

BAB V

PENUTUP

6.1. Kesimpulan

Berdasarkan penjabaran yang telah dijabarkan oleh penulis pada bab-bab sebelumnya mengenai topik dalam penulisan ini, maka didapati kesimpulan sebagai berikut:

- a. Hingga saat ini belum terdapat peraturan yang secara khusus mengatur mengenai *crowdfunding property* di Indonesia atau dengan kata lain masih terdapat kekosongan hukum mengenai perlindungan hukum bagi pihak investor dalam *crowdfunding property* di Indonesia. Kekosongan hukum tersebut tentunya bukanlah berita baik mengingat bahwa di Indonesia sudah banyak perusahaan penyelenggara kegiatan *crowdfunding property* dan sudah banyak pula investor yang menginvestasikan dana.

Selain kegiatan *crowdfunding property*, terdapat praktik-praktik investasi di bidang properti yang memiliki kemiripan dengan *crowdfunding property* seperti Reksa Dana, Dana Investasi *Real Estat* yang disingkat dengan “DIRE” dan Efek Beragun Aset yang disingkat “EBA” di pasar modal. Selama ini Otoritas Jasa Keuangan (OJK) telah membuat regulasi khusus mengenai Dana Investasi *Real Estat* yang disingkat dengan “DIRE” dan Efek Beragun Aset yang disingkat “EBA” yang dibedakan dengan regulasi untuk Reksa Dana. Selain itu, sudah terdapat beberapa aturan yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mengenai beberapa jenis *crowdfunding* salah satunya mengenai *equity based crowdfunding*. Namun, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) belum membuat peraturan yang mengatur secara khusus mengenai *crowdfunding property*.

- b. Oleh karena belum ada peraturan yang secara khusus mengatur mengenai kegiatan *crowdfunding property* di Indonesia, maka,

perlindungan hukum bagi pihak investor dalam kegiatan *crowdfunding property* masih berdasarkan KUHPerdara yang mana pihak investor dapat mengajukan gugatan wanprestasi terhadap pihak penyelenggara *crowdfunding property* atau pihak-pihak yang terlibat seperti developer atau *flipper* sebagai penerima dana dari investor. Investor dapat mengajukan gugatan wanprestasi tersebut apabila perjanjian antara para pihak tersebut adalah sah menurut Pasal 1320 KUHPerdara dan telah memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Selain itu, investor juga dapat menggugat pihak perusahaan penyelenggara *crowdfunding property* atas dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdara asalkan memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang tercantum dalam pasal tersebut. Apabila banyak investor yang dirugikan oleh pihak perusahaan penyelenggara kegiatan *crowdfunding property*, maka para investor tersebut dapat mengajukan gugatan *class action*.

- c. Di Indonesia praktik *crowdfunding property* sudah berjalan dan sudah banyak perusahaan penyelenggara *crowdfunding property* di Indonesia dan sudah banyak pula investornya. Namun, belum terdapat aturan secara khusus yang mengatur mengenai *crowdfunding property*. Melihat belum adanya aturan secara khusus mengenai *crowdfunding property*, penulis melihat bahwa Otoritas Jasa Keuangan (OJK) perlu mendukung kegiatan *crowdfunding property* di Indonesia dengan cara membentuk peraturan khusus mengenai *crowdfunding property* guna memberikan perlindungan hukum bagi pihak investor. Terdapat beberapa dasar bahwa Otoritas Jasa Keuangan (OJK) perlu membentuk peraturan yang mengatur secara khusus mengenai *crowdfunding property*, yakni:
1. Telah banyak perusahaan penyelenggara yang telah melakukan kegiatan *crowdfunding property* di Indonesia

dan sudah banyak pula investor yang berkecimpung dalam kegiatan *crowdfunding property* di Indonesia.

2. Kehadiran *crowdfunding property* di Indonesia merupakan hal yang positif sebab dapat meningkatkan minat investasi masyarakat Indonesia dari berbagai kalangan masyarakat sebab untuk berinvestasi dalam kegiatan *crowdfunding property* ini tidak memerlukan dana yang banyak yakni dapat dimulai dengan menginvestasikan dana mulai dari Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah).
3. Apabila Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sendiri tidak mendukung, maka akan menyebabkan pihak investor tidak yakin untuk menginvestasikan dananya dalam kegiatan *crowdfunding property* dan apabila Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tidak memberikan perlindungan hukum secara khusus kepada pihak investor dalam kegiatan *crowdfunding property* akan membuat posisi investor lemah dalam kegiatan *crowdfunding property* tersebut.
4. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) telah mengeluarkan peraturan mengenai investasi properti Reksa Dana, Dana Investasi *Real Estat* (DIRE) dan Efek Beragun Aset (EBA) yang mana memiliki kemiripan dengan *crowdfunding property*. Kemiripan tersebut terletak pada mekanisme Kontrak Investasi Kolektif (KIK) dan risiko. Namun, antara *crowdfunding property* dengan investasi properti Reksa Dana, Dana Investasi *Real Estat* (DIRE) dan Efek Beragun Aset (EBA) memiliki perbedaan yakni pihak-pihak dalam *crowdfunding property* ini berbeda dengan dalam dalam investasi properti Reksa Dana, Dana Investasi *Real Estat* (DIRE) dan Efek Beragun Aset (EBA) dengan *crowdfunding property*. Oleh karena itu,

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) juga perlu membentuk peraturan secara khusus yang mengatur mengenai kegiatan *crowdfunding property* di Indonesia untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dalam kegiatan *crowdfunding property* dalam hal ini terutama bagi pihak investor.

5. Saat ini telah ada pengaturan mengenai jenis *crowdfunding* yang lain seperti *peer-to-peer lending* dan peraturan mengenai *equity based crowdfunding* tepatnya diatur dalam Peraturan OJK Nomor 37/POJK.04/2018 tentang Layanan Urus Dana melalui Penawaran Saham Berbasis Teknologi Informasi (*Equity Crowdfunding*). Hal tersebut dikarenakan dalam praktiknya telah banyak perusahaan yang menyelenggarakan kegiatan tersebut dan bertujuan untuk melindungi pihak-pihak di dalamnya. Dengan demikian, perlu pula dibentuk peraturan mengenai *crowdfunding property* mengingat telah banyak perusahaan yang menyelenggarakan kegiatan tersebut dan telah banyak pula investor yang berkecimpung dalam kegiatan *crowdfunding property* di Indonesia sehingga perlu ada peraturan secara khusus guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam kegiatan *crowdfunding property* terutama pihak investor.

6.2. Saran

Sebagaimana yang telah dijabarkan dalam penelitian ini terutama dalam BAB IV, terdapat beberapa saran yang ingin penulis berikan terhadap topik dalam penulisan ini yakni mengenai perlindungan hukum bagi pihak investor dalam kegiatan *crowdfunding property* di Indonesia yang diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak pembaca, yakni sebagai berikut:

- a. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) selaku pembentuk peraturan dalam bidang keuangan di Indonesia perlu membentuk peraturan yang secara spesifik mengatur mengenai *crowdfunding property* melihat telah banyak perusahaan penyelenggara *crowdfunding property* di Indonesia dan telah banyak investor yang menginvestasikan dananya dalam kegiatan *crowdfunding property* di Indonesia.

- b. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagai pihak yang berwenang diharapkan membentuk peraturan mengenai *crowdfunding property* yang di dalamnya memuat mengenai sebagai berikut:
 6. Penjelasan mengenai arti dari kegiatan *crowdfunding property*;
 7. Kejelasan hak dan kewajiban para pihak;
 8. Menegaskan bagaimana mekanisme dalam kegiatan *crowdfunding property*;
 9. Menegaskan bagaimana hubungan hukum di antara para pihak yang ada yakni investor, perusahaan penyelenggara *crowdfunding property* dan pihak *flipper* atau developer;
 10. Mencantumkan sanksi-sanksi yang jelas bagi pihak yang telah melakukan pelanggaran dalam kegiatan *crowdfunding property* di Indonesia.

7. Mengatur mengenai ketentuan-ketentuan yang wajib ada dalam kontrak baku antara investor dengan pihak penyelenggara *crowdfunding property*. Salah satu contoh yang wajib ada dalam ketentuan baku tersebut adalah sistem pembagian keuntungan seperti besaran bunga dari keuntungan perbulan dalam kegiatan *crowdfunding property* yang menjadi hak dari pihak investor.

- c. Masyarakat selaku pihak yang menginvestasikan dananya dalam kegiatan *crowdfunding property* dan calon investor sebaiknya lebih berhati-hati dalam memilih perusahaan penyelenggara kegiatan *crowdfunding property*, salah satu cara dalam berhati-hati adalah mencari informasi mengenai perusahaan penyelenggara kegiatan *crowdfunding property* sebelum menginvestasikan dana. Hal tersebut dilakukan untuk meminimalisir kerugian yang mungkin terjadi.

- d. Perusahaan yang menyelenggarakan kegiatan *crowdfunding property* sebaiknya melakukan pengecekan dan penyaringan yang ketat untuk mencari *flipper* yakni selaku pihak penerima dana dari investor untuk mencegah dan mengurangi risiko kerugian yang mungkin terjadi.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Agus Yudha Hernoko, Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial, Prenadamedia Group, 2010, <https://books.google.co.id/books?id=OEuhDwAAQBAJ&pg=PA15&dq=perjanjian+adalah&hl=en&sa=X&ved=0ahUKEwjwiLemr-znAhVlyTgGHYL8DDkQ6AEINTAB#v=onepage&q=perjanjian%20adalah&f=false> diakses pada tanggal 25 Februari 2020 Pukul 16.25 WIB.
- Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, PT. Raja Grafindo Persada, Edisi Revisi Jakarta. 2007.
- C. Asser, Pedoman Untuk Pengajian Hukum Perdata Belanda, Dian Rakyat, Jakarta, 1991.
- Cita Yustisia Serfiyani, R Serfianto DP dan Iswi Hariyani, Buku Pintar Bisnis Online dan Transaksi Elektronik, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta Utama, 2013.
- Eka Astri Maerisa, Panduan Praktis Membuat Surat-Surat Bisnis & Perjanjian, Visimedia, Jakarta, 2013, https://books.google.co.id/books?id=JakPBAAAQBAJ&printsec=frontcover&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false, diakses pada tanggal 29 Februari 2019 Pukul 13.47 WIB.
- Elsi Kartika Sari & Advendi Simangunsong, Hukum Dalam Ekonomi Edisi Kedua, Grasindo, Jakarta, 2007.
- Herlambang P. Wiratraman, dkk., Iuris Muda Bunga Rampai Ilmu Hukum Masyarakat Yuris Muda Airlangga, Penerbit Harfeey, Yogyakarta, 2019, <https://books.google.co.id/books?id=X7KLDwAAQBAJ&pg=PA54&dq=crowdfunding+adalah&hl=en&sa=X&ved=0ahUKEwiP2L7W>

[yMTnAhXw7HMBHY7ACc4Q6AEILDAA#v=onepage&q=crowdfunding%20adalah&f=false](https://books.google.co.id/books?id=p8o1DwAAQBAJ&pg=PA159&dq=jenis-jenis+perjanjian&hl=en&sa=X&ved=0ahUKEwin3ry20_jnAhUXIbcAHXMmCD0Q6AEIPjAC#v=onepage&q=jenis-jenis%20perjanjian&f=false)

Jimly Asshidiqie dan Ali Safa'at, Teori Hans Kelsen tentang Hukum Sekjen dan Kepaniteraan MK-RI, Jakarta, 2006.

Kelik Wardiono Septarina Budiwati dkk, Hukum Perdata, Muhammadiyah University Press, Surakarta, 2018.

Mariam Darus Badruzaman, KUHPerdara, Buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasan, PT. Alumni, Bandung, 2001.

Marilang, Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian, Indonesia Prime, Makassar, 2017, https://books.google.co.id/books?id=p8o1DwAAQBAJ&pg=PA159&dq=jenis-jenis+perjanjian&hl=en&sa=X&ved=0ahUKEwin3ry20_jnAhUXIbcAHXMmCD0Q6AEIPjAC#v=onepage&q=jenis-jenis%20perjanjian&f=false diakses pada tanggal 29 Februari 2020 Pukul 14.01 WIB.

Muhammad Teguh Pangestu, Pokok-Pokok Hukum Kontrak, Social Politics Genius (SIGn), Makassar, 2019, <https://books.google.co.id/books?id=Wp67DwAAQBAJ&pg=PA122&dq=wanprestasi+adalah&hl=en&sa=X&ved=0ahUKEwjXw8ywmf7nAhXVT30KHV7JDU8Q6AEIMzAB#v=onepage&q=wanprestasi%20adalah&f=false> diakses pada tanggal 2 Maret 2020 Pukul 16.50 WIB.

Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer). Cet. II, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.

Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Indonesia Bina Ilmu, Surabaya, 1987.

Ronny Hanitjo Soemitro, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Semarang, 1990.

Rosa Agustina, dkk, Hukum Perikatan (Law Of Obligations), Pustaka Larasan, Denpasar, 2012.

- _____. Perbuatan Melawan Hukum. Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Jakarta. 2003.
- R Setiawan, Pokok Pokok Hukum Perikatan, Putra Abardin, Bandung, 2007.
- Samuel M.P. Hutabarat, Penawaran Dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian, Grasindo, Jakarta, 2010, https://books.google.co.id/books?id=S8PI3dgKzSUC&pg=PA24&dq=perikatan+adalah&hl=en&sa=X&ved=0ahUKEwiM0-ijZx_nnAhXYcn0KHUyUD90Q6AEIUTA#v=onepage&q=perikatan%20adalah&f=false diakses pada tanggal 1 Maret 2020 Pukul 09.29 WIB.
- Sawidji Widioatmodjo, New Business Model in Digital Age, Elex Media, Jakarta, 2016, <https://books.google.co.id/books?id=T4pKDwAAQBAJ&pg=PA422&dq=crowdfunding+properti&hl=en&sa=X&ved=0ahUiiKEwis2ZPc0sTnAhVs7HMBHZGWA2IQ6AEIKTAA#v=onepage&q=crowdfunding%20properti&f=false> diakses pada tanggal 9 Februari 2020 Pukul 20.31 WIB.
- Satjipto Rahardjo, Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia, Kompas , Jakarta, 2003.
- Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1986.
- _____. Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat ,Rajawali Pers. Jakarta. 2012.
- Soetandyo W, Penelitian Hukum: Sebuah Tipologi, dalam Majalah Masyarakat Indonesia tahun Ke 1, 1974.
- Subekti, Aneka Perjanjian, PT Citra Aditya Bakti, Bandung 1995.
- _____. Hukum Perjanjian. PT Intermasa. Jakarta. 2005.
- Sutan Remy Sjahdeini, SEJARAH, ASAS, DAN TEORI HUKUM KEPAILITAN Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004

Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Edisi Kedua, Prenada Media, Jakarta, 2016.

Titik Triwulan Tutik, Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional, Prenadamedia Group, Jakarta, 2008, https://books.google.co.id/books?id=8qRPDwAAQBAJ&pg=PA232&dq=perjanjian+perdata&hl=en&sa=X&ved=0ahUKEwiB_Zvt0PjnAhXt63MBHcHPAIEQ6AEIMTAB#v=onepage&q=jenis&f=false diakses pada tanggal 29 Februari 2019 Pukul 13.49 WIB.

JURNAL

Anak Agung Istri Ari Atu Dewi, Aspek Yuridis Perlindungan Hukum dan Pemenuhan Hak Penyandang Disabilitas, Volume 13. Nomor 1. Juni 2018, Fakultas Hukum Universitas Udayana, <http://journal.unnes.ac.id/nju/index.php/pandecta> diakses pada tanggal 2 Maret 2020 Pukul 12.21 WIB. Cita Yustisia Serfiyani, Karakteristik Sistem Crowdfunding Sebagai Alternatif Pendanaan Industri Kreatif, Disertasi, Program Studi Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2018.

Arief Yuswanto Nugroho¹ & Fatichatur Rachmaniyah, FENOMENA PERKEMBANGAN CROWDFUNDING DI INDONESIA, Universitas Islam Darul 'Ulum, Lamongan, Vol. 4, No. 1, 2019, <http://ojs.unik-kediri.ac.id/index.php/ekonika/article/download/254/pdf> diakses pada tanggal 14 Februari 2020 Pukul 12.07 WIB.

Cita Yustisia Serfiyani, Investasi Crowdfunding di Bidang Properti, Bahan Presentasi, Seminar Nasional "Problematika Hukum Crowdfunding di Bidang Properti", yang diselenggarakan oleh HIMA Kenotariatan Universitas Airlangga, Desember 2018.

Elizabeth M. Gerber, dkk., Crowdfunding: Why People Are Motivated to Post and Fund Projects on Crowdfunding Platforms (Northwestern University 2013).

- Fauzan Permana, Tinjauan Yuridis Tentang Sistem Crowdfunding di Indonesia, SKRIPSI, UNPAD, Bandung, 2016.
- Iswi Hariyani dan Cita Yustisia Serfiyani, Perlindungan Hukum Sistem Donation Based Crowdfunding pada Pendanaan Industri Kreatif di Indonesia, Jurnal Legislasi Indonesia (Vol.12 No.4, Desember 2015), <http://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/view/136>.
- _____. Perlindungan Hukum dan Penyelesaian Sengketa Bisnis Jasa PM-Tekfin. Jurnal Legislasi Indonesia (Vol.14 No.3, September 2017)
- _____. Kajian Hukum Bisnis Jasa *Crowdfunding Property*, Fakultas Hukum Universitas Jember. Fakultas Hukum UWK Surabaya. 2019. <http://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/viewFile/457/pdf>.
- Muchsin, Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia, Disertasi S2 Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003.
- Muhammad Afdi Nizar , Financial Technology (Fintech): It's Concept and Implementation in Indonesia, Munich Personal RePEc Archive, Jakarta. https://mpra.ub.uni-muenchen.de/98486/1/MPRA_paper_98486.pdf diakses pada tanggal 25 Februari 2020 Pukul 11.44 WIB.
- Paul Belleflame, dkk., Crowdfunding : An Industrial Organization Perspective, dipublikasikan di seminar workshop "Digital Business Models : Understanding Strategies", 2010, https://dphu.org/uploads/attachements/books/books_4151_0.pdf.
- Rini Dameria, Achmad Burso, Dewi Hendrawati, Perbuatan melawan hukum dalam tindakan medis dan penyelesaiannya di mahkamah agung (studi kasus perkara putusan mahkamah agung nomor 352/pk/pdt/2010), Vol. 6, Nomor 1, Tahun 2017. Diponegoro Law Journal <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/15542/15034> diakses pada tanggal 31 Oktober 2019 pukul 18.30 WIB

Shidarta (Januari 2015), <http://business-law.binus.ac.id/2015/01/27/mengungkit-kembali-konsep-dasar-perbuatan-iimelawan-hukum/>. Diakses pada tanggal 31 Oktober 2019 Pukul 21.00 WIB.

Thommy Budiman & Rahel Octora, Perlindungan Hukum Bagi Donatur dalam Kegiatan Donation Based Crowdfunding Secara Online, Jurnal Kertha Patrika, Vol. 41, No. 3, 2019, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthapatrika/article/download/49699/32903/> diakses pada tanggal 12 Februari 2020 Pukul 18.09 WIB.

ARTIKEL DAN INFORMASI LAINNYA DARI INTERNET

<https://artikel.rumah123.com/flipper-properti-profesi-yang-selalu-untung-dua-kali-lipat42057> diakses pada tanggal 31 Agustus 2019 Pukul 14.57 WIB.

<https://www.fundingcircle.com/uk/businesses/peer-to-peer-vs-crowdfunding/> diakses pada tanggal 29 Juli 2019 pukul 21.05 WIB.

<https://provesty.com/how-it-works> di akses pada tanggal 28 Agustus 2019 pada pukul 20.00.

Kementerian Keuangan Indonesia, Konsep Crowdfunding Untuk Pendanaan Infrastruktur Di Indonesia, <https://www.kemenkeu.go.id/media/4402/konsep-crowdfunding-untuk-pendanaan-infrastruktur-di-Indonesia.pdf> diakses pada tanggal 19 Februari 2020 Pukul 10.21 WIB.

