengaturan hukum makelar yang ada di Indonesia dan di Amerika Serikat. Penelitian ini diharapkan dapat mengidentifikasi atau menginventarisasi perbedaan dan persamaa makelar dalam bidang properti antara Indonesia dan Amerika Serikat. Dengan adanya inventarisasi tersebut, diharapkan hukum yang berkenaan dengan makelar di Indonesia dapat berkembang sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan memberi suatu tambahan terhadap pemahaman yang dapat memberikan masukan terhadap akademisi dan pemerintah Indonesia termasuk pembuat undang-undang tentang pengaturan di dalam bidang properti yang secara jelas diatur dalam perundang-undangan di Amerika Serikat.

## E. KERANGKA PEMIKIRAN

Penulisan ini menggunakan dua kerangka pemikiran, yaitu kerangka teoritis dan kerangka konseptual. Kerangka teoritis adalah suatu model yang menerangkan bagaimana hubungan suatu teori dengan faktor faktor penting yang telah diketahui dalam suatu masalah tertentu. Kerangka Konseptual adalah suatu hubungan atau kaitan antara konsep – konsep atau variabel – variabel yang akan diamati atau diukur melalui penelitian yang akan dilaksanakan.

### 1. Kerangka teoritis

Perkembangan peraturan mengenai makelar di Indonesia hanya terdiri dari beberapa pasal dalam KUHD. Karena kebutuhan terhadap makelar di Indonesia semakin berkembang maka dibutuhkan suatu pembaharuan hukum untuk melahirkan kepastian hukum terkait makelar. Hukum sebagai alat pembaharuan masyarakat.<sup>7</sup> Arti dan fungsi hukum, dapat dikatakan bahwa hukum, merupakan suatu alat untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat. Sesuai dengan teori Roscoe Pound, yaitu *law as a tool of social engineering*, yang menyebutkan bahwa hukum adalah alat perekayasa sosial. Maka dari itu seiring dengan berkembangnya kebutuhan hukum terhadap makelar ini, pengaturannya pun harus lebih diperjelas. Sesuai dengan teori yang sudah di paparkan oleh Roscoe Pound

---

<sup>7</sup> Mochtar Kusumaatmadja. *Konsep-Kopsep Hukum Dalam Pembangunan*, Bandung: Alumni, 2006, hlm.13

tersebut, Mochtar Kusumaatmadja juga menjelaskan didalam konsep hukum sebagai pembaharuan masyarakat.<sup>8</sup>

Penjelasan tentang konsep hukum dalam penelitian ini adalah konsep hukum pembaharuan di masyarakat yang dipaparkan oleh Mochtar Kusumaatmadja, terdapat suatu harapan agar ada pembaharuan hukum tentang pengaturan hukum makelar yang ada di Indonesia dengan melihat perkembangan makelar di Amerika Serikat yang sudah terlebih dahulu berkembang. Penelitian ini melakukan suatu perbandingan pengaturan hukum makelar di Indonesia dan di Amerika Serikat yang masing-masing memiliki sistem hukum yang berbeda. Perbedaan di antara sistem hukum yang dianut oleh Indonesia dan Amerika Serikat, dilihat dari teori Mochtar Kusumaatmadja agar adanya pembaharuan atau perubahan hukum makelar di Indonesia semakin baik dan semakin berkembang dalam era globalisasi ini. Adanya pembaharuan hukum terhadap makelar diharapkan agar dapat memberikan suatu kepastian hukum terhadap makelar.

Perbedaan sistem hukum yang dianut oleh negara Indonesia dan negara Amerika Serikat berbeda. Negara Indonesia menganut sistem hukum *civil law* sedangkan negara Amerika Serikat memiliki sistem hukum *Common law*. Adanya perbedaan hal tersebut, tidak menutup kemungkinan untuk dilakukannya suatu perbandingan hukum. Lawrence M Friedman, mengatakan bahwa sistem hukum terdiri dari 3 (tiga) unsur, yaitu struktur, substansi, dan kultur. Suatu sistem hukum dalam operasi

---

<sup>8</sup> *Ibid.* hlm 21

aktualnya merupakan sebuah organisme kompleks dimana struktur, substansi, dan kultur berinteraksi.<sup>9</sup> Struktur hukum yang baik akan berjalan dengan baik apabila didukung dengan substansi hukum yang baik, begitu pula sebaliknya. Kedua elemen tersebut akan berjalan baik apabila diikuti budaya hukum yang baik dari masyarakat. Jika budaya hukum dari masyarakat tidak dapat mendukung kedua elemen tersebut maka tidak ada artinya. Adapun pengertian tentang 3 (tiga) unsur sistem hukum, seperti berikut :

- a) Struktur hukum adalah salah satu dasar dan elemen nyata dari sistem hukum. Struktur sebuah sistem yudisial terbayang ketika kita berbicara tentang jumlah para hakim, yuridiksi pengadilan, bagaimana pengadilan yang lebih tinggi berada diatas pengadilan yang lebih rendah, dan orang-orang yang terkait dengan berbagai jenis pengadilan. Terkait struktur hukum, penulis akan melakukan perbandingan antara unsur penegak hukum, kewenangan pengadilan di masing-masing negara.
- b) Substansi hukum (peraturan-peraturan) adalah elemen lainnya. Substansi tersusun dari peraturan-peraturan dan ketentuan mengenai bagaimana institusi-institusi itu harus berperilaku. Dalam substansi penelitian ini, yang dimaksud dengan substansi adalah pengaturan tentang makelar di

---

<sup>9</sup> Lawrence M. Friedman. *Sistem Hukum : Prespektif Ilmu Sosial*. Bandung : Nusa Media. Cetakan V, 2013, hlm12-19

Indonesia yang ada dalam Pasal 62-73 KUHD. Lebih lanjut, makelar di atur pula pada Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor : 33/M-DAG/PER/8/2008 Tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti. Di Amerika terdapat dalam peraturan makelar yang tercantum dalam Real Estate and Business Brokers Act, 2002. Amerika Serikat.

- c) Kultur hukum adalah elemen sikap dan nilai sosial. Dalam kultur hukum ini bagaimana masyarakat berpendapat tentang hukum yang dibuat oleh pemerintah. Masyarakat dapat menilai bagai mana aturan yang dibuat oleh pemerintah dapat berjalan dengan baik maupun tidak dapat berjalan dengan baik.

Memberikan batasan atau arahan bagi pemerintah untuk melakukan pengadaptasian hukum makelar yang ada di Amerika. Klarifikasi perbandingan ditinjau dari substansi seperti : (1). Kedudukan seorang makelar, (2). Pendaftaran dan pengangkatan seorang makelar, (3). Kewajiban dan hak seorang makelar. Perbandingan ditinjau dari segi substansi, mengemukakan pengaturan hukum makelar yang membutuhkan suatu penegak hukum. Terakhir dari segi kultur hukum, hal ini yang mana terdapat perbedaan kultur hukum baik yang di Indonesia dan di Amerika Serikat terutama kultur dalam melakukan profesi sebagai makelar.

## 2. Kerangka konseptual

Kerangka konseptual adalah penggambaran antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dalam arti yang berkaitan dengan istilah yang akan diteliti dan/ atau diuraikan dalam penulisan ini.<sup>10</sup> Kerangka konseptual dalam penulisan ini mencakup: (1). Perbandingan, (2). Pengaturan, (3). Pembantu perusahaan, (4) Makelar, dan (5). Jual Beli. Kerangka konseptual yang diuraikan penulis dalam penelitian ini sebagai berikut :

### 1) Perbandingan

Menurut R. Subekti, dalam mempelajari perbandingan hukum, kita tidak semata-mata ingin mengetahui perbedaan-perbedaan itu, tapi yang penting adalah mengetahui sebab-sebab adanya perbedaan tersebut. Untuk itu kita perlu mengetahui latar belakang dari peraturan-peraturan hukum yang ada.<sup>11</sup>

### 2) Pengaturan

Pengaturan adalah sebuah proses, cara atau suatu perbuatan mengatur.<sup>12</sup>

### 3) Pembantu perusahaan

Sebuah perusahaan dapat dikerjakan oleh *seorang* pengusaha atau beberapa orang pengusaha dalam bentuk kerja sama. Dalam

---

<sup>10</sup> H.Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Ke Enam, Jakarta : Sinar Grafika, 2015, hlm. 96.

<sup>11</sup> R. Subekti, *Perbandingan Hukum Perdata*. sebagaimana dikutip dalam buku R. Soeroso, *Perbandingan Hukum Perdata*. Cetakan Ke Sembilan, Jakarta : Sinar Grafika, 2014, hlm. 16

<sup>12</sup>Fakultas Ilmu Komputer, Universitas Indonesia, 2008, <http://bahasa.cs.ui.ac.id/kbbi>, di akses pada tanggal 3 November 2015, Pukul 22.00 WIB.



menjalankan perusahaanya, seorang pengusaha dapat bekerja sendirian atau dibantu dengan orang-orang lain yang disebut “pembantu-pembantu perusahaan”.<sup>13</sup>

Adapun pembantu-pembantu perusahaan itu ada dua jenis, yakni :

- a) Pembantu-pembantu dalam perusahaan, misalnya :  
Pemimpin perusahaan (*maneger*) ; Pemegang prokurasi (*procuratie hauder* atay *general agent*) ; dan Pedagang berkeliling (*commercial traveller*).
- b) Pembantu-pembantu diluar perusahaan : Agen perniagaan (*commercial agent*); Makelar (*broker*); Komisioner (*factor*); Perusahaan Bank; Notaris; dan Pengacara.

#### 4) Makelar

Menurut pengertian undang-undang, seorang makelar pada pokoknya adalah seorang perantara yang menghubungkan pengusaha dengan pihak ketiga untuk mengadakan perbagai perjanjian.<sup>14</sup>

Adanya perbedaan pengertian makelar yang ada didalam aturan *Real Estate and Business Brokers Act, 2002*. Amerika Serikat, disebutnya “*broker*” means an individual who has the prescribed qualifications to be registered as a broker under this

<sup>13</sup> H.M.N. Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia 1 : Pengetahuan Dasar Hukum Dagang*, Cetakan Ke Empat Belas, Jakarta :Djambatan, 2007, hlm.43

<sup>14</sup> *Ibid.* hlm.50

*Act and who is employed by a brokerage to trade in real estate;  
("courtier")*

#### 5) Jual Beli

Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik antara penjual dan pembeli, dengan mana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda, sedangkan pihak pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga benda dengan sebagai mana yang sudah diperjanjikan, pengertian ini dapat dilihat dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Mengenai definisi jual beli perdata (umum), yakni jual beli antara pedagang dan pribadi atau pribadi-pribadi.<sup>15</sup>

## F. METODE PENELITIAN

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Penelitian normatif disebut juga dengan penelitian hukum doktriner, juga disebut dengan penelitian perpustakaan atau dokumen. Disebut dengan penelitian hukum doktriner, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya. Dikatakan sebagai penelitian perpustakaan atau pun

---

<sup>15</sup> H.M.N. Purwosutjipto, *Pengertian Hukum Dagang Indonesia 4 : Hukum Jual Beli Perusahaan*. Cetakan Ke Tiga, Jakarta : Djambatan, 1988, hlm 1

dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan.<sup>16</sup>

Pelaksanaan penelitian hukum normatif secara garis besar akan ditujukan kepada :

- “
- 1). Penelitian terhadap Azas-Azas Hukum;
  - 2). Penelitian Terhadap Sistematis Hukum;
  - 3). Penelitian Sejarah Hukum;
  - 4). Penelitian Terhadap Sinkronisasi Hukum;
  - 5). Penelitian Perbandingan Hukum. “<sup>17</sup>

Menurut penjelasan diatas, penelitian ini melakukan suatu perbandingan hukum antara dua negara yaitu, negara Indonesia dengan Amerika. Metode penelitian perbandingan hukum, merupakan penelitian yang menekankan dan mencari adanya perbedaan-perbedaan yang ada pada berbagai sistem hukum.<sup>18</sup>

## 2. Sifat penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yang menggambarkan suatu perbandingan hukum antara hukum Indonesia dengan Amerika Serikat dalam bidang pengaturan hukum makelar. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang terdiri dari atas satu variable atau lebih dari satu variabel. Namun, variabel tidak saling bersinggungan sehingga disebut penelitian bersifat deskriptif. Analisis data tidak keluar dari lungkup sampel, bersifat deduktif, berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum yang kemudian diimplementasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data,

<sup>16</sup> Suratman dan H.Phililips Dillah. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Alfabeta, 2014, hlm. 51

<sup>17</sup> *Ibid.* hlm. 52

<sup>18</sup> *Ibid.* hlm 52

atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat suatu data dengan seperangkat data yang lain.<sup>19</sup> Penelitian secara diskritif memperjelas secara sistematis seperti memperjelas pengaturan hukum makelar yang ada di Indonesia dan di Amerika Serikat.

### 3. Pendekatan penelitian.

Penelitian penulisan ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan komparatif (*Comparative Approach*) dan pendekatan undang-undang (*Statute Approach*). Pendekatan komparatif ini dilakukan dengan membandingkan undang-undang suatu negara dengan undang-undang satu negara atau lebih.<sup>20</sup> Pendekatan komparatif ini dilakukan dengan membandingkan pengaturan hukum makelar yang ada di Indonesia dan di Amerika. Menurut Gutteridge, perbandingan hukum yang bersifat deskriptif bertujuan untuk mendapatkan informasi dan perbandingan hukum terapan yang mempunyai saran tertentu, misalnya keinginan untuk menciptakan keragaman hukum dagang.<sup>21</sup>

Studi perbandingan hukum merupakan kegiatan untuk membandingkan hukum suatu negara dengan hukum negara lain atau hukum dari suatu waktu tertentu dengan hukum dari waktu lain. Kegiatan ini bermanfaat untuk menyikapi latar belakang terjadinya ketentuan hukum tertentu untuk masalah yang sama dari dua negara atau lebih

---

<sup>19</sup> H. Zainuddin Ali, *Op.cit.* hlm. 11

<sup>20</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian hukum*, Kencana : Jakarta, 2009, hlm 135

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm 172

negara. Penyingkapan ini dapat dijadikan rekomendasi bagi penyusun atau perubahan terhadap peraturan perundang-undangan.<sup>22</sup>

Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan patut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka setiap kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari konstitusi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lain atau antara undang-undang dan Undang-Undang Dasar. Untuk kegiatan akademis, penelitian perlu mencari *ratio legis* dan dasar ontologis lahirnya undang-undang tersebut. Mempelajari *ratio legis* dan dasar ontologis suatu undang-undang, peneliti sebenarnya mampu menangkap kandungan filosofi yang melatarbelakangi undang-undang.<sup>23</sup> Dengan pendekatan undang-undang ini, penelitian melakukan perbandingan antara peraturan perundang-undangan Indonesia dan Amerika Serikat. Peraturan perundang-undangan di Indonesia adalah Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan di Amerika adalah *Real Estate and Business Brokers Act, 2002*.

#### 4. Jenis Data

Pada umumnya penelitian dilakukan dengan dua cara yaitu penelitian yang dilakukan langsung ke dalam masyarakat dan penelitian yang menggunakan data pustaka seperti peraturan-peraturan. Data yang diperoleh langsung dalam masyarakat disebut dengan data primer,

---

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm 173

<sup>23</sup> *Ibid*. hlm. 133-134

sedangkan data yang digunakan dalam penelitian kepustakaan disebut data sekunder. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan data sekunder. Data sekunder dibagi menjadi tiga bahan hukum yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

- a. Bahan hukum primer yang mempunyai sifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas.<sup>24</sup> Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer dalam penulisan ini adalah pengaturan tentang makelar terdapat pada Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dalam pasal 62 sampai 72 dan ketentuan pengaturan perundang-undangan tentang makelar di Amerika Serikat yang diatur dalam *Real Estate and Business Brokers Act, 2002*.
- b. Bahan hukum sekunder adalah memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Adapun bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar atas putusan pengadilan.<sup>25</sup> Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan petunjuk kepada peneliti untuk melangkah, baik dalam membuat latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka-kerangka teoritis dan konseptual,

---

<sup>24</sup> *Ibid.* hlm. 181

<sup>25</sup> *Ibid.* hlm. 181

bahkan menentukan metode pengumpulan dan analisis bahan hukum yang akan dibuat sebagai hasil penelitian.<sup>26</sup>

- c. Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>27</sup>

Bahan hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum. Tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang ada di dalam masyarakat. Untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian hukum.<sup>28</sup>

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah studi pustaka, yaitu pengumpulan data dengan melihat pada pengatutan undang-undang, teori-teori dan pendapat-pendapat yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dalam penulisan ini. Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian keputusan bersumber dari peraturan undang-undang, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian.<sup>29</sup>

#### 6. Teknik Analisis Data

Setelah data dikumpulkan, selanjutnya dikategorisasikan, diklasifikasikan, ditabulasikan dan diinterpretasikan, serta kemudian

<sup>26</sup> H.Zainuddin Ali, *Op.cit*, hlm. 54.

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm.24

<sup>28</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Effendi. *Penelitian hukum*. Jakarta : Sinar Grafika, 2015.hlm.48

<sup>29</sup> H.Zainuddin Ali, *Op.cit*. hlm. 107



dianalisis datanya.<sup>30</sup> Melihat hasil pengumpulan data yang ada, peneliti harus melakukan analisis baik, secara kuantitatif maupun kualitatif.<sup>31</sup> Penulisan ini menggunakan analisis data secara kualitatif karna menganalisis suatu data yang berasal dari data kepustakaan seperti undang-undang . Ciri ciri secara analisis kualitatif seperti:<sup>32</sup>

- a) Data yang terkumpul tidak berupa angka-angka yang dilakukan pengukuran;
- b) Data tersebut sukar diukur dengan angka;
- c) Hubungan antar variabel tidak jelas;
- d) Sampel lebih bersifat non probabilitas;
- e) Pengumpulan data menggunakan pedoman wawancara dan pengamatan; dan
- f) Penggunaan-penggunaan teori kurang diperlukan.

## G. SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam penelitian ini sistematika penyajian yang disusun oleh penulis diuraikan sebagai berikut :

### BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

<sup>30</sup> Suratman dan H. Philips Dillah, *Op.cit.* hlm 107

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm.140

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm. 145

## **BAB II TINJAUAN PENGATURAN HUKUM MENGENAI MAKELAR DI BIDANG PROPERTI BERDASARKAN HUKUM INDONESIA.**

Bab ini menjelaskan tentang pengaturan hukum makelar yang ada di Indonesia termasuk perkembangan keberadaan makelar di masyarakat dan bidang properti.

## **BAB III TINJAUAN PENGATURAN HUKUM MAKELAR DALAM BIDANG PROPERTI BERDASARKAN HUKUM AMERIKA SERIKAT.**

Pada bab III ini menjelaskan tentang pengaturan hukum makelar dalam bidang properti yang ada di Negara Amerika Serikat. Perkembangan pengaturan hukum makelar dalam properti di bidang Amerika.

## **BAB IV ANALISIS PERBANDINGAN PENGATURAN HUKUM TERKAIT MAKELAR DALAM BIDANG PROPERTI YANG ADA DI INDONESIA DAN DI AMERIKA SERIKAT.**

Dalam bab ini penulisan akan menjawab identifikasi masalah yang telah diuraikan sebelumnya pada BAB I, proses analisis dilakukan dengan mengaitkan berdasarkan data-data dan sumber hukum yang ada dan telah diperoleh oleh penulis.

## **BAB V PENUTUP**

Bab ini bagian akhir dari penulisan. Penulis memberi kesimpulan berdasarkan uraian-uraian pada bagian bab-bab di atas serta memaparkan saran hasil dari penelitian diatas. Penulis berharap agar hasil penelitian yang

telah dilakukan dapat bermanfaat untuk masyarakat luas dana dapat diterapkan menjadi sebuah peraturan.

