



**PERANAN & TUGAS NOTARIS DALAM *REAL ESTATE INVESTMENT*
TRUST**

TESIS



OLEH:

ADELIA FITRIANI PUTRI

NPM:22102022029

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS ISLAM MALANG

2023



University of Islam Malang
REPOSITORY



Hak Cipta Milik UNISMA



PERANAN & TUGAS NOTARIS DALAM *REAL ESTATE INVESTMENT* TRUST

Adelia Fitriani Putri

22102022029

MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS ISLAM MALANG

ABSTRAK

Pembentukan investasi real estat juga didirikan untuk menghindari beberapa masalah dalam pengembangan real estat, khususnya di Indonesia. Risiko gejolak harga dan pelarian modal di industri real estate nasional sangat tinggi. Oleh karena itu, kita perlu mengambil alih pengembangan REIT dan memitigasi intensitas keduanya. Secara umum, banyak orang tidak memahami hal ini sangat komprehensif tentang pasar modal. Orang awam yang tahu pasar modal hanyalah bursa saham. Melihat lebih dalam pasar modal ternyata sangat kompleks dan pada dasarnya tidak mudah. Ini termasuk pasar saham dan pasar obligasi (sekuritas), tetapi jauh lebih luas.

Penelitian yang digunakan adalah preskriptif yaitu penelitian yang bertujuan memberikan jalan keluar atau saran untuk mengatasi permasalahan, kemudian melakukan interpretasi serta analisis terhadap data yang terkumpul guna mencari jawaban dari permasalahan yang diteliti. Penelitian hukum normatif atau penelitian perpustakaan merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana

Hasil dari penelitian ini Di Indonesia, wacana penerapan REITs sebenarnya sudah mulai bergema sejak tahun 2005. Reits di Indonesia secara kolektif menghimpun modalnya dalam satu wadah untuk membeli dan memiliki aset properti secara bersama-sama. Skema investasi kolektif semacam ini sudah cukup dikenal di pasar modal Indonesia, terutama dalam wacana reksa dana di mana kumpulan modal tersebut diinvestasikan dalam portofolio efek oleh manajer investasi. Peran Notaris di bidang pasar modal diperlukan terutama dalam hubungannya dengan penyusunan akta-akta termasuk perjanjian-perjanjian untuk pihak-pihak yang berkepentingan seperti perusahaan publik, perusahaan efektif dan reksadana, serta pembuatan kontrak-kontrak penting seperti kontrak investasi kolektif, kontrak penjaminan emisi dan perwaliamanatan.

Kata Kunci: Reits, Peran Notaris



PERANAN & TUGAS NOTARIS DALAM *REAL ESTATE INVESTMENT TRUST*

Adelia Fitriani Putri

22102022029

**MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS ISLAM MALANG**

ABSTRACT

The real estate investment establishment was also established to avoid several problems in real estate development, especially in Indonesia. The risk of price volatility and capital flight in the national real estate industry is very high. Therefore, we need to take charge of REIT development and mitigate the intensity of both. In general, many people do not understand this very comprehensive thing about the capital market. The only thing ordinary people know about the capital market is the stock exchange. Looking deeper into the capital market turns out to be very complex and basically not easy. This includes the stock market and the bond (securities) market, but is much broader.

The research used is prescriptive, namely research that aims to provide solutions or suggestions for overcoming problems, then carry out interpretation and analysis of the data collected in order to find answers to the problems being studied. Normative legal research or library research is research that examines document studies using various secondary data such as regulations, court decisions, legal theory, and can be the opinions of scholars.

The results of this research. In Indonesia, the discourse on implementing REITs has actually started to surge since 2005. Reits in Indonesia collectively collect their capital in one container to buy and own property assets together. This kind of collective investment scheme is well known in the Indonesian capital market, especially in terms of mutual funds where the pool of capital is invested in a securities portfolio by an investment manager. The role of Notaries in the capital markets sector is needed especially in Contractor with the preparation of deeds including agreements for interested parties such as public companies, effective companies and mutual funds, as well as making important contracts such as collective investment contracts, underwriting and trusteeship contracts.

Keywords: Reits, Role of Notaries

BAB I

PENDAHULUAN

A.Latar Belakang

Di hampir setiap wilayah di dunia, di setiap negara, pasar modal tunduk pada perdebatan. Pasar modal adalah indikator kemajuan Ekonomi suatu negara terlibat dalam mempromosikan pembangunan perekonomian suatu negara tertentu. bagian dalam roda berputar.Perekonomian nasional, sumber dana untuk operasional perusahaan Ini adalah tulang punggung perekonomian negara¹

Secara umum, banyak orang tidak memahami hal ini sangat komprehensif tentang pasar modal.Orang awam yang tahu pasar modal hanyalah bursa saham. Melihat lebih dalam pasar modal ternyata sangat kompleks dan pada dasarnya tidak mudah .Ini termasuk pasar saham dan pasar obligasi (sekuritas), tetapi jauh lebih luas. Segala bentuk keamanan yang dapat dialihkan yang membentuk skema investasi kolektif dapat melakukannya.Ditawarkan kepada semua investor melalui pasar modal. Produk dan system menawarkan segala jenis sekuritas tidak semudah kedengarannya

Untuk komoditas yang diperdagangkan, efeknya awalnya luar biasa Hanya saham yang diperdagangkan Andalkan saham dengan segala macam derivatif dan derivatif. Pilihan, waran dan Hak yang Termuat dalam Ketentuan Hukum Indonesia Dikenal sebagai Penolakan Prioritas (HMETD).Selain efek bersifat ekuitas, efek bersifat utang, yang bertumpu pada obligasi (*bond*) juga banyak ditawarkan. Mulai

¹ 1 Robbert Ang, Buku Pintar Pasar Modal Indonesia, Cet.1, (Jakarta: Mediasoft,)

dari utang korporat (*corporate bond*), utang pemerintah pusat (*government bond*) hingga utang pemerintah daerah (*municipal bond*) ramai diperdagangkan. Seiring dengan perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat akan alternatif investasi, muncul berbagai produk atau instrumen pasar modal yang memiliki sifat dan tingkat risiko yang berbeda-beda seperti reksa dana (*mutual fund*), efek beragun aset (*asset backed securities*), *Exchange Traded Fund* (ETF), *Real Estate Investment Trust* (REITs) dan kontrak-kontrak lain yang dapat diperdagangkan dengan ketentuan bahwa produk tersebut telah disetujui oleh setiap otoritas pasar modal.

Pembentukan investasi real estat juga didirikan untuk menghindari beberapa masalah dalam pengembangan real estat, khususnya di Indonesia. Risiko gejolak harga dan pelarian modal di industri real estate nasional sangat tinggi. Oleh karena itu, kita perlu mengambil alih pengembangan REIT dan memitigasi intensitas keduanya. Selain itu, media market fund juga memiliki keunggulan dalam meningkatkan frekuensi dan volume transaksi real estate dalam bentuk pengelolaan pasar sekunder.

Selain itu, banyak juga pembangunan infrastruktur di negara-negara Asia yang menarik bagi para investor dan tentu hal tersebut juga merupakan keuntungan bagi Indonesia untuk bisa turut serta di dalamnya. Salah satu contoh suksesnya pembangunan terkini *Real Estate Investment Trust* dapat dilihat dalam pertumbuhan pasar REITs di Singapura dan Hongkong.² Masuknya investasi di kawasan regional Asia itu seharusnya juga dapat dimanfaatkan Indonesia sebagai

² Ibid

negara tetangga.⁵ Disebutkan juga urgensi pembangunan infrastruktur di Indonesia, yang saat ini merupakan salah satu tantangan pertumbuhan yang dihadapi Indonesia. Pengaplikasian dan pelaksanaan kebijakan infrastruktur yang berhasil akan memberikan pengaruh yang sangat positif bagi kualitas kehidupan orang banyak.

Yaitu suatu perusahaan yang tidak berbentuk badan hukum, dengan sejumlah *trustee* sebagai manajer dan memiliki saham yang dapat dialihkan dari pihak yang memiliki kepentingan *beneficial*.

REIT bersifat unik dalam banyak hal, dan diwajibkan oleh hukum untuk mengikuti serangkaian persyaratan operasional tertentu agar memenuhi syarat untuk ditetapkan sebagai REIT. Salah satu perbedaan utama dari sarana investasi lainnya adalah REIT diharuskan memperoleh setidaknya 75% pendapatan kotoranya dari sumber terkait real estat dan menginvestasikan setidaknya 75% dari total asetnya di real estat. REIT juga diwajibkan oleh hukum untuk mendistribusikan setidaknya 90% pendapatan yang diperoleh dari investasi real estat mereka langsung kepada investor. Pengukuran dana dari operasi ([FFO](#)) biasanya merupakan salah satu pengukuran yang paling berguna ketika membandingkan kinerja antar REIT.³

Real estat dapat menjadi tambahan yang berharga bagi portofolio saham dan obligasi tradisional dalam banyak hal. Real estat dapat memperoleh keuntungan jangka panjang melalui apresiasi dan hasil reguler melalui dividen. Selain itu, real estat memiliki kekuatan untuk mendiversifikasi portofolio investor secara

³ *ibid*

keseluruhan. Berkat persyaratan operasional ini, REIT menawarkan investor cara yang mudah, terjangkau, dan berisiko relatif rendah untuk berinvestasi di real estat. Namun, tidak semua REIT diciptakan sama. Atribut seperti strategi investasi REIT, atau cara REIT diperdagangkan dapat berdampak pada banyak hal, termasuk kekuatan pendapatan dan potensi diversifikasinya.

syarat sebagai REIT, investor dapat membeli saham dengan berbagai cara. REIT mengumpulkan kapitalisasi ini untuk melakukan investasi di berbagai jenis investasi real estat. Investasi dapat mencakup kepemilikan langsung REIT atas real estat, pinjaman real estat, atau keduanya.

REIT dapat diklasifikasikan dalam [dua cara mendasar](#)⁴ :

- Berdasarkan cara saham mereka diperdagangkan (yaitu REIT yang diperdagangkan di bursa atau REIT yang tidak tercatat di bursa).
- Berdasarkan sektor real estat yang menjadi fokus mereka (yaitu REIT layanan kesehatan atau REIT industri).

Sama seperti REIT yang dapat memperoleh imbal hasil dalam bentuk pendapatan atau apresiasi, investor REIT juga dapat memperoleh jenis imbal hasil yang sama. Untuk investasi yang menghasilkan pendapatan, investor REIT biasanya memperoleh keuntungan melalui pembagian dividen, yang mewakili pendapatan yang diperoleh dari masing-masing properti real estat. Distribusi dividen biasanya

⁴ ibid

dibayarkan kepada investor oleh REIT secara proporsional dengan bagian kepemilikan mereka atas seluruh dana secara teratur.

Sedangkan untuk mewujudkan return berbasis apresiasi, umumnya investor harus menjual saham REIT miliknya. Tidak seperti pendapatan, yang dapat didistribusikan kepada investor secara teratur, apresiasi umumnya diperoleh dari penjualan saham dalam satu pengembalian sekaligus. Artinya, ketika REIT menjual properti yang mendasarinya, *dividen capital gain* dapat didistribusikan kepada investor tanpa mengharuskan investor tersebut untuk mendivestasikan sahamnya. Biasanya, apresiasi apa pun yang diwujudkan dengan cara ini oleh investor atas investasi ekuitas (termasuk REITs) dikategorikan sebagai [keuntungan modal](#).

Bagi banyak investor, salah satu daya tarik utama REIT adalah potensinya dalam menawarkan keuntungan baik dalam bentuk apresiasi maupun pendapatan. Selain itu, kedua jenis keuntungan tersebut mempunyai potensi untuk tumbuh secara paralel; Tidak seperti banyak jenis investasi lainnya, real estat adalah [aset keras](#), yang secara alami terbatas pasokannya dan memiliki nilai intrinsik. Ketika permintaan akan real estat meningkat, nilai dasar sebuah properti dapat meningkat bersamaan dengan potensi pendapatan sewanya. Inilah alasan utama mengapa real estat merupakan kelas aset yang secara historis berkinerja tinggi⁵.

Dalam undang-undang ini, REITs dapat melepaskan sahamnya kepada publik dan nilai dari saham tersebut akan naik ataupun turun dari Nilai Aktiva Bersih (NAB) REITs tersebut.

⁵ ibid

Pada masa itu sindikasi ataupun perusahaan real estat memperoleh keuntungan dengan melakukan transaksi pembelian dan penjualan secara terus menerus, sedangkan karena REITs dirancang sebagai alat untuk berinvestasi secara pasif, maka REITs dilarang untuk mengalihkan properti atau untuk melakukan pengurusan terhadap suatu properti secara langsung. Sebagai gantinya, REITs diharuskan untuk menggunakan perusahaan pengelola properti atau menyewakan properti yang dimilikinya.

Dari sisi investor, REITs tidaklah jauh berbeda dengan reksa dana. Dalam reksa dana, yang umumnya diperdagangkan mendasari penerbitan reksa dana tersebut dengan produk pasar uang atau pasar modal, sedangkan dalam REITs, aset yang menjadi dasar penerbitan REITs adalah properti atau setiap jenis tanah dan bangunan yang menghasilkan (*income-generating property*).

REITs ditengarai sebagai sebuah peluang yang terabaikan. Pernyataan dan data dari beberapa praktisi manajemen properti menunjukkan dan mengungkapkan dengan jelas dan tegas, fakta keunggulan investasi di bidang properti dibandingkan dengan wahana investasi lainnya seperti obligasi pemerintah⁶. Namun demikian, ternyata REITs sebagai salah satu sumber pembiayaan bagi perusahaan properti dan alternatif investasi bagi investor kurang diketahui dan dipahami dengan baik. Banyak hal yang unik dalam penerbitan REITs, seperti minimal 80% saham harus dimiliki masyarakat dan minimum nilai investasi pada real estat yang harus mencapai 75% dari total nilai properti perlu

⁶ ibid

diperbaharui dengan baik.

Di Indonesia, wacana penerapan REITs sebenarnya sudah mulai bergema sejak tahun 2005. Bagi pemodal besar tentu bukan suatu kemustahilan untuk memiliki aset properti berupa apartemen, gedung perkantoran, maupun pusat perbelanjaan. Memiliki properti tersebut memerlukan modal yang sangat besar, sesuatu yang tidak dimiliki pemodal kecil secara individual, namun bukan suatu yang mustahil bagi pemodal kecil jika mereka secara kolektif menghimpun modalnya dalam satu wadah untuk membeli dan memiliki aset properti secara bersama-sama. Skema investasi kolektif semacam ini sudah cukup dikenal di pasar modal

Berdasarkan pasal 4 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria hanya badan hukum dan perseorangan yang dapat memiliki tanah.⁷ Dalam hal skema transaksi DIRE menggunakan Special Purpose Company atau kepemilikan tidak langsung maka Special Purpose Company wajib mendistribusikan seluruh hasil investasi kepada DIRE dan pihak lain secara proporsional

pengertian dana investasi real estat (DIRE) adalah wadah yang dipergunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal untuk selanjutnya diinvestasikan pada aset real estat, aset yang berkaitan dengan aset yang berkaitan dengan real estat, dan/atau kas dan setara kas. Real estat adalah tanah secara fisik dan bangunan yang ada di atasnya. Aset yang berkaitan dengan real estat adalah efek perusahaan real estat yang tercatat di Bursa Efek dan/atau

⁷ pasal 4 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

diterbitkan oleh perusahaan real estat

Pembentukan REITs tersebut diharapkan dapat mengamankan aset-aset properti dari kurangnya likuiditas pendaan operasional aset tersebut. Dengan perkembangan yang begitu besar pertumbuhan properti diperkirakan dapat mencapai kapasitas REITs di Asia hingga US\$ 100 miliar menjelang 2010. Menurutnya, separuh dari pertumbuhan rumah dunia berada di Asia dan Cina, India, Vietnam, Thailand, dan Indonesia di mana semuanya memberikan kesempatan berkembang. Wilayah itu menawarkan keuntungan dari proyek real estate, seperti yang dikutip Thailand *Property Report Online* yang menyebutkan bahwa pertumbuhan kapitalisasi REITs di Asia menjadi US\$ 100 miliar itu sangatlah tinggi karena posisi saat ini baru mencapai US\$ 11 miliar. Hal ini menjadikan sebuah perubahan yang signifikan dalam kompetisi lanskap pasar properti di Asia. Pengelolaan property trust di Asia tidak saja akan dipakai oleh pengembang, tetapi juga perusahaan multibisnis yang punya divisi usaha properti, dengan perkiraan mereka bisa mendapat modal hingga US\$ 81 miliar dari REITs⁸.

REITs ini pada dasarnya dapat dibagi menjadi 2 jenis yaitu :

1. *Equity REITs* adalah bentuk paling umum dari REITs yang melakukan investasi dan memiliki berbagai asset property. Biasanya pendapatan REITs ini adalah dari penyewaan property mereka.

⁸ ibid

2. *Hybrid REITs* adalah kombinasi antara *Equity REITs* dan *Mortgage REITs*.

Namun pada saat ini, pasar modal Indonesia belum mengenal wahana investasi REITs. Saat ini, otoritas pasar modal Indonesia telah membentuk tim studi REITs terutamanya untuk merumuskan aspek regulasi yang berkaitan dengan REITs, namun ada dua isu utama yang masih menggajal yaitu bentuk hukum dan perpajakan. Sejatinya, REITs tidak bisa dilepaskan dari konsep bentuk hukum trust namun bentuk itu memang tidak dikenal di Indonesia sehingga harus dicari bentuk yang sepadan.⁹

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“Peran & Tugas Notaris dalam Real Estate Investment Trust”**

B.Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan dan kendala dalam pelaksanaan REITs di Indonesia
2. Bagaimana peran notaris dalam Pelaksanaan REITs di Indonesia
3. Bagaimana pengaturan REITs di Indonesia

C.Batasan Masalah

Agar tesis ini tidak keluar dari tujuan yang diharapkan

1. Luas Lingkup meliputi informasi seputar REITs
2. Informasi yang disajikan meliputi tugas dan peran notaris dalam REITs di Indonesia

D.Tujuan Penelitian

1. Menganalisis bagaimana pelaksanaan dan kendala REITs di Indonesia
2. Menganalisis apa saja peranan notaris dalam pelaksanaan REITs di Indonesia
3. Menganalisis bagaimana pengaturan REITs di Indonesia

⁹ ibid

E. Manfaat Penelitian

Manfaat dilaksanakan penelitian tugas akhir ini yaitu :

1. Memperkaya pemahaman teori serta kepustakaan dibidang ilmu hukum khususnya tentang tujuan dan peran notaris dalam REITs di Indonesia
2. Menambah wawasan tentang prosedur pelaksanaan implementasi REITs di Indonesia
3. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan kajian bagi peneliti berikutnya dalam melakukan penelitian lebih lanjut dilingkup tugas dan peran notaris di implementasi REITs di Indonesia¹⁰

F. PENELITIAN TERDAHULU

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti dan Lembaga	Aileen Liem/ Universitas Indonesia	Adelia Fitriani Putri / Universitas Islam Indonesia		
Judul	Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Reit's(Real Estate Investment Trust) Dire-Kik (Dana Investasi Real Estate - Kontrak Investasi Kolektif) di Indonesia	Implementasi Real Estate Investment Trust & Peranan dan Tugas Notaris di Indonesia	Penelitian 1: Spesifik pada Peran Notaris Dalam Pelaksanaan REITs(Real Estate Investment Trust)Dire-Kik (Dana Investasi Real Estate-Kontrak Investasi Kolektif) di Indonesia Tuga Penelitian 2: Spesifik pada Tugas dan Peranan Notaris dalam Pelaksanaan REITs di Indonesia	Judul/fokus penelitian tidak sama

Tabel 2

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Peneliti	Roosfiana/ Universitas Gajah	Adelia Fitriani Putri /		

¹⁰ ibid

dan Lembaga	Mada	Universitas Islam Indonesia		
Judul	Peranan notaris dalam penerbitan Reksa Dana berbentuk kontrak investasi kolektif (KIK)	Implementasi Real Estate Investment Trust & Peranan dan Tugas Notaris di Indonesia	<p>Penelitian 1: Spesifik mengetahui bagaimana Peranan notaries dalam penerbitan akta Reksa Dana berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (KIK) berkaitan dengan tugas notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta-akta untuk kepentingan Manager Investasi, Bank Kustodian serta Investor.</p> <p>Penelitian 2: Spesifik pada Tugas dan Peranan Notaris dalam Pelaksanaan REITs di Indonesia</p>	Judul/fokus penelitian tidak sama

G. Tinjauan Teori dan Konseptual

Teori Investasi

Pengertian investasi menurut Tandelilin (2017)¹¹ merupakan komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan pada saat ini, dengan tujuan memperoleh sejumlah keuntungan di masa datang. Pada umumnya aktivitas investasi merupakan aktivitas dengan menginvestasikan

¹¹ Eduardus Tandelilin, (2017). Pasar Modal “Manajemen Portofolio dan Investasi” (G. Sudibyo (ed.)). Yogyakarta: PT. Kanisius

sejumlah dan pada aset riil (tanah, emas, mesin atau bangunan), maupun aset finansial (deposito, saham, reksadana, sukuk, ataupun obligasi).¹² Seorang investor menurut Handini dan Dyah Astawinetu (2020) membeli sejumlah saham dengan harapan dapat memperoleh keuntungan dari kenaikan harga saham ataupun sejumlah dividen di masa yang akan datang, sebagai imbalan atas waktu dan risiko yang terkait dengan investasi tersebut¹³. Keputusan investasi adalah tentang membuat pilihan, dimana pendapatan dapat digunakan untuk dibelanjakan atau ditabung. Apabila pendapatan tersebut ditabungkan, maka setiap penabung harus memutuskan dimana menginvestasikan sumber daya yang saat ini tidak digunakan. Ini adalah keputusan penting karena sumber daya tersebut adalah sarana yang digunakan investor untuk mentransfer daya beli sekarang ke masa depan.

Teori Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*. Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pasal 1313 KUH Perdata mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya¹⁴. Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling

¹² Eduardus Tandelilin, (2017). Pasar Modal “Manajemen Portofolio dan Investasi” (G. Sudibyo (ed.)). Yogyakarta: PT. Kanisius

¹³ Handini, Sri & Astawinetu, Erwin Dyah (2020). Teori Portofolio dan Pasar Modal Indonesia. Scopindo Media Pustaka.

¹⁴ Pasal 1313 KUH Perdata mengatur perjanjian

mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Subekti mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Kepastian hukum pun diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Dari kata kepastian, memiliki makna yang erat dengan asas kebenaran. Artinya Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Sejalan dengan tujuan tersebut, Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri.¹⁵

Kewenangan Notaris antara lain :

¹⁵ Gustav Radbruch dalam Satjipto Rahardjo, 2006, Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung;

1. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang
2. Notaris juga berwenang untuk¹⁶:
 - mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - membuat akta risalah lelang
3. Selain kewenangan di atas, notaris juga mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

¹⁶ ibid

Teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Kepastian hukum pun diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Dari kata kepastian, memiliki makna yang erat dengan asas kebenaran. Artinya, kata kepastian dalam kepastian hukum merupakan suatu hal yang secara ketat dapat disilogisme dengan cara legal formal. Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Sejalan dengan tujuan tersebut, Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri.

Salah satu kewajiban Notaris yang merupakan bagian penting dari otentitas sebuah akta diatur dalam Pasal 1 angka 7 UUJN-P yang menyebutkan bahwa akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.¹⁷ Kemudian Pasal 16 Ayat (1) huruf m UUJN-P menyebutkan bahwa Notaris wajib membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di

¹⁷ Pasal 1 angka 7 UUJN-P tentang akta Notaris

bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

Kewajiban yang diatur dalam UUJN-P di atas mewajibkan Notaris, penghadap, dan para saksi berhadapan secara fisik dalam pembuatan akta dan juga kewajiban untuk membacakan dan menjelaskan akta kepada penghadap sebelum akta ditandatangani. Kewajiban hadir secara fisik ini diatur dalam penjelasan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN-P¹⁸.

:“Manfaat pembacaan akta, yaitu: 1) Pada saat detik-detik terakhir dalam proses meresmikan (verlijden) akta, pejabat yang berwenang membuat akta masih diberi kesempatan memperbaiki kesalahan-kesalahan dalam penulisan yang sebelumnya tidak terlihat; 2) Para penghadap diberikan kesempatan untuk bertanya apa yang kurang jelas bagi mereka sebelum akta tersebut ditandatangani; 3) Untuk memberi kesempatan pada pejabat yang berwenang membuat akta

A. Tugas dan Peran Notaris

Notaris memegang peranan yang sangat penting di Indonesia sebagai negara yang menganut sistem hukum perdata yang membantu warga negara dalam pembuatan akta-akta asli sebagai alat bukti atau sebagai syarat sah/mutlak dalam hal-hal tertentu. Asas notaris yang menjadi ciri notaris latin adalah pejabat yang diangkat oleh negara dengan kuasa untuk mengesahkan akta-akta umum, menjalankan jabatan itu secara mandiri dan tidak memihak, serta menjaga

¹⁸ Pasal 16 ayat 1 UUJN

kerahasiaan isi akta dan informasi yang diterima. Notaris menjalankan tugasnya dan menjaga sikap dan perilakunya sesuai dengan undang-undang dan Kode Etik Notaris.

Ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara¹⁹ merupakan landasan mengapa pejabat umum diperlukan, yaitu notaris yang berwenang untuk membuat akta autentik. Akta autentik adalah akta yang di dalam bentuk ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

Kewajiban menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, diartikan sebagai sesuatu yang diwajibkan, sesuatu yang harus dilaksanakan atau dapat diartikan juga sebagai suatu keharusan.³³ Sehingga kewajiban Notaris adalah sesuatu yang harus dilaksanakan oleh Notaris dalam menjalankan jabatannya, karena sudah menjadi suatu keharusan yang diwajibkan oleh undang-undang (UUJN). Akta autentik sebagai alat bukti terkuat, salinan dan Grosse akte demikian pula adanya undang-undang kenotariatan sebagaimana dikenal di negara Latin tidak dikenal di negara-negara Common Law.

Notaris mempunyai peran yang sangat penting di Indonesia sebagai negara penganut sistem hukum Civil Law untuk melayani masyarakat dalam hal pembuatan akta autentik sebagai alat bukti atau sebagai syarat sah/mutlak untuk perbuatan hukum tertentu. Prinsip-prinsip kenotariatan yang menjadi ciri dari notaris Latin adalah pejabat umum yang diangkat negara, berwenang membuat akta autentik yang menjalankan jabatannya dengan mandiri (independent) dan tidak berpihak (impartial) serta merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh. Notaris menjalankan

¹⁹ Pasal 1868 KUHPerdara

jabatan dan menjaga sikap, tingkah laku sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Kode Etik Notaris.

Fungsi notaris tidak sebatas membuat akta autentik tetapi dengan dasar dan alasan filosofis, sosiologis dan yuridis maka notaris dapat mendeteksi kemungkinan iktikad buruk dan akibat yang tidak diinginkan serta melindungi pihak-pihak lemah kedudukan sosial ekonomi dan yuridis dengan demikian melindungi pihak ketiga yang beriktikad baik. Notaris menjamin kecakapan serta kewenangan dari para pihak untuk melakukan tindakan hukum di dalam akta yang dibuatnya.²⁰

Politik hukum pemerintah tentang akta notaris

Pembuat undang-undang demi keadilan preventif menentukan keharusan untuk perbuatan hukum tertentu dilakukan dengan akta autentik. Alasan tersebut didasarkan dan berkaitan dengan:

Perlindungan terhadap pihak yang "lemah" kedudukannya karena keadaan sosial ekonominya, setelah mendengar penjelasan notaris agar mereka berhati-hati; Kategori kedua berkaitan dengan bentuk perjanjian yakni tindakan hukum oleh pembuat undang-undang dianggap sangat penting; Kategori ketiga berkaitan dengan perbuatan hukum yang dilakukan bertentangan dengan undang-undang, kepentingan umum dan kesusilaan yang baik

²⁰ ibid

Perbuatan hukum yang diharuskan dibuat dengan akta autentik, di antaranya akta-akta pendirian Perseroan Terbatas, Pendirian Perseroan Firma dan Perseroan Komanditer, Pendirian Yayasan, Hibah, Pembebanan Jaminan Fidusia, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Wasiat Terbuka, Wasiat Rahasia.

Fungsi notaris tidak terbatas pada pengesahan akta asli, tetapi juga untuk mendeteksi kemungkinan kejahatan dan konsekuensi yang tidak diinginkan, untuk melindungi pihak yang lemah dalam posisi sosial-ekonomi dan hukum, dan dengan demikian untuk melindungi pihak ketiga yang bonafid, untuk alasan dan pembenaran filosofis, sosiologis dan hukum. Notaris adalah akta yang menjamin kesanggupan dan kewenangan suatu pihak untuk melakukan perbuatan hukum.²¹

Implementasi

Teori Pelaksanaan UUD

Peraturan Pelaksanaan yang dimaksud disini adalah aturan yang dibuat oleh eksekutif (pemerintah) atau badan lain dalam rangka melaksanakan undang-undang. Berbeda dengan pembuatan undang-undang, peraturan pelaksanaan dibuat dengan tidak melibatkan lembaga legislatif (DPR). Di berbagai negara, istilah yang digunakan antara lain *delegated legislation*, *subordinate legislation*, *secondary legislation*, *subsidiary legislation*, *legislative instruments*, atau *statutory instruments*.

²¹ *ibid*

Pada dasarnya kewenangan membuat undang-undang, termasuk peraturan pelaksanaannya, ada di tangan lembaga legislatif. Eksekutif memiliki kekuasaan untuk melaksanakannya. Namun, suatu peraturan perlu didelegasikan karena mendesaknya pemberlakuan suatu aturan, perlunya pengaturan yang detil, memerlukan keahlian khusus, dan pengaturan yang harus sesuai dengan karakter masing-masing daerah. Selain itu, secara praktis, mekanisme penetapan suatu keputusan yang panjang dan rumit tidak memungkinkan dibuat sendiri oleh DPR. Sebagai aturan, implementasi hanya terjadi ketika rencana dianggap sempurna. Implementasi, menurut Nurdin, bukan sekedar kegiatan, melainkan kegiatan yang direncanakan untuk mencapai suatu tujuan. Implementasi, oleh karena itu, adalah tindakan yang harus mengikuti ide awal untuk benar-benar mencapai sesuatu.

Teori Efektivitas

menurut Soerjono Soekanto mengatakan bahwa efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Sehingga hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.²²

Teori Sytem

Sistem berasal dari bahasa Latin (*Systema*) dan bahasa Yunani (*Sustema*) yang berarti suatu kesatuan yang terdiri dari komponen atau elemen yang dihubungkan bersama

²² Soekanto, Soerjono. 2010. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta: PT Rajawali Pers.

untuk memudahkan aliran informasi, materi atau energi untuk mencapai suatu tujuan. Istilah ini sering dipergunakan untuk menggambarkan suatu entitas yang berinteraksi. Sistem juga merupakan kesatuan bagian-bagian yang saling berhubungan yang berada dalam suatu wilayah serta memiliki item-item penggerak, contoh umum misalnya seperti negara.

Pengertian sistem adalah sekumpulan objek-objek yang saling berelasi dan berinteraksi serta hubungan antara objek bisa dilihat sebagai satu kesatuan yang dirancang untuk mencapai satu tujuan. Dengan demikian, secara sederhana sistem dapat diartikan sebagai suatu kumpulan atau himpunan dari unsure variabel-variabel yang saling terorganisasi, saling berinteraksi, dan saling bergantung satu sama lain. (Rina & Fatkur, 2019).²³

Sebagai aturan, implementasi hanya terjadi ketika rencana dianggap sempurna. Implementasi, menurut Nurdin, bukan sekedar kegiatan, melainkan kegiatan yang direncanakan untuk mencapai suatu tujuan. Implementasi karena itu tindakan yang harus mengikuti ide asli untuk benar-benar membuat sesuatu terjadi.

Melaksanakan (implementation) berarti menyediakan sarana untuk mengeksekusi (provide a means to execution something) dan membawa akibat praktis (influence/pengaruh sesuatu). Sedangkan dalam bahasa Indonesia implementasi adalah aplikasi atau penerapan. Arti lainnya dari implement adalah menyediakan sarana untuk melakukan sesuatu yang mempengaruhi atau dipengaruhi

²³ Rina Firliana, Fatkur Rhohman (2019). Aplikasi Sitem Informasi Absensi Mahasiswa dan Dosen.

sesuatu. Definisi implementasi juga dapat berbeda menurut domain. Berikut adalah beberapa definisi implementasi dalam berbagai disiplin ilmu.

Implementasi menjadi bagian penting dalam penerapan sebuah sistem. Adapun tujuan dari implementasi seperti berikut:

1. Menciptakan rancangan tetap sembari menganalisa dan meneliti. Dalam hal ini, implementasi memerlukan proses analisa dan pengamatan dalam sebuah sistem. Proses ini diperlukan agar sistem bisa bekerja dengan tepat.
2. Membuat uji coba untuk peraturan yang akan diterapkan. Uji coba ini berguna untuk melihat kesesuaian sistem tersebut.
3. Menyempurnakan sistem yang sudah disepakati.
4. Memprediksi kebutuhan pengguna terhadap sistem yang dibuat.

REITs

Implementasi merupakan bagian penting dari penerapan suatu sistem. Tujuan dari pendahuluan adalah untuk: membuat desain yang solid sambil menganalisis dan meneliti. Dalam hal ini, implementasi membutuhkan proses analisis dan pengamatan di dalam sistem. Operasi ini diperlukan agar sistem berfungsi dengan baik. Jalankan eksperimen untuk melihat aturan mana yang berlaku. Eksperimen ini membantu mengkonfirmasi kesesuaian sistem. Memperbaiki sistem yang telah disepakati. Mengantisipasi kebutuhan pengguna terhadap sistem yang dibangun.²⁴

²⁴ ibid

REITs sebagai entitas usaha menghimpun dana yang diperoleh yang kemudian digunakan untuk membeli dan mengelola real estat atau property. Sedangkan bagi investor individu, REITs merupakan salah satu jalan yang paling praktis untuk berinvestasi di dalam real estat yang merupakan salah satu bidang eksklusif dari pengusaha-pengusaha kaya dan perusahaan-perusahaan besar. Sekarang ini, REITs berinvestasi di berbagai macam properti komersil, seperti apartemen, pusat-pusat perbelanjaan, gedung-gedung perkantoran, pusat kesehatan, hotel, motel dan bahkan sampai lapangan

Real estat dapat dikelompokkan ke dalam tiga kategori besar berdasarkan penggunaannya,²⁵ yaitu:

Residential

Residential adalah bangunan yang digunakan untuk tempat tinggal, misalnya untuk perumahan, rumah susun, dan kondominium. Di area residensial ini biasanya terdapat tempat bagi bisnis-bisnis kecil seperti minimarket dan industri rumahan.

Commercial

Commercial adalah real estate yang digunakan untuk keperluan komersial dan untuk memperoleh keuntungan. Beberapa contoh dari commercial real estate yaitu gedung perkantoran, gudang, hotel.

Industrial

²⁵ ibid

Industrial adalah bidang usaha yang melekat di atas lahan. Beberapa contoh industri tersebut, yaitu:

Bidang perkebunan, dalam hal ini juga mencakup pertambangan dan perhutanan.

Bidang perumahan, dalam hal ini terkait dengan hunian, perumahan multifungsi dan perumahan real estate.

Berdasarkan pengelompokan tersebut, perumahan jenis ini dapat berupa bidang bangunan maupun perkebunan yang telah diikat oleh lahan tertentu dan dikelola oleh pihak perusahaan untuk kliennya.

Bidang komersial, yaitu bangunan yang digunakan untuk kegiatan usaha seperti perkantoran, pusat perbelanjaan, apartemen dan hotel.

Bidang industri, dalam hal ini termasuk industri ringan, menengah dan berat.

Dalam REITs berbentuk badan hukum, terdapat beberapa pihak yang terlibat di dalamnya, diantaranya sebagai berikut²⁶:

a. Perusahaan Investasi

Merupakan suatu perusahaan yang memiliki tujuan khusus yang dibentuk untuk memiliki dan mengelola real estat dengan menggunakan dana investor. Seperti layaknya perusahaan pada umumnya, perusahaan ini memiliki dewan direksi dan mempunyai rapat pemegang saham. Kedua fungsi ini penting agar perusahaan tersebut dapat memiliki dan mengelola suatu real estat, yang

²⁶ ibid

merupakan satu-satunya aktivitas yang diizinkan terhadap perusahaan tersebut.

b. Investor

Investor mempercayakan dana mereka kepada perusahaan investasi dengan memperoleh sertifikat investasi sebagai gantinya (sama dengan saham). Investor memegang sertifikat tersebut guna mendapatkan dividen pada akhir financial period, seperti layaknya saham biasa.

c. Tokyo Stock Exchange (TSE)

TSE mendaftarkan dan menyediakan tempat untuk pemasaran bagi REITs. Sertifikat REITs dapat diperjualbelikan secara bebas dalam TSE dan REITs merupakan subjek yang sama dalam peraturan pasar modal seperti layaknya saham²⁷.

d. Kontraktor Investasi *Trust*

Kontraktor investasi *trust* merupakan pihak yang bertanggung jawab dalam mengelola aset REITs demi kepentingan perusahaan investasi. Dengan kata lain mereka bertindak sebagai Manajer Investasi dan memiliki konsekuensi sebagai pihak yang memiliki peran paling penting. Kontraktor investasi *trust* secara umum terlibat dari pembentukan perusahaan investasi, dan kemudian melakukan

²⁷ ibid

pengelolaan atas aset serta penjualan maupun pembelian yang diperlukan untuk menghasilkan keuntungan yang terbaik.

e. Aset Kustodian/ “*Administrative Contractor*”

Aset Kustodian adalah pihak yang memiliki hak menyimpan sertifikat yang dilakukan oleh suatu bank demi kepentingan dari perusahaan investasi. Aset tersebut diletakkan dalam *account* yang terpisah. Tugas administrasi lain seperti pendaftaran pemegang sertifikat investasi dan pengeluaran sertifikat baru dilakukan oleh *investment trust* dan perusahaan efek untuk kepentingan dari perusahaan investasi.

f. Perusahaan manajemen real estate

Perusahaan manajemen real estat mengurus seluruh aspek dari pengelolaan aset real estat secara langsung, termasuk pengelolaan fisik dari aset dan menangani masalah kontrak sewa dan faktur, serta untuk menyediakan keuntungan jangka panjang.²⁸

H. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun penelitian ini, sistematika penulisan dibagi dalam

BAB I : PENDAHULUAN Bab ini berisikan tentang latar belakang, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika penulisan.

²⁸ ibid

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA Bab ini akan menguraikan beberapa tinjauan umum tentang tugas dan peranan notaris, implementasi REITs di Indonesia

BAB III : METODE PENELITIAN Bab ini menguraikan tentang metode penelitian tentang penelitian ini. Diantaranya ada jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis dan sumber bahan hukum penelitian, teknik pengumpulan bahan hukum penelitian, dan teknik analisis bahan hukum penelitian.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN Bab ini menguraikan hasil dari penelitian dan pembahasan secara deskriptif yaitu tugas dan peranan notaris dalam implementasi REITs di Indonesia dari bahan-bahan hukum yang telah dianalisis.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN Bab ini menguraikan kesimpulan atas pembahasan dan saran-saran terkait apa saja peran notaris pada implementasi REITs di Indonesia²⁹

²⁹ ibid



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari uraian yang telah dicantumkan dalam dapat diperoleh simpulan berkenaan dengan proses pelaksanaan REITs di Indonesia, sebagai berikut:

1. Di Indonesia REITs sebagai salah satu sumber pembiayaan bagi perusahaan properti dan alternatif investasi bagi investor kurang diketahui dan dipahami dengan baik. Banyak hal yang unik dalam penerbitan REITs, seperti minimal 80% saham harus dimiliki masyarakat dan minimum nilai investasi pada real estat yang harus mencapai 75% dari total nilai properti perlu diperbaharui dengan baik. Di Indonesia, REITs diatur sejak tahun 2007. Pada saat itu pemerintah menyadari perlunya pengadaan REITs untuk meningkatkan investasi khususnya dalam sektor property. Kendala Reits Mengingat aset yang terdapat dalam REITs adalah aset berupa properti yang bukan merupakan aset yang likuid, maka guna menjadikan aset tersebut likuid dan dapat perdagangan di pasar modal maka aset tersebut perlu disekuritisasi terlebih dahulu.¹
2. Peran Notaris di bidang pasar modal diperlukan terutama dalam hubungannya dengan penyusunan akta-akta termasuk perjanjianperjanjian untuk pihak-pihak yang berkepentingan seperti emiten, perusahaan publik, perusahaan

¹ ibid

efektif dan reksadana, serta pembuatan kontrak-kontrak penting seperti kontrak investasi kolektif, kontrak penjaminan emisi dan perwaliamanatan .

3. BAPEPAM-LK sebagai pembina, pengatur dan pengawas kegiatan pasar modal kemudian membentuk suatu tim studi untuk mempelajari mengenai REITs dalam rangka kemungkinan penerapan REITs dalam pasar modal Indonesia. Untuk menerapkan REITs di pasar modal Indonesia, yang pertama harus dilakukan adalah menentukan bentuk investasi yang sesuai REITs dalam pasar modal Indonesia².

B.SARAN

Adapun saran yang dapat dikemukakan pada penelitian ini adalah:

1. Adanya Peraturan yang jelas mengenai dari kegiatan real estate tentang ketentuan terhadap investor.
2. Kewajiban pengelolaan oleh manajer investasi dengan kewenangan untuk mendelegasikan kewajiban pengelolaan Pemilikan terdaftar dari properti real estat
3. Sebagai saran bagi para notaris yang terdaftar di Bapepam-LK, agar para notaris tersebut, dapat mempelajari ilmu pengetahuan tentang REITs dan DIRE KIK di Indonesia lebih mendalam, sehingga apabila di masa yang akan datang produk DIRE KIK tersebut tercipta di Pasar Modal Indonesia, para notaris tersebut dapat memahami secara benar dan teliti peranan mereka sebagai profesi penunjang pasar modal guna

² Peraturan Bapepam



menunjang keberhasilan DIRE KIK tersebut, dan memberikan penyuluhan hukumbagi para pihak-pihak yang akan menginvestasikan dananya dalam pasar modal Indonesia



DAFTAR PUSTAKA

- Ang, Robert. 1997. *Buku Pintar Pasar Modal Indonesia (The Intelligent Guide to Indonesian Capital Market)*. First Edition. Mediasoft Indonesia. Jakarta.
- Dewi, Luh, Made Wahyuni, and Edy Sujana 2017 “*Manajemen Laba Dan Beta Saham Terhadap Cost Of Equity Capital (Studi Empiris Pada Perusahaan Perbankan Yang Terdaftar Di BEI.*” Universitas Pendidikan Ganesha,Bali
- Eduardus Tandelilin, (2017). *Pasar Modal “Manajemen Portofolio dan Investasi”* (G. Sudibyo (ed.)). Yogyakarta: PT. Kanisius
- Eichholtz, Piet, Holtermans, R., Koka, N., dan Erkan Yönder. 2019. “*Environmental performance and the cost of debt: Evidence from commercial mortgages and REIT bonds.*” *Journal of Banking and Finance* 102 (2019)
- Gustav Radbruch dalam Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*,Citra Aditya Bakti, Bandung;
- Handini, Sri & Astawinetu, Erwin Dyah (2020). *Teori Portofolio dan Pasar Modal Indonesia*. Scopindo Media Pustaka
- Klaudia, Sura,et.al. 2018. “*Menakar Pengaruh Risiko, Return, Pemahaman Investasi, Dan Modal Investasi Terhadap Minat Umkm Dalam Memilih Jenis Investasi*”, PETA. Vol.3 No.1
- Muhayati, 2021.*Strategi Pendidikan Agama Islam*.Magetan
- Nurdin Usman 2002, *Konteks Implementasi Berbasis krikulum*, Grasindo, Jakarta,

Rina Firliana, Fatkur Rhohman (2019). *Aplikasi Sitem Informasi Absensi Mahasiswa dan Dosen*. Jakarta

Soekanto, Soerjono. 2010. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta: PT Rajawali Pers.

Jurnal

Alawiyah, A., Prasetyo, G., & Fatimah, S. (2021). Pengaruh Leverage dan Likuiditas Terhadap Kebijakan Deviden. *Jurnal Perspektif*, 19(2), 175–183.
<https://doi.org/10.31294/jp.v19i2.11389>

Edy Setyawan, E. S. dan A. H. (2018). DANA INVESTASI REAL ESTAT SYARIAH SEBAGAI SARANA INVESTASI WAKAF UANG. *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Islam*, 3(1), 100–116.
<https://doi.org/https://doi.org/10.24235/jm.v3i1.2940>

Hernawati, R. A. S., & Suroso, J. T. (2020). Kepastian Hukum Dalam Hukum Investasi Di Indonesia Melalui Omnibus Law. *Jurnal Ilmiah MEA (Manajemen ...)*, 4(1), 392–408.

Pakpahan, E. F., Prisilla, V., Dicky, D., & Malau, Y. A. (2020). Peran Dan Kewenangan Profesi Penunjang Pasar Modal (Notaris) Dalam Menghadapi Era Globalisasi. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, 5(2), 323.
<https://doi.org/10.33760/jch.v5i2.239>

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet.1, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1984), hlm. 52

- Sumer, L., & Ozorhon, B. (2020). *Investing in gold or REIT index in Turkey: evidence from global financial crisis, 2018 Turkish currency crisis and COVID-19 crisis*. *Journal of European Real Estate Research*, 1753-9269.
- Tokyo Stock Exchange. “REIT (Real Estate Investment Trust).” <http://www.tse.or.jp/english/cash/reit/qa1.html.#1>. 27 Maret 2011.
- Utami, N. P. M. (2020). Peran Notaris Dalam Mendukung Investasi Di Era Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA). *Acta Comitas*, 5(1), 26. <https://doi.org/10.24843/ac.2020.v05.i01.p03>
- Wahyuningsih, I. W. I. dan. (2019). *Literature Review on REITs and Islamic REITs and Lessons Learned for Islamic REITs in Indonesia*. *International Journal of Islamic Economics and Finance*, 2(1), 21–46. <https://doi.org/https://doi.org/10.18196/ijief.2114>
- Vaga, C. (2019). Evaluasi Pertumbuhan Pasar Reits di Singapura, Malaysia, Thailand, & Hongkong Sebagai Pembanding Pasar Dire di Indonesia. *Jurnal Manajemen Bisnis dan Kewirausahawan* <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.24912/jmbk.v3i2.4959>

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tahun 1960

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undaang-Undang Hukum Perdata

UndangUndang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang OJK

Pasal 165 Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)