

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan salah satu sumber daya alam utama, selain mempunyai nilai batiniah 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.¹ Demikian pentingnya kegunaan tanah bagi hidup dan kehidupan manusia, maka campur tangan Negara melalui aparatnya dalam tatanan hukum pertanahan merupakan hal yang mutlak.² Hal ini ditindaklanjuti dengan pemberian landasan kewenangan hukum untuk bertindak dalam mengatur segala sesuatu yang terkait dengan tanah, sebagaimana dirumuskan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD Negara RI) Tahun 1945 yang merupakan acuan dasar dalam pengaturan kehidupan berbangsa dan bernegara.³

Pada Pasal 33 Ayat (3) UUD Negara RI Tahun 1945, disebutkan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh

¹ Boedi Harsono. 2003. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti. hlm 3.

² Hambali Thalib. 2009. *Sanksi Pidana dalam Konflik Pertanahan; Kebijakan Alternatif Penyelesaian Konflik Pertanahan Di Luar Kodifikasi Hukum Pidana*. Jakarta: Kencana. hlm 1.

³ Adrian Sutedi. 2007. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm 229.

Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Hal ini berarti, bahwa dengan dikuasainya bumi, air, dan kekayaan alam oleh Negara, pemerataan atas hasil-hasil pengelolaan terhadap bumi, air, dan kekayaan alam ini akan dapat tercapai.⁴

Dalam kehidupan sehari-hari, setiap orang pasti akan memerlukan tempat tinggal yang tetap. Pertumbuhan manusia yang cepat tidak akan sebanding dengan ketersediaan tanah yang sangat terbatas. Oleh karena itu, dewasa ini bisnis di bidang tanah atau properti akan sangat menjanjikan, karena setiap orang pasti akan memerlukan tempat tinggal tetap. Bisnis properti berkaitan dengan lahan (tanah), hunian, jenis bangunan perkantoran dan jenis bangunan untuk perdagangan (komersial). Harga properti tentu akan selalu mengalami kenaikan disebabkan karena harga tanah yang cenderung naik, *supply* tanah bersifat tetap sedangkan *demandnya* akan selalu bertambah besar seiring dengan pertambahan jumlah penduduk serta bertambahnya kebutuhan manusia akan tempat tinggal, perkantoran, pusat perbelanjaan, taman hiburan dan lain-lain.

Berdasarkan penjelasan penulis di atas, usaha bisnis properti di Indonesia akan semakin ketat, perkembangannya pun semakin pesat, hal ini terlihat dari sibuknya pengembang besar dan kecil membangun berbagai jenis produk

⁴ Hasni. 2008. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah* (Dalam Konteks UUPA-UUPRUUPLH). Jakarta: Rajawali Pers. hlm 14-15

properti baru yang ditawarkan kepada masyarakat. Perkembangan ini diikuti pula dengan perkembangan bisnis agen properti, di mana persaingan dapat terlihat dari terus meningkatnya kegiatan jual beli properti baik itu di pasar primer maupun pasar sekunder. Di Indonesia pasar perusahaan perantara perdagangan properti diramaikan oleh berbagai pemain yang berasal dari dalam dan luar negeri. Pemain dari luar negeri di antaranya yakni ERA Indonesia, Ray White, Century 21, LJ Hooker, Marvin Reeves. Dengan demikian pemain dari dalam negeri di antaranya adalah Graha 2000 Realty, Indo House Indonesia dan Indo Properti. Tingginya tingkat persaingan di bisnis properti itu dipicu oleh kepercayaan masyarakat untuk membeli properti melalui agen-agen properti yang ada di dalam negeri, khususnya untuk properti *second hand* dan pengelolaan persewaan atas properti yang dibeli oleh masyarakat dengan tujuan investasi.

Perusahaan properti yang berdagang dengan skala besar biasanya tidak melakukan pekerjaannya sendiri untuk mengelola perusahaan tersebut. Dalam melaksanakan kegiatan perusahaan, sebagai pemilik perusahaan pastinya memerlukan bantuan orang lain untuk menjalankan perusahaannya. Salah satunya dalam bidang ini adalah dengan adanya agen properti dalam usaha bisnis properti dapat membantu dalam pekerjaan pemasaran produk yang dikeluarkan oleh perusahaan. Agen di Indonesia lebih dikenal dengan kata “perantara”, dan agen atau perantara di Indonesia telah dijelaskan dalam Kitab

Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) dan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 33 Tahun 2008 tentang Perusahaan Perantaraan Perdagangan Properti (Pemendag 33.) serta menjelaskan bahwa terdapat perantara perusahaan di dalam perusahaan dan di luar perusahaan. Perantara perusahaan yang di luar perusahaan seperti :

1. Agen Perniagaan.
2. Makelar "*Broker*."
3. Komisioner.
4. Perusahaan Bank.
5. Notaris.
6. Pengacara.

Salah satu jenis perantara perusahaan yang akan penulis bahas lebih lanjut dalam karya ilmiah ini adalah Makelar (sebutan agen perantara di Indonesia) atau "*Broker*"(sebutan bagi makelar di Singapura). 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". Pengertian lainnya, makelar adalah pedagang perantara yang berfungsi menjualkan barang orang lain dengan mengambil upah atau mencari keuntungan sendiri tanpa menanggung resiko.

Dengan kata lain, makelar itu ialah penengah antara penjual dan pembeli untuk memudahkan terlaksananya jual beli tersebut.⁵

Sudah penulis jelaskan di atas, bahwa saat ini di Indonesia juga berkembang perusahaan-perusahaan properti dari luar negeri, salah satunya negara tetangga yang paling dekat dengan Indonesia adalah Singapura. Oleh karena itu juga penulis sangat tertarik untuk melakukan penelitian perbandingan hukum mengenai pengaturan makelar antara Indonesia dengan Singapura.

Saat ini perkembangan bisnis properti di Singapura sangatlah baik dengan semakin majunya kegiatan perekonomian di Singapura dan ditambah dengan posisi Singapura yang dikenal sebagai salah satu negara ternyaman dan memiliki lokasi strategis di Asia. Singapura sangat berkomitmen dalam menata *masterplan* pengembangan kotanya tentunya hal itu bisa menjadi daya tarik khusus bagi investor baik dalam negeri atau asing dalam berinvestasi dalam bidang properti. Perkembangan bisnis properti di Indonesia juga sudah berkembang dengan cepat, tidak kalah cepat dengan Singapura. Sebagai negara tetangga yang paling dekat dengan Indonesia, penulis sangat tertarik untuk melakukan perbandingan hukum di antara keduanya mengenai hal ini.

⁵ Saifuddin Mujtaba, Masailul Fiqhiyah. (Jombang, Rousyan Fiqr, 2007) hlm. 239.

Perbandingan hukum atau *Comparative law* didefinisikan sebagai sebuah perbandingan sistem hukum di dunia, yang dibandingkan yaitu perbedaan dan persamaan dari sistem hukum tersebut.⁶ Peter De Cruz mengemukakan bahwa:

“Perbandingan Hukum dapat digunakan untuk menggambarkan studi sistematis mengenai tradisi hukum dan peraturan hukum tertentu yang berbasis perbandingan. Untuk bisa dikatakan sebagai perbandingan hukum yang sesungguhnya, ia juga membutuhkan perbandingan dari dua atau lebih sistem hukum, atau dua atau lebih tradisi hukum, atau aspek-aspek yang terseleksi, institusi atau cabang-cabang dari dua atau lebih sistem hukum”⁷

Fokus definisi ini, yaitu pada perbandingan dua atau lebih dari :

1. Sistem hukum; atau
2. Tradisi hukum; atau
3. Aspek tertentu yang terseleksi; atau
4. Institusi atau cabang-cabangnya.

Michael Bodgan mengemukakan pengertian perbandingan hukum, perbandingan hukum mencakupi :

“membandingkan sistem-sistem hukum yang berbeda-beda dengan tujuan menegaskan persamaan dan perbedaan masing-masing; bekerja dengan menggunakan persamaan dan perbedaan yang telah ditegaskan itu, misalnya, menjelaskan asal usulnya, mengevaluasi solusi-solusi yang di pergunakan dalam sistem hukum yang berbeda, mengelompokan sistem-sistem hukum menjadi keluarga-keluarga hukum, atau mencari kesamaan inti dalam sistem hukum tersebut; dan menguraikan masalah-masalah metodologis yang muncul berhubungan dengan tugas-tugas ini termasuk

⁶ *Perbandingan Hukum Perdata*, H. Salam HS. Rajawali pers, Jakarta 2015

⁷ Peter De Cruz, *perbandingan sistem hukum*, Common Law, Civil Law, dan Socialist Law, diterjemahkan oleh Narulita Yusron, (Bandung: Nusa Media, 2010). Hlm 4.

masalah-masalah metodologis yang terkait dengan sistem hukum diluar negeri.⁸”

Perbandingan hukum mempunyai fungsi yang penting, sampai sekarang masih sering didengar bahwa sarjana hukum tidak dapat diajak untuk berevolusi dengan maksud lain 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 mengatur dan mengatasi sengketa-sengketa. Dibutuhkan seorang *legal drafters* yakni perencana hukum yang dapat menyiapkan aturan 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.⁹

Oleh karena alasan tersebut penulis menjadi tertarik untuk membahas mengenai perbandingan hukum, terutama dalam pengaturan makelar atau *broker* di Indonesia dengan di Singapura. Pada paragraf di atas penulis sudah menjelaskan mengenai pengertian makelar di Indonesia. Sebagai perbandingan, penulis akan menjelaskan mengenai definisi perusahaan perantara perdagangan di Singapura yaitu *Estate Agents Act 2010 (No. 25 of 2010) Singapore* yang menyatakan bahwa : “*Estate Agent or Broker, commonly known as property*

⁸ Michael Bogdan, *Pengantar Perbandingan Hukum*, diterjemahkan oleh Dirta Sri Widowatie, (Bandung: Media Nusa, 2010). Hlm.4.

⁹ R. Soeroso, *Perbandingan Hukum Perdata*, Jakarta, 2014, hlm 30.

agencies, refer to estate agency businesses (sole proprietors, partnership and companies)”

Dari pengertian “*Broker or Estate Agents*” diartikan bahwa adanya lembaga properti yang mengatur dan menunjuk kepada baik perorangan, kemitraan dan perusahaan. Pengertian di atas dikutip dari “*Estate Agents Act 2010 (No. 25 of 2010)*” Singapore. Dari pengertian makelar “*broker*” di atas penulis mencoba untuk memperbandingkan pengaturan hukum makelar yang ada di Indonesia dan Singapura.

Dan hasil penelusuran penulis, sejauh ini belum ada penelitian yang membahas mengenai perbandingan pengaturan hukum makelar “*broker*” yang ada di Indonesia dan Singapura. Maka berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan sebelumnya di atas maka penulis tertarik untuk menyusun skripsi yang berjudul :

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

B. IDENTIFIKASI MASALAH

Berdasarkan uraian di atas serta berdasarkan metode penelitian ini yang berupa perbandingan hukum, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah mencari suatu perbedaan dan persamaan dalam pengaturan hukum untuk

broker dalam bidang properti di Indonesia dengan di Singapura. Hasil dari identifikasi masalah tersebut akan dianalisis menjadi suatu preskripsi hukum yang dapat menguatkan atau memberi masukan terhadap pengaturan *broker* di Indonesia.

C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mencari dan menganalisa persamaan dan perbedaan pengaturan hukum tentang *broker* dalam bidang properti di Indonesia dan di Singapura. Dan untuk mengetahui sistem pengaturan hukum di Singapura bisa di adopsi pada pengaturan hukum broker properti di Indonesia.

D. KEGUNAAN

Kegunaan secara teoritis dan praktis pada penelitian ini ialah :

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberi suatu pemahaman terhadap pengaturan hukum *broker* yang ada di Indonesia dan di Singapura. Penelitian ini di harapkan dapat mengidentifikasi atau menginventarisasi perbedaan serta persamaan *broker* dalam bidang properti antara Indonesia dan Singapura. Dengan adanya inventarisasi tersebut, hukum yang berkenaan dengan

broker 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 membuat Undang-Undang tentang pengaturan di dalam bidang properti yang secara jelas diatur dalam perundan-undangan Singapura.

E. KERANGKA TEORI

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 satu masalah tertentu. Kerangka Konseptual adalah suatu hubungan atau antara konsep-konsep atau variabel-variabel yang akan diamati atau di ukur melalui penelitian yang akan dilaksanakan.

1. Kerangka Teoritis

Perkembangan peraturan mengenai agen perantara atau makelar atau *broker* di Indonesia yang diatur juga didalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) secara umum, yang mana agen perantara atau

makelar atau *broker* adalah pedagang perantara yang diangkat oleh Presiden atau oleh pengusaha yang oleh Presiden dinyatakan berwenang untuk itu. Mereka menyelenggarakan perusahaan mereka dengan melakukan pekerjaan untuk mengadakan pembelian dan penjualan bagi majikannya atas barang-barang dagangan dan lain sebagainya dengan mendapatkan upah atau provisi tertentu, atas amanat dan atas nama orang-orang lain yang dengan mereka tidak terdapat hubungan kerja tetap.

Lebih lanjut adapun sesuai peraturan yang mengatur secara khusus mengenai Perantara Perdagangan Properti yang terdapat dalam Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 33 Tahun 2008 tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti (“PEMENDAG. 33”), bahwa perusahaan perdagangan properti adalah badan usaha yang menjalankan kegiatan sebagai perantara jual beli, perantara sewa-menyewa, penelitian dan pengkajian, pemasaran, serta konsultasi dan penyebar informasi yang berkaitan dengan properti berdasarkan perintah pemberi tugas yang diatur dalam perjanjian tertulis. Dengan demikian dapat diinterpretasikan bahwa KUHD mengatur Broker atau Makelar secara umum baik barang dagangan berupa properti maupun non-properti dan mengenai perusahaan perantara perdagangan properti secara khusus pada Pemendag 33.

Penelitian ini melakukan suatu perbandingan pengaturan hukum makelar di Indonesia dan di Singapura yang masing-masing tentunya

memiliki sistem hukum yang berbeda. Perbedaan di antara sistem hukum yang dianut oleh Indonesia dan Singapura, dilihat dari teori Mochtar Kusumaatmadja agar adanya pembaharuan atau perubahan hukum broker di Indonesia semakin baik atau berkembang dalam era globalisasi ini. Adanya pembaharuan hukum terhadap broker di Indonesia diharapkan agar dapat memberikan suatu kepastian hukum terhadap broker.

Istilah perbandingan hukum itu sendiri telah jelas kiranya bahwa perbandingan hukum bukanlah hukum seperti hukum perdata, hukum pidana, hukum tata negara dan sebagainya¹⁰, melainkan merupakan kegiatan memperbandingkan sistem hukum yang satu dengan sistem hukum yang lain. Yang dimaksudkan dengan memperbandingkan di sini ialah mencari dan mensinyalir perbedaan-perbedaan serta persamaan-persamaan dengan memberi penjelasannya dan meneliti bagaimana berfungsinya hukum dan bagaimana pemecahan yuridisnya di dalam praktik serta faktor-faktor non-hukum yang mana saja yang mempengaruhinya.¹¹ Peter De Cruz mengemukakan bahwa:

“Perbandingan Hukum dapat digunakan untuk menggambarkan studi sistematis mengenai tradisi hukum dan peraturan hukum tertentu yang berbasis perbandingan. Untuk bisa dikatakan sebagai perbandingan hukum yang sesungguhnya, ia juga membutuhkan perbandingan dari dua atau lebih sistem hukum, atau dua atau lebih tradisi hukum, atau

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Perbandingan Hukum*, Penerbit: Melati, Bandung, 1989, hlm 131.

¹¹ Sunarjati Hartono, *Kapita Selekta Perbandingan Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1988, hlm. 54.

aspek-aspek yang terseleksi, institusi atau cabang-cabang dari dua atau lebih sistem hukum”.¹²

Menurut Barda Nawawi Arief dalam bukunya mengutip beberapa pendapat para ahli hukum mengenai istilah perbandingan hukum, antara lain:¹³

1. Rudolf B. Schlesinger mengatakan bahwa, perbandingan hukum merupakan metode penyelidikan dengan tujuan untuk memperoleh pengetahuan yang lebih dalam tentang bahan hukum tertentu. Perbandingan hukum bukanlah perangkat peraturan dan asas-asas hukum dan bukan suatu cabang hukum, melainkan merupakan teknik untuk menghadapi unsur hukum asing dari suatu masalah hukum.
2. Winterton mengemukakan, bahwa perbandingan hukum adalah suatu metode yaitu perbandingan suatu sistem-sistem hukum dan perbandingan tersebut menghasilkan data sistem hukum yang dibandingkan.
3. Gutteridge menyatakan bahwa perbandingan hukum adalah suatu metode yaitu metode perbandingan yang dapat digunakan dalam semua cabang hukum. Gutteridge membedakan antara *comparative law* dan *foreign law* (hukum asing), pengertian istilah yang pertama untuk membandingkan dua sistem hukum atau lebih, sedangkan

¹² Peter De Cruz, *op.cit*, hlm 4.

¹³ Barda Nawawi Arief. *Perbandingan Hukum Pidana* Raja Grafindo. Jakarta. 1990. Hlm 4.

pengertian istilah yang kedua, adalah mempelajari hukum asing tanpa secara nyata membandingkannya dengan sistem hukum yang lain.

4. Perbandingan hukum adalah metode umum dari suatu perbandingan dan penelitian perbandingan yang dapat diterapkan dalam bidang hukum. Para pakar hukum ini adalah: Frederik Pollock, Gutteridge, Rene David, dan George Winterton
5. Lemaire mengemukakan, perbandingan hukum sebagai cabang ilmu pengetahuan (yang juga mempergunakan metode perbandingan) mempunyai lingkup (isi) dari kaidah-kaidah hukum, persamaan dan perbedaannya, sebabsebabnya dan dasar-dasar kemasyarakatannya.
6. Ole Lando mengemukakan antara lain bahwa perbandingan hukum mencakup “*analysis and comparison of the laws*”. Pendapat tersebut sudah menunjukkan kecenderungan untuk mengakui perbandingan sebagai cabang ilmu hukum.
7. Definisi lain mengenai kedudukan perbandingan hukum dikemukakan oleh Zweigert dan kotz yaitu : “*comparative law is the comparable legal institutions of the solution of comparable legal problems in different system*”. (perbandingan hukum adalah perbandingan dari jiwa dan gaya dari sistem hukum yang berbeda-beda atau lembaga-lembaga hukum yang berbeda-beda atau penyelesaian masalah hukum yang dapat diperbandingkan dalam sistem hukum yang berbeda-beda).

8. Barda Nawawi Arief yang berpendapat perbandingan hukum adalah ilmu pengetahuan yang mempelajari secara sistematis hukum dari dua atau lebih sistem hukum dengan mempergunakan metode perbandingan.

Perbedaan sistem yang dianut oleh Negara Indonesia dan Negara Singapura berbeda. Negara Indonesia menganut sistem hukum *civil law* sedangkan Negara Singapura memiliki sistem hukum *common law*. Adanya perbedaan hal tersebut, tidak menutup kemungkinan untuk dilakukannya suatu perbandingan hukum, karena hukum merupakan gejala sosial dan bagian dari kebudayaan bangsa. Tiap bangsa mempunyai kebudayaan sendiri yang berbeda dengan kebudayaan bangsa lainnya dan akhirnya membuahkan hukum tersendiri, sehingga sistem hukum dari setiap Negara yang satu akan berbeda dengan sistem hukum negara yang lain sehingga perlu adanya suatu perbandingan dari beberapa sistem hukum tersebut. 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 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-unsur penegak hukum, serta 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 broker di Indonesia yang ada dalam Pasal 62-73 KUHD dan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia No. 33 Tahun 2008 tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti (Pemendag 33.). Di Singapura terdapat dalam peraturan broker yang tercantum dalam *Estate Agents Act 2010 (No. 25 of 2010)* . Singapura.
- 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 bagaimana aturan yang dibuat oleh pemerintah dapat berjalan baik maupun tidak berjalan dengan baik.

Memberikan batasan atau arahan bagi pemerintah untuk melakukan pengadaptasian hukum broker yang ada di Singapura. Klarifikasi perbandingan ditinjau dari substansi seperti :

1. Kedudukan seorang *broker*.
2. Pendaftaran dan pengangkatan seorang *broker*.
3. Kewajiban dan hak seorang *broker*.

Perbandingan ditinjau dari segi substansi, sebagai wujud menegakkan pengaturan hukum *broker* yang membutuhkan suatu penegak hukum. Terakhir dari segi kultur hukum, hal ini dimana terdapat perbedaan kultur hukum baik yang di Indonesia dan di Singapura terutama kultur dalam melakukan profesi sebagai *broker*.

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.¹⁴ Kerangka konseptual dalam penulisan ini mencakup : 1. Perbandingan, 2. Pengaturan, 3. Pembantu Perusahaan, 4. Broker. 5. Jual beli.

Kerangka konseptual yang diuraikan oleh penulis dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Perbandingan Hukum

¹⁴ H.Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*. Cetakan ke enam, Jakarta 2015. Hlm.96.

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.¹⁵

2. Pengaturan

Pengaturan adalah sebuah proses, secara atau perbuatan mengatur.

3. Makelar

Menurut pengertian Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) seorang makelar pada pokoknya adalah seorang perantara yang menghubungkan pengusaha dengan pihak ketiga untuk mengadakan berbagai perjanjian.

4. 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 mengikat diri untuk membayar harga benda dengan sebagaimana sudah dijanjikan, pengertian ini dapat dilihat dalam Pasal 1457 KUHP.

¹⁵ R. Subekti, *Perbandingan Hukum Perdata*. Cetakan kesembilan. Jakarta : Sinar Grafika, 2014. hlm. 67

Mengenai definisi jual beli perdata (umum), yakni jual beli antara pedagang dan pribadi, atau pribadi dengan pribadi.¹⁶

F. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Penelitian normatif disebut juga dengan penelitian hukum doktrin, juga disebut dengan penelitian perpustakaan atau dokumen. Disebut dengan penelitian hukum doktrin, karena penelitian ini dilakukan atau ditunjukkan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lainnya. Dikatakan sebagai penelitian perpustakaan ataupun dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan.

Pelaksanaan hukum normatif secara garis besar akan ditujukan kepada:

1. Penelitian terhadap Asas-Asas Hukum.
2. Penelitian terhadap Sistematika Hukum.
3. Penelitian Sejarah Hukum.

¹⁶ Suratman dan H.Phililips Dillah. *Metode penelitian hukum*, Jakarta. Alfabeta, 2014.hlm.51

4. Penelitian terhadap Sinkronisasi Hukum.
5. Penelitian terhadap Perbandingan Hukum.

Menurut penjelasan diatas, penelitian ini melakukan suatu perbandingan hukum antara hukum Indonesia dengan hukum Singapura. Metode penelitian perbandingan hukum, merupakan penelitian yang menekankan dan mencari adanya perbedaan maupun persamaan yang ada pada berbagai sistem hukum.

3. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yang menggambarkan suatu perbandingan hukum antara hukum Indonesia dengan hukum Singapura dalam bidang pengaturan hukum broker. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang terdiri atas satu variabel atau lebih dari satu variable. Namun, variabel tidak saling bersinggungan sehingga penelitian bersifat deskriptif. Analisis tidak keluar dari lingkup sampel, bersifat deduktif, berdasarkan teori atau bersifat umum dan kemudian diimplementasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat suatu data dengan seperangkat data lainnya. Penelitian secara diskritif memperjelas secara sistematis seperti memperjelas suatu pengaturan hukum makelar yang ada di Indonesia dan Singapura.

4. Pendekatan Penelitian

Penelitian penulisan ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan komperatif (*Comparative Approach*) Dan pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) . Pendekatan komparatif ini dilakukan dengan membanding-bandingkan undang-undang suatu negara dengan undang-undang satu negara atau lebih.¹⁷ Pendekatan komparatif ini dilakukan dengan membandingkan pengaturan hukum broker yang ada di Indonesia dan di Singapura. Menurut Gutteridge, perbandingan hukum yang bersifat deskriptif bertujuan untuk pendapat informasi dan perbandingan hukum terapan yang mempunyai saran tertentu, misalnya keinginan untuk menciptakan keragaman hukum dagang.¹⁸

Studi perbandingan hukum merupakan kegiatan untuk membandingkan hukum suatu negara dengan hukum suatu negara lain atau hukum dari suatu waktu tertentu dengan hukum waktu lain. Kegiatan ini bermanfaat untuk menyikapi latar belakang terjadinya ketentuan hukum tertentu untuk masalah yang sama dari dua negara atau lebih negara. Penyingkapan ini dapat dijadikan rekomendasi bagi penyusun atau perubahan peraturan perundang-undangan.¹⁹

¹⁷ Petter Mahmud Marzuki, *penelitian hukum*, kencana, Jakarta, 2009. hlm. 135

¹⁸ *Ibid*, hlm 172

¹⁹ *Ibid*, hlm 173

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 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 melatar belakangi undang-undang.²⁰ Dengan pendekatan undang-undang ini, penelitian melakukan perbandingan antara peraturan perundang-undangan Indonesia dan Singapura. Peraturan perundang-undangan di Indonesia adalah KUHD dan di Singapura adalah *Estate Agents Act 2010 (No. 25 of 2010)*”.

5. Jenis Data

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

²⁰ *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.²¹ Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi dan putusan-putusan hakim.
- b. Bahan hukum sekunder adalah memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Adapun bahan-bahan sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang buka merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar atas putusan pengadilan.²²
- c. Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

23

6. Teknik Pengumpulan Data.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah studi pustaka, yaitu pengumpulan data dengan data melihat pada

²¹ *Ibid*, hlm 181

²² *Ibid*, hlm 181

²³ H.Zainuddin Ali, *Op.cit*, hlm. 54

pengaturan perundang-undangan, teori-teori, dan pendapat-pendapat yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dalam penulisan ini. Data kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian keputusan bersumber dari pearaturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian.²⁴

7. Teknik Analisis Data.

Setelah data dikumpulkan, selanjutnya dikategorisasikan, diklarifikasikan, ditabulasikan, dan diinterpretasikan, serta kemudian dianalisis datanya.²⁵ melihat hasil pengumpulan data yang ada, peneliti harus melakukan analisis baik, secara kuantitatif maupun kualitatif.²⁶ Penulisan ini menggunakan analisis data secara kualitatif karena menganalisis suatu data yang berasal dari data kepustakaan seperti Undang-undang. Ciri-ciri secara analisis kualitatif seperti :²⁷

- a. Data yang terkumpul tidak berupa angka-angka yang dilakukan pengukuran;
- b. Data tersebut suka diukur dengan angka;
- c. Hubungan antar variabel tidak jelas;
- d. Sampel lebih bersifat non probabilitas;

²⁴ H. Zainuddin Ali, Op-cit. hlm. 107

²⁵ Suratman dan H.Phillip Dillah, Op-cit. hlm 107.

²⁶ *Ibid*, hlm 140.

²⁷ *Ibid*, hlm 145

- 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 teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PENGATURAN HUKUM MENGENAI BROKER DI BIDANG PROPERTI BERDASARKAN HUKUM INDONESIA.

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

BAB III TINJAUAN PENGATURAN HUKUM MENGENAI BROKER DI BIDANG PROPERTI BERDASARKAN HUKUM SINGAPURA.

Bab ini menjelaskan tentang pengaturan hukum Broker yang ada di Singapura dan termasuk perkembangan pengaturan Broker dalam bidang properti di Singapura.

BAB IV ANALISIS PERBANDINGAN PENGATURAN HUKUM TERKAIT BROKER DALAM BIDANG PROPERTI YANG ADA DI INDONESIA DAN DI SINGAPURA.

Pada Bab ini penulis 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 akan memberikan kesimpulan berdasarkan uraian-uraian pada bagian bab-bab diatas serta memaparkan saran hasil dari penelitian dia atas.