

SURAT PENCATATAN CIPTAAN

Dalam rangka perlindungan ciptaan di bidang ilmu pengetahuan, seni dan sastra berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta, dengan ini menerangkan:

Nomor dan tanggal permohonan : EC00202109996, 5 Februari 2021

Pencipta
Nama : **BENNY DJAJA**
Alamat : Perum Citra Garden 2 Blok L-3/12 Rt.004/012 Pegadungan - Kalideres Jakarta Barat, Jakarta Barat, DKI JAKARTA, 11830

Kewarganegaraan : Indonesia

Pemegang Hak Cipta
Nama : **BENNY DJAJA**
Alamat : Perum Citra Garden 2 Blok L-3/12 Rt.004/012 Pegadungan - Kalideres Jakarta Barat, Jakarta Barat, DKI JAKARTA, 11830

Kewarganegaraan : Indonesia

Jenis Ciptaan : **Buku**
Judul Ciptaan : **HUKUM REAL ESTATE**
Tanggal dan tempat diumumkan untuk pertama kali : 4 Februari 2021, di JAKARTA
di wilayah Indonesia atau di luar wilayah Indonesia

Jangka waktu perlindungan : Berlaku selama hidup Pencipta dan terus berlangsung selama 70 (tujuh puluh) tahun setelah Pencipta meninggal dunia, terhitung mulai tanggal 1 Januari tahun berikutnya.

Nomor pencatatan : 000237145

adalah benar berdasarkan keterangan yang diberikan oleh Pemohon.
Surat Pencatatan Hak Cipta atau produk Hak terkait ini sesuai dengan Pasal 72 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta.

a.n. MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN INTELEKTUAL



Dr. Freddy Harris, S.H., LL.M., ACCS.
NIP. 196611181994031001

Disclaimer:

Dalam hal pemohon memberikan keterangan tidak sesuai dengan surat pernyataan, menteri berwenang untuk mencabut surat pencatatan permohonan



HUKUM REAL ESTATE



Dr. Benny Djaja, S.H., S.E., M.M., Sp.N., M.RE., M.Hum., M.Kn.

HUKUM REAL ESTATE

HUKUM REAL ESTATE

Edisi Pertama
Copyright © 2020

ISBN 978-623-218-561-6
21 x 29,7 cm
viii, 172 hlm
Cetakan ke-1, Januari 2020

Kencana. 2020.1266

Penulis

Dr. Benny Djaja, S.H., S.E., M.M., Sp.N., M.RE., M.Hum., M.Kn.

Desain Sampul

Eko Widiyanto

Penata Letak

Pirlo & Laily Kim

Penerbit

KENCANA

Jl. Tandra Raya No. 23 Rawamangun - Jakarta 13220
Telp: (021) 478-64657 Faks: (021) 475-4134

Divisi dari PRENADAMEDIA GROUP

e-mail: pmg@prenadamedia.com

www.prenadamedia.com

INDONESIA

Dilarang mengutip sebagian atau seluruh isi buku ini dengan cara apa pun, termasuk dengan cara penggunaan mesin fotokopi, tanpa izin sah dari penerbit.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
BAB 1 REAL ESTATE	1
BAB 2 MANAJEMEN PROPERTI DAN ESTATE MANAGEMENT	13
A. Manajemen Properti	13
B. Estate Management	16
BAB 3 HAK TANGGUNGAN	21
A. Pengertian Hak Tanggungan	21
B. Hapusnya Hak Tanggungan	23
C. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan	24
D. Tanya Jawab Seputar Hak Tanggungan dalam Praktik	26
BAB 4 DOKUMEN GEDUNG DAN PERTANAHAN	31
A. Dokumen Perusahaan	31
B. Dokumen Tanah dan Gedung	36
C. Dokumen Operasional Gedung	41
BAB 5 RUMAH SUSUN	53
BAB 6 KONSEP HUNIAN BERIMBANG	67
BAB 7 IZIN LOKASI	71
LAMPIRAN	77
DAFTAR PUSTAKA	169
BIODATA PENULIS	171

1

REAL ESTATE

Tujuan pembelajaran bab ini adalah agar mahasiswa paham mengenai *real estate* secara umum yang juga dikaitkan dengan teori ekonomi agar memiliki fondasi yang kuat mengenai hukum *real estate*.

Real estate meliputi tanah dan semua kepunyaannya atau hak yang terkandung dan apapun yang terbentuk atau diletakkan di atasnya baik oleh kejadian alam atau buatan manusia sedangkan *real property* menyangkut akan minat, keuntungan dan hak yang terkandung dalam kepemilikan dari fisik *real estate*.

Ada 4 (empat) istilah yang sering digunakan dalam lingkup *real estate*, yaitu sebagai berikut:

1. *Real*, dapat diartikan nyata atau tanah;
2. *Realty*, dapat diartikan sebagai tanah;
3. *Realtor* atau *realist*, merupakan orang yang melakukan jual beli tanah dalam arti luas;
4. *Estate*, dapat diartikan sebagai warisan. Namun dalam kamus teknisnya diartikan sebagai tingkat kepentingan dalam tanah (*the degree of interest on land*).

Hukum *real estate* berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1967 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kehutanan, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pertambangan, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1967 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Peternakan dan Kesehatan Hewan, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1964 tentang Bagi Hasil

2

MANAJEMEN PROPERTI DAN ESTATE MANAGEMENT

Tujuan pembelajaran bab ini adalah agar mahasiswa paham mengenai pentingnya peran manajemen properti dan estate management. Hukum *real estate* akan selalu berhubungan dengan manajemen properti dan estate management pada praktiknya.

A. MANAJEMEN PROPERTI

Usaha di bidang properti mengalami peningkatan. Hal ini terlihat dari munculnya produk-produk properti yang dipromosikan di media-media massa secara besar-besaran beberapa tahun terakhir. Pelaku pengembangan (developer) muncul dari latar belakang usaha yang berbeda, baik itu keuangan, industri, maupun pariwisata, di samping mereka yang sudah spesialisasi di usaha properti. Harga sewa atau jual bervariasi dan macam-macam konsumen (pangsa pasar).

Ada pun faktor penunjangnya adalah properti bagus untuk jangka panjang, pertumbuhan penduduk berkelanjutan, peningkatan pendidikan dan pendapatan masyarakat, *urban renewal* (perbaikan lingkungan), peningkatan sarana transportasi, serta diversifikasi usaha.

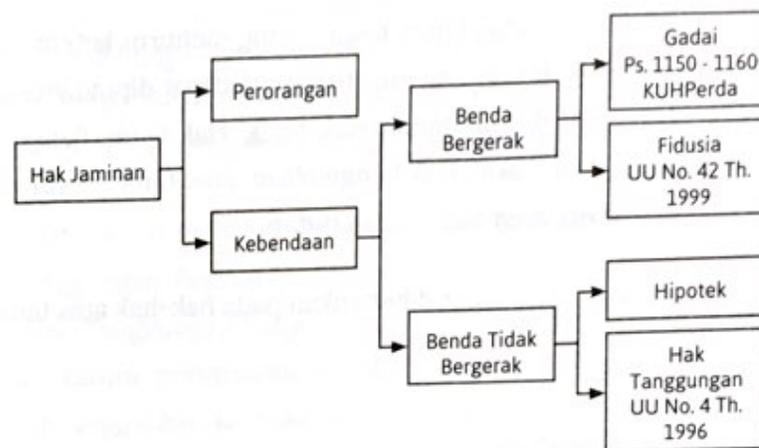
Peran atau keterlibatan pemerintah dalam mengantisipasi perkembangan yang cukup cepat tersebut dengan mengeluarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yang diundangkan pada tanggal 18 Juli 2019.

3

HAK TANGGUNGAN

Tujuan pembelajaran bab ini adalah agar mahasiswa paham mengenai tahapan pemberian jaminan hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, serta hal-hal yang menyebabkan Hak Tanggungan tersebut hapus. Hak Tanggungan merupakan salah satu perbuatan hukum yang selalu akan ditangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

SKETSA HUKUM JAMINAN



A. PENGERTIAN HAK TANGGUNGAN

Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).

Pasal 1 ayat (1) UUHT:

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

4

DOKUMEN GEDUNG DAN PERTANAHAN

Tujuan pembelajaran bab ini adalah agar mahasiswa paham mengenai dokumen perusahaan, dokumen tanah dan gedung, serta dokumen operasional gedung yang diperlukan untuk suatu perbuatan hukum yang berkaitan dengan *real estate*.

A. DOKUMEN PERUSAHAAN

Dokumen perusahaan yang biasanya dibutuhkan dalam pengurusan gedung dan pertanahan adalah sebagai berikut:

1. **Akta Pendirian Perusahaan**

Akta pendirian perusahaan dan segala perubahannya sampai perubahan terakhir yang dibuat oleh Notaris beserta surat yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.

2. **Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)**

Saat ini SIUP dapat diperoleh melalui *Online Single Submission* (OSS).

3. **Tanda Daftar Perusahaan (TDP)**

Saat ini TDP dapat diperoleh melalui *Online Single Submission* (OSS).

4. **Surat Keterangan Domisili**

Surat Keterangan Domisili dapat diperoleh di kantor kelurahan di mana perusahaan tersebut berada. Namun saat ini dengan adanya *Online Single Submission* (OSS) tidak diperlukan lagi.

Persyaratan memperoleh Surat Keterangan Domisili:

1. Fotokopi Akta Pendirian Perusahaan yang dibuat Notaris;

5

RUMAH SUSUN

Tujuan pembelajaran bab ini adalah agar mahasiswa paham mengenai hukum yang mengatur rumah susun, karena rumah susun sangat lazim ditemukan saat ini yang disebabkan oleh lahan yang semakin terbatas. Profesi hukum baik menjadi pengacara maupun Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah pasti akan berhadapan dengan perbuatan hukum yang berkaitan dengan rumah susun. Dengan demikian, mahasiswa harus paham mengenai hukum yang mengatur rumah susun.

Setelah 26 tahun terjadi perkembangan yang sangat pesat tentang pengaturan rumah susun. Oleh karena itu, kita bisa lihat pergeseran dan perkembangan pengaturan mengenai rumah susun. Untuk memudahkan maka dibuat perbandingan antara kedua undang-undang tersebut.

PERBANDINGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 1985 DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun		Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun	
KETENTUAN	ISI	KETENTUAN	ISI
Pasal 1 angka 6	Tanah Bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan.	Pasal 1 angka 4	Tanah Bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
Pasal 1 angka 4	Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.	Pasal 1 angka 5	Bagian Bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.
Pasal 1 angka 5	Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.	Pasal 1 angka 6	Benda Bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

6

KONSEP HUNIAN BERIMBANG

Tujuan pembelajaran bab ini adalah agar mahasiswa paham mengenai konsep hunian berimbang, yang merupakan kewajiban pengembang untuk menyediakan pemukiman yang dapat mengayomi semua lapisan sosial budaya dan berbagai profesi.

Konsep hunian berimbang pada awalnya berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, dan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 648-384 Tahun 1992, 739/KPTS/1992, 09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang (selanjutnya disebut "SKB 3 Menteri").

Pembangunan perumahan dan permukiman bertujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia mewujudkan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman serasi, teratur, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, serta menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan bidang-bidang lain dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat menuju masyarakat adil dan Makmur berdasarkan Pancasila. Untuk mencapai tujuan pembangunan perumahan dan permukiman yang serasi seperti tersebut di atas, perlu diwujudkan lingkungan perumahan yang penghuninya terdiri dari berbagai profesi, tingkat ekonomi, dan status sosial yang saling membutuhkan dengan dilandasi oleh rasa kekeluargaan, kebersamaan, dan kegotong royongan, serta menghindari terciptanya lingkungan perumahan dengan pengelompokan hunian yang dapat mendorong terjadinya kerawanan sosial.

IZIN LOKASI

Tujuan pembelajaran bab ini adalah agar mahasiswa paham mengenai izin lokasi yang diharuskan dipenuhi oleh pelaku usaha di bidang real estate.

Izin lokasi diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2018 tentang Izin Lokasi (selanjutnya disebut "Perkaban 14/2018"). Dalam setidaknya 5 (lima) Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta, izin lokasi disebut Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lahan (SP3L), antara lain:

1. Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 16/10/1/8/67 tentang Pembentukan Badan Pertimbangan Gubernur Kepala Daerah mengenai Masalah Tanah dan Hubungannya dengan Pembangunan Fisik DKI Jakarta;
2. Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor Da.11/3/11/1972 tentang Prosedur Permohonan Izin Membebaskan dan Penunjukan dan Penggunaan Tanah serta Prosedur Pembebasan Tanah dan Benda-Benda yang ada di Atasnya untuk Kepentingan Dinas/Swasta di Wilayah DKI Jakarta;
3. Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor Da.11/23/49/1972 tentang Ketetapan dan Persyaratan Pemberian Izin Penunjukan Penggunaan Tanah untuk Real Estate (Perumahan) dalam Wilayah DKI Jakarta;
4. Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1898 Tahun 1991 tentang Pembaharuan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan (Real Estate) di Wilayah DKI Jakarta;
5. Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 540 Tahun 1990 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemberian Surat

BIODATA PENULIS

Dr. Benny Djaja, S.H., S.E., M.M., Sp.N., M.RE., M.Hum., M.Kn. lahir di Ulu-Siau, Sulawesi Utara, pada 22 Agustus 1963. Memperoleh gelar Sarjana Hukum dari Universitas Udayana, Denpasar (1987), Sarjana Ekonomi dari Universitas Pendidikan Nasional, Denpasar (1988), Magister Manajemen dari Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta (1989), Pendidikan Notariat dari Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta (1993), Magister Real Estate dari Central Architectur of Urban Studies, Jakarta (2001), Magister Humaniora dari Universitas Tarumanagara, Jakarta (2002), Magister Kenotariatan dari Universitas Indonesia, Jakarta (2003), dan Doktor dari Universitas Padjadjaran, Bandung (2009). Beliau berprofesi sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Jakarta Barat. Selain itu, juga berkontribusi sebagai dosen strata satu ilmu hukum dan strata dua kenotariatan di Universitas Tarumanagara. Beliau juga merupakan Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, Pengurus Daerah Jakarta Barat Ikatan Notaris Indonesia dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Beliau sering menjadi pembicara di berbagai seminar Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pemateri pada Magang Bersama Anggota Luar Biasa Notaris, Ujian Anggota Luar Biasa, maupun Sertifikasi Asosiasi Real Estate Broker Indonesia bagi para broker.

HUKUM REAL ESTATE

Dunia *real estate*, dan perumahan pada umumnya, yang merupakan salah satu kebutuhan primer masyarakat, telah berkembang menjadi semakin kompleks, seiring dengan pertambahan populasi dan keterbatasan lahan. Hal ini, selain menimbulkan isu-isu sosial, juga tak jarang menyebabkan masalah hukum bila aturan dan regulasi di bidang ini tidak dipahami dengan benar, baik itu oleh pihak pengembang maupun konsumen. Oleh karenanya, penjelasan tentang hukum *real estate* ini jelas dibutuhkan oleh mahasiswa dan praktisi hukum pada khususnya, dan konsumen pada umumnya.

Buku ini memuat pengetahuan dan penjelasan yang komprehensif mengenai *real estate*, manajemen properti, *estate* manajemen, hak tanggungan, dokumen gedung dan pertanahan, rumah susun, konsep hunian berimbang, serta izin lokasi.



PRENADAMEDIA GROUP
[DIVISI KENCANA]
Email: pmg@prenadamedia.com
http://www.prenadamedia.com

