

PROPOSAL PENELITIAN



DAMPAK DEREGULASI SEKTOR PROPERTI DAN REAL ESTATE DI INDONESIA

TIM PENELITI

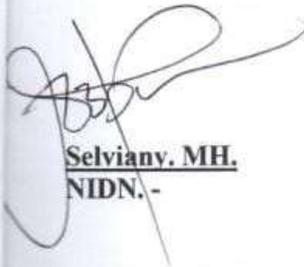
| | | |
|----------------|-------------------------------|------------------|
| Ketua | : Selvyani, SE. MH | NIDN. - |
| Anggota | : Dr. Suci Hartati, SH.,M.Hum | NIDN. 0605105501 |
| | Dr. Sanusi, SH. MH | NIDN. 0609086202 |
| | Dr. Mukhidin, SH. MH | NIDN 0621076101 |

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL
2021**

HALAMAN PENGESAHAN

1. Judul Penelitian : **Dampak Deregulasi Sektor Properti dan Real Estate di Indonesia**
2. Bidang Penelitian : Hukum
3. Peneliti
 - a. Nama Lengkap : Selviany, SE. MH
 - b. Jenis Kelamin : Perempuan
 - c. NIDN : -
 - d. Jabatan Fungsional : Tenaga Pengajar
 - e. Fakultas/Jurusan : Hukum/Ilmu Hukum
4. Jumlah Anggota Peneliti : 3 orang
 - Nama : 1. Dr. Suci Hartati, SH. M.Hum
 2. Dr. Sanusi, SH. MH
 3. Dr. Mukhidin, SH. MH
5. Jangka Waktu Penelitian : 5 Bulan
6. Luaran yang dihasilkan : Publikasi Ilmiah
7. Pembiayaan : Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah)

Peneliti

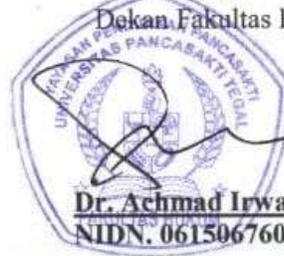


Selviany, MH.
NIDN. -

Tegal, 20 Desember 2021

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum



Menyetujui,

Kepala Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat



A. Latar Belakang

Industri properti merupakan industri strategis yang memerlukan arah pengembangan dan perencanaan untuk dapat mengangkat dan mendorong secara optimal potensi yang ada di dalamnya. Data Lembaga Penelitian Ekonomi Universitas Indonesia (LPEUI) menyebut, terdapat sebanyak 175 industri dan jasa yang terkait dengan pertumbuhan industri properti nasional. Selama ini pemerintah juga mengukur laju pertumbuhan ekonomi dengan melihat pertumbuhan sektor properti, apalagi konten bahan baku lokal dalam pengembangan industri properti sebagian besar menggunakan material dalam negeri. Optimisme sektor properti akan tetap berjalan dengan baik meski didera badai pandemi, dengan asumsi masyarakat taat protokol kesehatan, ekonomi tidak mengalami gejolak yang berarti, dan komitmen pemerintah untuk terus mendukung aktivitas ekonomi. Berkembangnya sektor properti juga diperkirakan semakin pesat bila pandemi terus melandai dan pembatasan-pembatasan aktivitas masyarakat terus dilonggarkan, apalagi bila suatu hari nanti pandemi dinyatakan telah berakhir maka ini tentu merupakan signal positif dunia properti untuk terus bergeliat dan berkembang.

Aktivitas bisnis properti sebelumnya sempat menduduki pertumbuhan teratas di Asia Pasifik pada rentang tahun 2013 hingga sebelum pandemi melanda pada tahun 2020. Jakarta bahkan tercatat sebagai kota yang mengalami pertumbuhan sewa kantor tertinggi yaitu sebesar 15,5 persen, jauh melampaui pertumbuhan di kota lainnya seperti Taipei (5,5 persen), Sidney (5,1 persen) dan Tokyo (4,8 persen). Konsultan properti internasional seperti Cushman & Wakefield menyatakan pertumbuhan harga sewa perkantoran di Jakarta tercatat merupakan yang tertinggi di antara kota-kota di kawasan Asia Pasifik.

Kota-kota berkembang terus mendominasi pertumbuhan harga sewa di tingkat regional (Asia Pasifik), seperti di Jakarta yang mengalami pertumbuhan tertinggi dibandingkan dengan 33 kota lainnya di Asia.¹

Bisnis dan industri properti Indonesia memang mengenal siklus lima tahunan yaitu masa pertumbuhan, masa puncak, dan penurunan, untuk kemudian tumbuh lagi. Namun, tidak seperti Singapura dan Hongkong yang mengalami kejatuhan parah dan masih belum pulih hingga saat ini, Indonesia justru mampu bertahan dari krisis finansial global 2008. Dapat dikatakan bahwa bisnis dan industri properti Indonesia, khususnya sektor perkantoran komersial, "imun" terhadap krisis, karena tidak ditopang hanya oleh penyewa atau perusahaan keuangan dan perbankan. Para penyewa ruang-ruang perkantoran merupakan perusahaan dari berbagai bidang, selain perbankan juga manufaktur, otomotif, konstruksi, dan lain sebagainya. Inilah yang membuat Indonesia bertahan dan terus tumbuh dengan kinerja meyakinkan. Hingga kuartal I 2014, tingkat hunian perkantoran di kawasan pusat bisnis (Central Business District) Jakarta mencapai 95 persen, demikian pula di kawasan non CBD Jakarta dengan tingkat hunian sekitar 97 persen. Sementara itu, Singapura dan Hongkong merupakan pusat keuangan internasional, ruang-ruang perkantorannya diisi oleh perusahaan-perusahaan dengan konsentrasi perbankan, serta jasa keuangan sehingga ketika krisis finansial terjadi, berimbas pada penutupan kantor. Hingga saat ini, kondisi masih belum pulih. Pertumbuhan sektor perkantoran tidak hanya terindikasi dari kinerja tingkat hunian yang memperlihatkan tren positif, juga kenaikan harga.

Pembangunan infrastruktur merupakan kartu truf sebuah kawasan tumbuh dan berkembang menjadi incaran para pengembang. Pembangunan infrastruktur juga menstimulasi

¹ <https://properti.kompas.com/read/2014/05/21/1819486/Inilah.Lima.Kawasan.Terpanas.di.Luar.CBD.Jakarta>

percepatan pengembangan sektor lainnya. Pengembangan infrastruktur tidak hanya berupa jalan dan jembatan, tetapi juga sistem, jaringan dan moda transportasi yang terintegrasi antara pusat kota dengan kawasan-kawasan lainnya di pinggir kota. Mencari pengembang properti yang berkualitas bukanlah hal yang mudah. Di tengah gempuran proyek baru yang membanjiri hampir setiap kota-kota besar, banyak konsumen yang hanya fokus pada bandrol harga yang murah dibandingkan menyaring pengembang yang kredibel.

Banyak pengembang yang menawarkan proyek baru tersebut juga datang dari latar belakang yang berbeda-beda. Tidak hanya konsep dan ciri khas yang membedakan, tapi juga asal negara tersebut beroperasi. Pemerintah membuka kesempatan kehadiran proyek baru bagi pengembang asing yang kini semakin banyak membanjiri pasar komersial dan hunian vertikal. Pemerintah juga mengeluarkan deregulasi mengenai sektor properti dan real estate. Deregulasi tersebut diberi nama Daftar Negatif Investasi dimana ada beberapa sektor yang tadinya tertutup menjadi terbuka untuk asing.²

Dampak perlambatan ekonomi secara nasional sejak awal tahun membuat pemerintah mengeluarkan berbagai paket deregulasi kebijakan, salah satunya di bidang properti. Paket deregulasi kebijakan ekonomi pertama berfokus pada tiga hal penting, yakni meningkatkan daya saing industri, mempercepat proyek strategis nasional, dan mendorong investasi di sektor properti. Secara garis besar sasaran utama paket ini ialah menggerakkan sektor riil. Persatuan Perusahaan Pengembang Realestate Indonesia (REI) menyatakan paket kebijakan jilid pertama belum menyentuh persoalan mendasar di sektor papan. Bahkan, ketika penjualan menurun lebih dari 50%, pengembang justru disibukkan dengan gencarnya pemeriksaan pajak. Bea tersebut dikenakan khususnya dari pungutan di tahun 2011 sampai dengan 2014 dari jenis pajak

² <https://www.liputan6.com/properti/read/2573048/menimbang-kredibilitas-pengembang-properti-asing-di-indonesia>

pertambahan nilai (PPN) yang sifatnya masih diperdebatkan. Adapun persoalan mendasar yang masih belum menemukan solusi di antaranya ialah sulitnya perizinan, sertifikasi, dan penyediaan listrik. Pemerintah perlu melihat berbagai masalah konkret yang terjadi di sektor properti dan mengeluarkan kebijakan yang tepat untuk memacu adanya pertumbuhan, baik di segmen subsidi, non subsidi, dan jenis properti non hunian.³

Untuk meningkatkan iklim investasi di bidang perumahan, pemerintah mengambil langkah penyederhanaan perizinan. Saat ini proses perizinan pembangunan perumahan skala besar, yakni lebih dari 25 hektare memerlukan 42 perizinan dengan memakan waktu paling cepat 26 bulan. Sedangkan perumahan skala kecil di bawah 25 hektare memerlukan 21 perizinan dengan waktu pengurusan paling cepat 16 bulan. Dirjen Pembiayaan Perumahan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Maurin Sitorus mengatakan, pemerintah akan memangkas alur perizinan menjadi 8 jenis dengan waktu paling lambat 14 hari kerja untuk skala besar, dan 9 hari kerja untuk skala kecil. Untuk melaksanakan penyederhanaan perizinan pembangunan perumahan akan diterbitkan peraturan presiden tentang kemudahan perizinan dan tata cara pencabutan izin pembangunan.⁴

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah bentuk deregulasi sektor properti dan real estate di Indonesia?
2. Bagaimana dampak deregulasi sektor properti dan real estate di Indonesia?

C. Temuan yang Ditargetkan

1. Terdeskripsikan bentuk deregulasi sektor properti dan real estate di Indonesia.
2. Dapat dipetakan dampak deregulasi sektor properti dan real estate di Indonesia.

³ <https://ekonomi.bisnis.com/read/20151020/107/484325/paket-kebijakan-ekonomi-belum-menggigit-sektor-properti>

⁴ <https://ekonomi.bisnis.com/read/20151016/48/482749/deregulasi-properti-perizinan-perumahan-skala-kecil-hanya-9-hari-kerja>

D. Luaran yang Ditargetkan

| No. | Jenis Luaran | Status | Keterangan |
|------------|------------------------|---------------|-------------------|
| 1 | Jurnal terindeks Sinta | Publish | Prioritas |

E. Penelitian yang Relevan

1. Tamsil Rahman, Tahun 2008, Tesis Magister Hukum Universitas Diponegoro, telah menulis hasil penelitiannya yang berjudul “Akibat Hukum Kebijakan Deregulasi Peningkatan Hak Atas Tanah Perumahan Terhadap Perjanjian KPR yang Memuat Klausula Pembebanan Hak Tanggungan” yang lebih memfokuskan penelitiannya pada kebijakan deregulasi peningkatan hak atas tanah perumahan terhadap perjanjian kpr yang memuat klausula pembebanan hak tanggungan.
2. Dahlia Andriani, Jeane Neltje Sally, Wicipto Setiadi, telah menulis artikelnya dalam Jurnal Yuridis Vol 7 No.2 Universitas Pengembangan Nasional Veteran Jakarta Tahun 2020 yang berjudul “Dampak Perubahan Daftar Negatif Investasi Sektor Pariwisata Terhadap Penanaman Modal”, yang lebih memfokuskan penelitiannya pada dampak perubahan daftar negatif investasi sektor pariwisata terhadap penanaman modal.
3. I Nyoman Yudha astana, G. A.P. Candra Dharmayanti, Vava Bensa Delaranto telah menulis artikelnya dalam Jurnal Spektran Vol. 7, No. 1, Januari 2019 dengan judul “Analisis Keberhasilan Pengembangan Proyek Properti Komersial Bangunan Campuran”, yang lebih memfokuskan penelitiannya dalam Identifikasi masalah mencakup faktor apa yang mempengaruhi keberhasilan pengembangan proyek properti

komersial bangunan campuran, dan bagaimana pengaruh faktor-faktor tersebut terhadap keberhasilan pengembangan proyek properti komersial bangunan campuran. Ketiga penelitian tersebut jelas sangat berbeda pokok kajiannya dengan usulan penelitian ini yang memfokuskan pada dampak deregulasi sektor properti dan real estate di Indonesia.

F. Metodologi Penelitian

Metode penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisis sampai menyusun laporan. istilah metodologi berasal dari kata metode yang berarti jalan, namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan suatu tipe yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian.

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis Normatif. Pendekatan Yuridis Normatif adalah penelitian hukum dengan menggunakan pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) dengan menelaah Undang-Undang dan regulasi yang berhubungan dengan sektor properti dan real estate. Penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis Normatif karena hendak mengkaji mengenai dampak deregulasi sektor properti dan real estate di Indonesia.

2. Sumber Data

a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah:

- 1) Undang-Undang Dasar NRI Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja;

4) Dokumen-dokumen resmi yang berhubungan dengan dampak deregulasi sektor properti dan real estate di Indonesia.

b. Bahan Hukum Sekunder

Dapat berupa literatur-literatur dan dokumen resmi tentang hukum properti seperti buku-buku yang berkaitan dengan penelitian ini, karya ilmiah yang berkaitan dengan penelitian ini dan Informasi yang dikutip dari internet.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dilakukan dengan mengumpulkan berbagai ketentuan perundang-undangan, dokumentasi, mengumpulkan literatur, serta mengakses internet yang berhubungan dengan properti dan dilengkapi observasi dan wawancara dengan masyarakat.

4. Metode Analisa Data

Metode analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan analisis.⁵Dalam penulisan ini penulis menguraikan mengenai berbagai pengaturan tentang landasan hukum properti

G. Biaya dan Jadwal Penelitian

Besaran biaya yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah sebesar Rp. 5.000.000,00 (*lima juta rupiah*)

⁵Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, Hlm. 127.

Jadwal penelitian dirancang sebagai berikut :

| No. | Jenis Kegiatan | Bulan | | | | |
|-----|---------------------|-------|------|------|------|------|
| | | 12/21 | 1/22 | 1/22 | 2/22 | 2/22 |
| 1 | Penyusunan Proposal | | | | | |
| 2 | Pengumpulan Data | | | | | |
| 3 | Pengolahan Data | | | | | |
| 4 | Analisis Data | | | | | |
| 5 | Penyusunan Laporan | | | | | |
| 6 | Penyerahan Laporan | | | | | |
| 7 | Persiapan Artikel | | | | | |
| 8 | Publikasi Jurnal | | | | | |

ORGANISASI TIM PENELITIAN

| No. | Nama | Jabatan | Uraian Tugas |
|-----|----------------------|--------------------|---|
| 1 | Selviany, MH | Ketua | Bertanggung jawab atas pelaksanaan penelitian |
| 2 | Dr. Suci Hartati, MH | Anggota | Pengumpul data |
| 3 | Dr. Sanusi, MH | Anggota (Praktisi) | Analisis data |
| 4 | Dr. Mukhidin, MH | Anggota (Praktisi) | Analisis data |
| 5 | Karisma | Mahasiswa | Pengumpul data |