

PERBANDINGAN HUKUM TENTANG PENGATURAN PERUSAHAAN PERANTARA PERDAGANGAN (MAKELAR) PADA BIDANG PROPERTI DI INDONESIA DAN DI SINGAPURA.

ABSTRAK

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, selain mempunyai nilai yang mendalam bagi rakyat Indonesia, juga berfungsi sangat strategis dalam memenuhi kebutuhan Negara dan rakyat yang makin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun dalam hubungannya dengan dunia Internasional dan Singapura adalah salah satu Negara yang letaknya tidak jauh dengan Indonesia, tentunya dengan perkembangan zaman peraturan-peraturan mengenai tanah akan berkembang menjadi peraturan-peraturan baru, yaitu mencakup tentang properti, peraturan-peraturan perantara perdagangan properti telah diatur baik di Indonesia maupun di Singapura untuk memperbaiki sistem properti di kedua Negara tersebut dan dapat menimbulkan peraturan-peraturan yang berbeda yang bisa dijadikan perbandingan baik dalam persamaan dan perbedaan untuk Indonesia dan Singapura agar bisa melengkapi peraturan yang dibutuhkan oleh kedua Negara tersebut.

Penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yang memiliki sumber penelitiannya adalah data kepustakaan. Penelitian yang dilakukan adalah deskriptif analitik yang menggambarkan sesuatu dengan kata-kata atau kalimat, kemudian dipisahkan kategorinya untuk memperoleh kesimpulan. Pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan komparatif.

Hasil penelitian skripsi ini adalah bahwa Indonesia dan Singapura mengatur aturan yang sama dalam bidang perusahaan perantara perdagangan properti, untuk menjadikan aturan yang baik bagi para pelaksana kegiatan perantara perdagangan kedepannya. Indonesia dengan Singapura bisa bekerja sama dalam pembangunan atau perancangan peraturan perundang-undangan tentang perusahaan perantara perdagangan properti untuk memajukan kedua negara tersebut, yang berbeda untuk saat ini adalah aturan mengenai strict liability dan mengenai beratnya sanksi yang dijatuhkan.

Kata Kunci : Perusahaan, Perantara, Perdagangan.

**COMPARATIVE STUDY OF LAW SETTING REMAILING COMPANY
TRADE (BROKER) ON THE PROPERTY IN INDONESIA AND
SINGAPORE**

ABSTRACT

Land is one of the main resource in Indonesia's area, it has really high value to Indonesian citizen, and strategically functional in fulfilling needs of this country and developing and varied, citizen, not only in national level but also in international relation, Singapore is one of country that located not far from Indonesia, alongside with global development law land is going to grow become new rules contain rules about property, and brokerage have been managed in Indonesia and Singapore to improve property system in both country and this growth could cause different rules that can be compared in equation and difference for Indonesia and Singapore to complete the rules needed for both country.

The method used in this research is a normative juridical with library-based data source. The research is descriptive analytic to describe something with words or sentences, then separated based on their categories to get the conclusion. The research approach includes legislation and comparative approach.

The research result show that Indonesia and Singapore set the same rules in the field of remailing company trade property , to make the best for the implementation intermediaries trade in the future. Indonesia and singapore could work in development or design perundang-undangan regulation of the company intermediaries trade property to advance the two countries , different from the current rules of strict liability and particular sanctions application.

Keywords : Corporate, Agent, Commerce.

DAFTAR ISI

Lembar Judul.....	i
Pernyataan Keaslian.....	ii
Lembar Pengesahan.....	iii
Persetujuan Panitia Sidang.....	iv
Lembar Persetujuan Revisi.....	v
Abstrak.....	vi
<i>Abstract</i>	vii
Kata Pengantar.....	viii
Daftar Isi.....	x
Daftar Tabel.....	xv

BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG.....	1
B. IDENTIFIKASI MASALAH.....	8
C. TUJUAN PENULISAN.....	9
D. KEGUNAAN.....	9
E. KERANGKA TEORI.....	10
F. METODE PENULISAN.....	19
G. SISTEMATIKA PENULISAN.....	25

**BAB II SISTEM HUKUM PENGATURAN PERUSAHAAN PERANTARA
PERDAGANGAN PROPERTI DI INDONESIA**

A. Sistem Hukum di Dunia.....	26
1. Sistem Hukum Eropa Kontinental.....	27
a. Bidang Hukum Publik.....	29
b. Bidang Hukum Privat.....	29
2. Sistem Hukum Anglo Saxon.....	29
3. Sistem Hukum Sosialis.....	33
B. Ruang Lingkup Hukum Perusahaan di Indonesia.....	36
C. Sumber Hukum Perusahaan.....	38
1. Perundang-Undangan.....	39
2. Kontrak Perusahaan.....	40
3. Yurisprudensi.....	41
4. Kebiasaan.....	42
D. Pengusaha dan Pemimpin Perusahaan.....	43
1. Pengusaha.....	43
2. Pemimpin Perusahaan.....	44
E. Pembantu Perusahaan.....	45
1. Pengertian Pembantu Perusahaan.....	45
2. Pembantu dalam Lingkungan Perusahaan.....	47
3. Pembantu Luar Lingkungan Perusahaan.....	47
a. Agen Perusahaan.....	47
b. Perusahaan Perbankan.....	48

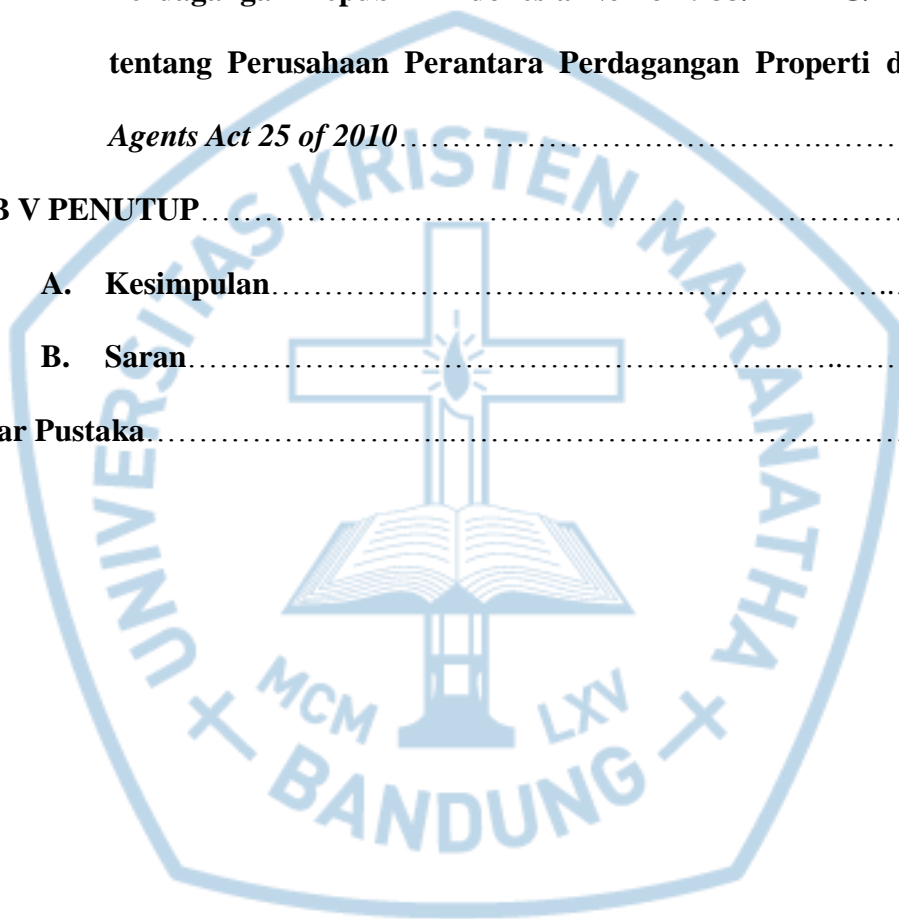
c. Makelar.....	49
d. Komisioner.....	51
F. Perkembangan Keagenan.....	52
1. Konsep Keagenan.....	52
2. Alasan Perlunya Keagenan.....	53
3. Sistem Hukum Keagenan.....	55
4. Hubungan Hukum Keagenan.....	57
5. Karakteristik Keagenan.....	57
6. Bentuk Keagenan.....	58
G. Perusahaan Perantara Perdagangan Properti di Indonesia.....	59
1. Hak dan Kewajiban Perusahaan Perantara Perdagangan Properti di Indonesia.....	59
2. Hak Perusahaan.....	59
3. Kewajiban Perusahaan.....	60
4. Tenaga Ahli.....	61
5. Surat Izin Usaha Perantara Perdagangan Properti.....	61
6. Pelaporan.....	61

**BAB III PENGATURAN HUKUM MENGENAI PERUSAHAAN PELANTARA
PERDAGANGAN (MAKELAR) DI BIDANG PROPERTI
BERDASARKAN HUKUM SINGAPURA63**

A. Sejarah Perkembangan Perusahaan Perantara di Singapura....	63
1. Estate Agent.....	66
2. Estate Agent Work.....	66

3. Bussines.....	66
4. Employ.....	66
B. Pegaturan Hukum Perusahaan Perantara Perdagangan Properti di Singapura.....	67
C. Substansu, Struktur Hukum, Budaya Hukum, dalam Pengaturan Makelar dalam bidang Properti di Singapura.....	74
1. Substansi Hukum.....	74
2. Struktur Hukum.....	77
3. Budaya Hukum.....	82
BAB IV ANALISIS PERBANDINGAN PENGATURAN HUKUM TERKAIT PERUSAHAAN PERANTARA PERDAGANGAN PROPERTI DI INDONESIA DAN SINGAPURA.....	86
A. Pengaturan Perusahaan Perantara Perdagangan dalam Bidang Properti di Indonesia dan Singapura.....	86
B. Persamaan dan Perbedaan Pengaturan Hukum Perusahaan Perantara Perdagangan dalam Bidang Properti yang ada di Indonesia dan di Singapura	96
1. Definisi dari Perusahaan Perantara Perdagangan Properti.....	95
2. Berdasarkan Syarat Menjadi Perantara Perdagangan.....	99
3. Peraturan Perusahaan Perantara Perdagangan di Indonesia dan di Singapura.....	102
4. Pengaturan Hukum Perusahaan Perantara Perdagangan Properti di Indonesia dan di Singapura.....	105

5.	Ruang Lingkup dalam Pengaturan Perantara Perdagangan Properti di Indonesia dan di Singapura.....	109
6.	Kewenangan dalam Perusahaan Perantara Perdagangan Properti di Indonesia dan di Singapura.....	111
C. Pelanggaran dan Sanksi yang diatur oleh Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor : 33/M-DAG/PER/8/2008 tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti dan <i>Estate Agents Act 25 of 2010</i>.....		
		114
BAB V PENUTUP		120
A. Kesimpulan		120
B. Saran		122
Daftar Pustaka		124



DAFTAR TABEL

Tabel	Judul	Halaman
4.1	Perbedaan Definisi Perusahaan Perantara Perdagangan Properti.	97
4.2	Dasar Hukum	98
4.3	Perbedaan Syarat Menjadi Perantara Perdagangan.	100
4.4	Dasar Hukum	101
4.5	Perbedaan Peraturan Perusahaan Perantara Perdagangan di Indonesia dan Singapura.	103
4.6	Dasar Hukum	104
4.7	Perbedaan Pengaturan Hukum Perantara Perdagangan Properti di Indonesia dan Singapura.	106
4.8	Dasar Hukum	106
4.9	Perbedaan Ruang Lingkup dalam Pengaturan Perdagangan Perantara Properti di Indonesia dan Singapura.	109
4.10	Perbedaan Kewenangan dalam Perantara Perdagangan Properti	112
4.11	Dasar Hukum	113
4.12	Pelanggaran dan Sanksi yang diatur dalam <i>Estate Agents Act 25 Of 2010</i>	116