

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan  
Tinggi

*Nomor : 2803/SK/BAN-PT/Ak-PPJ/S/V/2020*

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK INVESTOR DALAM  
KEGIATAN *CROWDFUNDING PROPERTY* DI INDONESIA**

OLEH

**Farah Fauziyyah Kurniawati**

**NPM: 2016200106**

PEMBIMBING

Wurianalya Maria Noventy, S.H., LL.M.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan  
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Ilmu Hukum

2020

Telah disidangkan pada Ujian  
Penulisan Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing,

Wurianalya Maria Novenanty, S.H., LL.M.

Dekan,

Dr.iur. Liona Nanang Supriatna, SH, M.Hum



## PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini:

Nama : Farah Fauziyyah Kurniawaty

NPM : 2016200106

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

### **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK INVESTOR DALAM KEGIATAN *CROWDFUNDING PROPERTY* DI INDONESIA”**

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah /Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 3 Agustus 2020

Mahasiswa penyusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum

()

Farah Fauziyyah Kurniawaty

2016200106

## **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK INVESTOR DALAM KEGIATAN CROWDFUNDING PROPERTY DI INDONESIA**

### **ABSTRAK**

*Perkembangan teknologi di era revolusi industri 4.0 saat ini sudah semakin pesat. Financial Technology (Fintech) yang salah satunya adalah crowdfunding merupakan salah satu bentuk perubahan yang tercipta di dalam masyarakat akibat majunya teknologi. Kini crowdfunding telah memasuki banyak sektor, dimulai dari pertanian, perwujudan sebuah karya, hingga properti. Crowdfunding property bertujuan mengumpulkan dana investasi untuk properti yang idealnya harus melibatkan 3 (tiga) pihak yakni pemberi dana (masyarakat selaku investor) penerima dana yang dalam hal crowdfunding property bernama Flipper (developer) dan penyelenggara (pengelola situs crowdfunding property). Crowdfunding property di Indonesia sudah berjalan, sudah memiliki banyak investor yang menanamkan modal untuk mendapatkan keuntungan. Perlindungan bagi pihak investor dalam kegiatan crowdfunding property merupakan hal yang penting dan dibutuhkan saat ini di Indonesia. Hal tersebut disebabkan karena seiring berjalannya waktu, perkembangan teknologi khususnya dalam bidang ekonomi begitu pesat yang ditunjukkan dari adanya kegiatan crowdfunding property di Indonesia. Oleh karena itu, perlu ada aturan khusus yang mengatur mengenai crowdfunding property untuk melindungi para investor dari penipuan dan hal merugikan lainnya karena sesungguhnya fungsi dari hukum adalah untuk melakukan preventif yakni pencegahan bukan untuk kuratif. Dengan demikian, dalam tulisan ini akan dibahas penelitian mengenai bagaimana perlindungan hukum bagi pihak investor dalam kegiatan crowdfunding property di Indonesia.*

*Kata Kunci: Crowdfunding, Property, Perlindungan Hukum, Investor.*

## **KATA PENGANTAR**

Pertama-tama penulis memanjatkan puji dan syukur kepada Allah SWT atas segala kasih, berkah, rahmat serta karunia-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan penelitian yang berjudul:

### **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK INVESTOR DALAM KEGIATAN *CROWDFUNDING PROPERTY* DI INDONESIA”**

Penelitian ini disusun sebagai salah satu kelengkapan untuk menyelesaikan program pendidikan sarjana program studi ilmu hukum. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi para pembaca. Penyusunan penelitian penulisan hukum ini sangat dibantu, didukung, dan dibimbing oleh Ibu Wurianalya Maria Novenanty, S.H., LL.M. selaku dosen pembimbing. Oleh karena itu, penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besar atas segala bantuan serta bimbingan yang telah diberikan dan penulis memohon maaf atas segala kesalahan penulis.

Selain itu, dalam proses selesainya penulisan hukum ini banyak sekali pihak-pihak yang telah berjasa memberikan dukungan, bantuan, dan bimbingannya kepada penulis sehingga pada kesempatan kali ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kepada Roni Kurniawan dan Nurmalawaty selaku orang tua dari penulis dan Fadel Muhammad selaku adik dari penulis yang selalu memberikan dukungannya di setiap keadaan. Terima kasih untuk tidak pernah lelah mendoakan dan memberikan dukungannya kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum ini. Terima kasih telah menjadi inspirasi penulis untuk selalu berbuat kebaikan.
2. Kepada Bapak Dr. Sentosa Sembiring, SH, MH dan Ibu Rismawati, S.H., M.H. yang telah meluangkan waktunya untuk menguji saya pada sidang tahap seminar judul penulisan hukum
3. Kepada seluruh Staff Pengajar, Staff Karyawan Administrasi dan Pekarya, dan Staff Tata Usaha Fakultas Hukum UNPAR terutama

Pak Dadang dan Ibu Debora yang telah banyak membantu saya selama masa perkuliahan.

4. Kepada Muhammad Arifin Dobson beserta keluarga yang selalu memberikan dukungan dan doanya kepada penulis sehingga penulis diberi kelancaran dalam menyusun dan menyelesaikan penulisan hukum ini. Terima kasih telah selalu ada untuk penulis di setiap kondisi dan telah mendengarkan segala keluh kesah penulis selama menyusun penulisan hukum ini.
5. Kepada Alda Maulidia, Valensia Prisilia, dan Maria Norbertha yang telah memberikan *support* dan doa yang teramat besar kepada penulis. Terima kasih telah menjadi bahu untuk penulis bersandar, bercerita tentang suka maupun duka, serta telah menghibur penulis dalam setiap keadaan. Terima kasih telah menjadi sahabat yang baik sejak awal masuk perkuliahan hingga saat ini dan terima kasih telah mampu menghadapi segala perilaku penulis.
6. Kepada sahabat-sahabatku di Lembur Bagai Quda yaitu Valensia, Maria, Alda, Veronica, Shanita, Kezia, Marleen, Puela, Tita, Melia, Melati, Sari, Tania, Inas, Inez, Clairine, dan Fiona yang telah menemani dan menjadi penyemangat penulis dalam menjalankan perkuliahan. Terima kasih atas segala dukungan dan hati yang tulus yang telah kalian berikan.
7. Kepada Fillanda Putri, Ellen Valerian, Shania Yiska dan Sharon Priscillia yang telah memberikan keceriaan kedalam hidup penulis selama perkuliahan dan telah mendengarkan keluh kesah penulis baik suka maupun duka dalam hal penyusunan dan penyelesaian penulisan hukum ini.
8. Kepada Sella Zayditha dan Adriand Nata Kusuma yang telah menyemangati penulis selama masa perkuliahan.
9. Kepada Harits, Ricky, Lucas, Oliv, Melia, Clairine, Farid yang telah menemani penulis untuk belajar bersama selama masa perkuliahan dan saling menyemangati satu sama lain.

10. Kepada seluruh teman dan sahabat dari penulis yang telah membawa kebahagiaan dan keceriaan sehingga penulis semangat untuk menyelesaikan penulisan hukum ini.

Penulis berharap penulisan hukum ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca dan dapat menjadi referensi bagi para pembaca untuk melakukan penelitian dalam bidang yang sama. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan hukum ini masih banyak kekurangan. Oleh karenanya, penulis sangat berharap masukan, kritik beserta saran yang membangun dari pihak pembaca mengenai penulisan hukum ini untuk menjadi lebih baik.

Bandung, Mei 2020

Farah Fauziyyah Kurniawati

## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	i
PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK.....	ii
ABSTRAK .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	x
BAB I .....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	10
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	11
1.4. Metode Penelitian.....	11
BAB II.....	16
2.1. Pengertian <i>Crowdfunding</i> .....	16
2.2. Para Pihak Dalam Kegiatan <i>Crowdfunding</i> .....	17
2.3. Jenis-Jenis <i>Crowdfunding</i> Beserta Dasar Hukumnya .....	18
2.4. Pengertian <i>Crowdfunding Property</i> .....	36
2.5. Para Pihak Dalam <i>Crowdfunding Property</i> .....	45
BAB III.....	48
3.1. Pengertian Perikatan.....	48
3.2. Sumber Perikatan .....	50
3.3. Pengertian Perjanjian.....	51
3.4. Syarat Sah Perjanjian.....	53

3.5.	Asas-Asas Dalam Perjanjian.....	58
3.6.	Jenis-Jenis Perjanjian .....	63
3.7.	Bentuk-Bentuk Perjanjian.....	68
3.8.	Berakhirnya Suatu Perjanjian Dan Perikatan .....	70
3.9.	Pengertian Perlindungan Hukum .....	73
3.10.	Bentuk dan Sarana Perlindungan Hukum.....	75
3.11.	Pengertian Wanprestasi .....	77
3.12.	Pengertian Perbuatan Melawan Hukum .....	80
BAB IV .....		90
4.1.	Pengaturan Mengenai Kegiatan <i>Crowdfunding Property</i> Di Indonesia..	90
4.2.	Perlindungan Hukum Bagi Pihak Investor Dalam Kegiatan <i>Crowdfunding Property</i> Di Indonesia .....	110
4.3.	Urgensi Pembentukan Peraturan Mengenai <i>Crowdfunding Property</i> Di Indonesia.....	121
BAB V.....		126
6.1.	Kesimpulan .....	126
6.2.	Saran.....	129
DAFTAR PUSTAKA .....		132

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1. Perbedaan Antara Hapusnya Perjanjian Dengan Hapusnya Perikatan.....71

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Mekanisme Kegiatan Crowdfunding Property Di Provesty.....	4
Gambar 2. Mekanisme <i>Crowdfunding Property</i> Berbasis Pinjaman.....	37
Gambar 3. Mekanisme Kedua Dari <i>Crowdfunding Property</i> Berbasis Pinjaman..	39
Gambar 4. Mekanisme <i>Crowdfunding Property</i> Berbasis Ekuitas Atau Pemodalan .....	41
Gambar 5. Mekanisme Kedua Dari <i>Crowdfunding Property</i> Berbasis Ekuitas Atau Pemodalan.....	43
Gambar 6. Jumlah Dana Yang Telah Diinvestasikan Dalam Kegiatan <i>Crowdfunding Property</i> Melalui Provesty.....	92
Gambar 7. Skema Mekanisme Kontrak Investasi Kolektif (KIK) Reksa Dana.....	95
Gambar 8. Skema Mekanisme Kontrak Investasi (KIK) EBA.....	97
Gambar 10. Skema Mekanisme <i>Crowdfunding Property</i> .....	100

# BABI

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Perkembangan teknologi di era revolusi industri 4.0 saat ini sudah semakin pesat. Pesatnya perkembangan teknologi saat ini terlihat dari adanya berbagai jenis teknologi seperti internet yang dapat mengatur segala perangkat (*Internet-of-Things*), kecerdasan buatan, hingga teknologi finansial (*financial technology*). Perkembangan teknologi yang mutakhir memiliki pengaruh baru terhadap masyarakat. Perkembangan teknologi dan kecerdasan tak luput mempengaruhi industri keuangan dan tata kelola.

*Financial Technology* (Fintech) merupakan salah satu bentuk perubahan yang tercipta di dalam masyarakat akibat majunya teknologi. *Financial Technology* memberikan kemudahan kepada masyarakat salah satunya adalah dapat mengakses dana pinjaman melalui situs perusahaan jasa Tekfin-Pinjaman tanpa melalui perbankan atau lembaga pembiayaan.<sup>1</sup> Penyelenggaraan Transaksi Elektronik yang terdapat dalam *financial technology* tersebut baik dalam lingkup publik maupun privat yang menggunakan sistem elektronik untuk pelayanan publik harus dilaksanakan sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 82 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Sistem Dan Transaksi Elektronik<sup>2</sup> yang saat ini telah diatur dalam sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2019 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik.

Banyak bentuk fintech yang hadir di antara masyarakat, seperti *cryptocurrency*, *e-money*, *e-banking*, *P2P Lending*, dan *crowdfunding*. Dari beberapa jenis bentuk fintech *P2P Lending* dan *Crowdfunding* adalah yang paling berkembang, pada saat bank dipenuhi kritik karena tidak banyak meminjamkan modal pada usaha kecil. Berbeda dengan *P2P Lending* yang menggantikan bank dengan beberapa investor berbeda, *Crowdfunding* tidak mewajibkan peminjam

---

<sup>1</sup> Iswi Hariyani dan Cita Yustisia Serfiyani, *Perlindungan Hukum dan Penyelesaian Sengketa Bisnis Jasa PM-Tekfin*, Jurnal Legislasi Indonesia (Vol.14 No.3, September 2017), hlm.346, <http://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/view/136> diakses pada tanggal 29 Juli 2019 Pukul 11.26 WIB.

<sup>2</sup> Cita Yustisia Serfiyani, R Serfianto DP dan Iswi Hariyani, *Buku Pintar Bisnis Online dan Transaksi Elektronik*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama), 2013, hlm.86-87.

untuk membayar secara periodik, namun bisa berupa memberikan bagian dari usaha berupa saham, produk akhir, atau sesuai akad yang disetujui antara pemberi pinjaman dan peminjam. Fleksibilitas *crowdfunding* menjadi keunggulan sekaligus mendatangkan risiko yang besar, apalagi tanpa adanya landasan hukum yang jelas.<sup>3</sup>

Konsep *crowdfunding* berakar dari konsep *crowdsourcing* yang memanfaatkan "kerumunan" orang untuk memberikan umpan balik dan solusi untuk mengembangkan kegiatan suatu perusahaan rintisan. Dalam *crowdfunding*, salah satu tujuannya adalah mengumpulkan dana yang dilakukan dengan menggunakan jaringan media sosial (Twitter, Facebook, LinkedIn dan situs – situs *blogging*). Namun, "tujuan utama *crowdfunding* adalah memberikan alternatif bagi pengusaha untuk memperoleh pendanaan."<sup>4</sup> Kini *crowdfunding* telah memasuki banyak sektor, dimulai dari pertanian, perwujudan sebuah karya, hingga properti. Properti yang dimaksud dapat berupa *residensial* (rumah, *apartemen* dll), komersial (ruko, toko, kos-kosan, dll) ataupun tanah untuk dibangun dan dijual kembali.

Dalam melakukan kegiatan *crowdfunding property* tentunya memiliki tujuan dan terdapat pihak-pihak di dalamnya. *Crowdfunding property* bertujuan mengumpulkan dana investasi untuk properti yang idealnya harus melibatkan 3 (tiga) pihak yakni pemberi dana (masyarakat selaku investor) penerima dana yang dalam hal *crowdfunding property* bernama *Flipper* (developer) dan penyelenggara (pengelola situs *crowdfunding property*).<sup>5</sup> *Crowdfunding property* tergolong bisnis jasa keuangan berbasis teknologi finansial (tekfin) atau *financial technology* (*fintech*). Bisnis tekfin atau bisnis fintech dapat berbentuk bisnis jasa Tekfin Pembayaran (*Payment System*) yang diawasi oleh Bank Indonesia (BI), serta bisnis

---

<sup>3</sup> <https://www.fundingcircle.com/uk/businesses/peer-to-peer-vs-crowdfunding/> diakses pada tanggal 29 Juli 2019 pukul 12.35 WIB.

<sup>4</sup> Paul Belleflame, dkk., *Crowdfunding: An Industrial Organization Perspective*, dipublikasikan di workshop "Digital Business Models: Understanding Strategies", 2010, hlm. 1-2, [https://dphu.org/uploads/attachements/books/books\\_4151\\_0.pdf](https://dphu.org/uploads/attachements/books/books_4151_0.pdf) diakses pada tanggal 29 Juli 2019 pukul 12. 59 WIB.

<sup>5</sup> Iswi Hariyani dan Cita Yustisia, *Kajian Hukum Bisnis Jasa Crowdfunding Property*, Fakultas Hukum Universitas Jember, Fakultas Hukum UWK Surabaya, 2019, hlm.50, <http://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/viewFile/457/pdf> diakses pada tanggal 29 Juli 2019 Pukul 13.44 WIB.

jasa Tekfin-Pinjaman (*Peer-to-Peer Lending*) dan Tekfin-Permodalan (*Equity Crowdfunding*) yang diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). *Crowdfunding property* mempunyai cara kerja yang mirip dengan Reksa Dana, Dana Investasi *Real Estat* yang selanjutnya disebut “DIRE” dan Efek Beragun Aset yang selanjutnya disingkat “EBA” di pasar modal yang semuanya menerapkan Kontrak Investasi Kolektif (KIK).<sup>6</sup> Selama ini OJK telah membuat regulasi khusus untuk DIRE dan EBA yang dibedakan dengan regulasi untuk Reksa Dana.<sup>7</sup> “Regulasi khusus tersebut dibuat karena meskipun sama-sama mengusung model Kontrak Investasi Kolektif (KIK), namun produk investasi Reksa Dana memiliki sejumlah perbedaan dengan produk investasi DIRE dan EBA.”<sup>8</sup> Begitu pula dengan *crowdfunding property* walaupun sama-sama mengusung model KIK tetap memiliki perbedaan dengan Reksa Dana, DIRE dan EBA sehingga perlu disusun regulasi khusus mengenai *crowdfunding property* di Indonesia.

Namun, *Crowdfunding property*, Reksa Dana, DIRE dan EBA memiliki perbedaan. Perbedaan tersebut terletak pada Kontrak Investasi Kolektif yang selanjutnya disebut KIK pada Reksa Dana, DIRE dan EBA terjadi antara para investor dengan Manajer Investasi selaku pengelola portofolio efek dan Bank Kustodian selaku administrator efek.<sup>9</sup> Hal tersebut berbeda dengan KIK pada *crowdfunding property* yang pada umumnya terjadi antara para investor dengan penyedia situs. Dalam hal ini, penyedia situs juga berperan sebagai perantara, administrator dan penyelenggara, sehingga penyedia situs berperan layaknya Manajer Investasi sekaligus Bank Kustodian.<sup>10</sup> Manajer Investasi dalam *crowdfunding property* tidak memiliki peran, sebab perannya digantikan oleh penyedia situs. Penyedia situs berperan menyeleksi reputasi developer dan proyek properti yang akan dijadikan tujuan investasi. Penyedia situs juga berperan seperti Bank Kustodian karena melakukan pencatatan transaksi hingga pembayaran kepada para investor sehingga penyedia situs juga berhak mendapatkan *fee*.<sup>11</sup>

---

<sup>6</sup> Ibid, hlm.44.

<sup>7</sup> Ibid, hlm 55.

<sup>8</sup> Ibid.

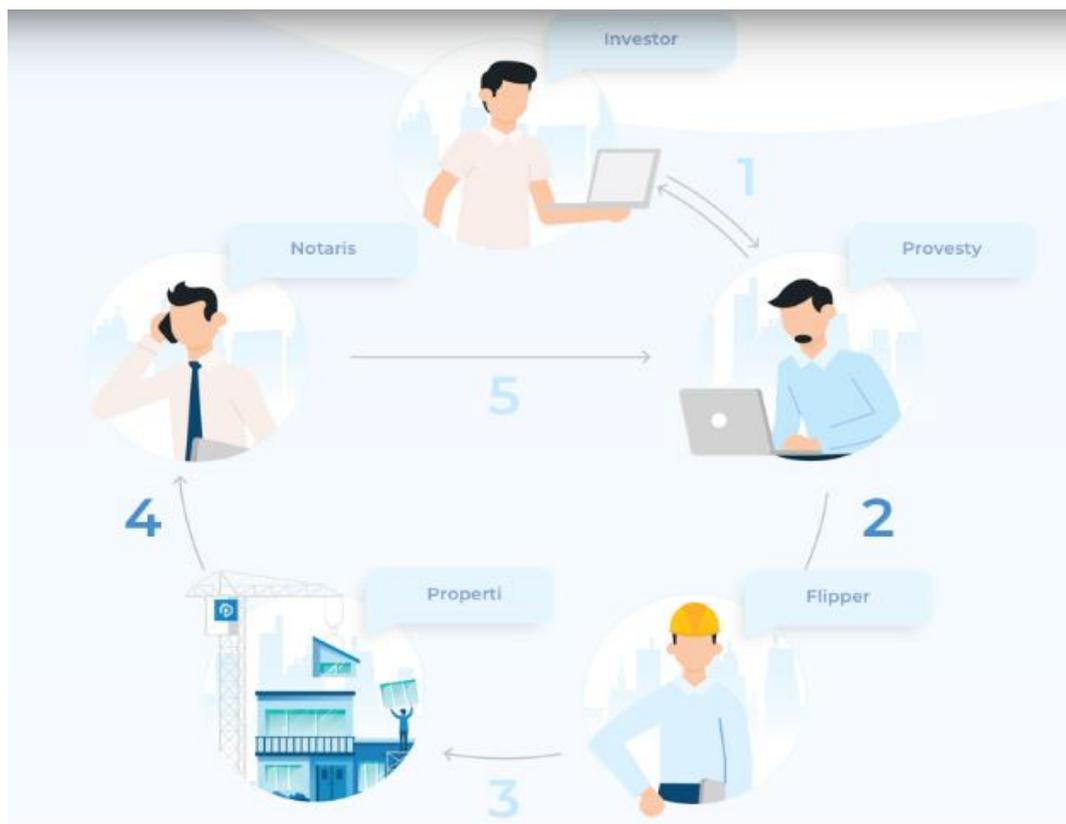
<sup>9</sup> Ibid, hlm 53.

<sup>10</sup> Ibid.

<sup>11</sup> Ibid.

Jumlah dana investasi yang dikelola penyedia situs *crowdfunding property* relatif lebih sedikit dibandingkan jumlah dana investasi yang dikelola Manajer Investasi. Hal ini disebabkan adanya pembatasan dari OJK terkait penyelenggaraan bisnis jasa Tekfin-Pinjaman dan Tekfin-Permodalan. OJK melakukan “diskresi” (kebijaksanaan) terkait bisnis Tekfin-Permodalan karena bisnis jasa keuangan ini lebih fokus menasar emiten UMKM dengan aset hingga maksimal Rp 10 Miliar. Salah satu bentuk diskresi OJK adalah memperbolehkan pelaku UMKM mendapatkan dana publik melalui *equity crowdfunding* tanpa harus menempuh mekanisme “*go public*” di pasar modal.<sup>12</sup>

Di Indonesia terdapat beberapa situs *crowdfunding property* seperti Napro, Gradana, Provesty. Dalam situs Provesty disebutkan bahwa struktur hukumnya adalah sebagai berikut:<sup>13</sup>



Gambar 1. Mekanisme Kegiatan Crowdfunding Property Di Provesty  
Sumber: <https://provesty.com/how-it-works>

<sup>12</sup> Ibid.

<sup>13</sup> <https://provesty.com/how-it-works> di akses pada tanggal 28 Agustus 2019 pada pukul 20.00.

1. Investor mengumpulkan dana (minimal dana yang dapat diinvestasikan adalah senilai satu juta rupiah) dan memberi kuasa pada Provesty, terdapat *MOU* ketika investor menyertakan sejumlah dana untuk investasi.
2. *Flipper* (“orang yang mengajukan pinjaman dana, menerima dana, dan melakukan *flipping* yaitu membeli hunian, merenovasi, memilikinya selama beberapa waktu, dan kemudian menjualnya kembali dengan harga lebih mahal”)<sup>14</sup> dan Provesty menandatangani perjanjian pinjaman atau bagi hasil.
3. Dengan dana investor, *Flipper* melakukan *flipping* properti bisa berupa residensial (rumah, apartemen dll), komersial (ruko, toko, kos-kosan, dll) ataupun tanah untuk dibangun dan dijual kembali.
4. Untuk proteksi investor, tim legal Provesty mengikat sertifikat properti melalui notaris rekanan.
5. Sertifikat yang sudah dijaminakan melalui badan hukum Provesty disimpan dalam *deposit box* yang aman.
6. Skema yang digunakan adalah *profit sharing*. Yaitu investor dan *Flipper* mengumpulkan dana untuk membeli Properti, merenovasinya, kemudian menjualnya kembali. Margin keuntungan yang didapat dibagi antara investor dan *Flipper* sesuai persetujuan yang sudah disepakati.<sup>15</sup>

Pengelola situs *crowdfunding* khususnya dalam hal ini *crowdfunding property* hanya berperan sebagai penyelenggara, tidak menghimpun dana dan tidak boleh membuat keputusan terkait penggunaan dana investasi. Apabila melihat peran penyelenggara atau pengelola situs *crowdfunding property* tersebut, memiliki kesamaan peran seperti peran kustodian yang tertuang dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal yang selanjutnya disebut Undang-Undang Pasar Modal yang berbunyi sebagai berikut:

*“Kustodian adalah Pihak yang memberikan jasa penitipan Efek dan harta lain yang berkaitan dengan Efek serta jasa lain, termasuk menerima*

---

<sup>14</sup> <https://artikel.rumah123.com/flipper-properti-profesi-yang-selalu-untung-dua-kali-lipat42057> diakses pada tanggal 31 Agustus 2019 Pukul 14.57 WIB.

<sup>15</sup> <https://provesty.com/how-it-works> diakses pada tanggal 31 Agustus 2019 Pukul 15.09 WIB.

*dividen, bunga, dan hak-hak lain, menyelesaikan transaksi Efek, dan mewakili pemegang rekening yang menjadi nasabahnya.”*

Namun, selain terdapat persamaan seperti yang telah disebutkan di atas terdapat pula perbedaan antara kustodian dalam Undang-Undang Pasar Modal dengan penyelenggara atau pengelola situs *crowdfunding property*. Perbedaan tersebut adalah kustodian sebagaimana dalam Pasal 43 Ayat (1) adalah sebagai berikut:

*“Yang dapat menyelenggarakan kegiatan usaha sebagai Kustodian adalah Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, Perusahaan Efek, atau Bank Umum yang telah mendapat persetujuan Bapepam.”*

Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal Efek sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal memiliki pengertian yang dicantumkan dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal yang berbunyi sebagai berikut:

*“Efek adalah surat berharga, yaitu surat pengakuan utang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti utang, Unit Penyertaan kontrak investasi kolektif, kontrak berjangka atas Efek, dan setiap derivatif dari Efek.”*

*Crowdfunding property* dapat berdasarkan perjanjian kerjasama usaha dengan sistem bagi hasil untuk *start up* yang ingin menawarkan saham melalui situs perantara.<sup>16</sup> “Penerbit hanya dapat menjual saham secara langsung kepada pemodal melalui sistem elektronik dengan menggunakan jaringan internet yang dikelola oleh penyedia situs.”<sup>17</sup> Saham tersebut dapat diperjualbelikan dan dialihkan di satu situs saja, tidak dapat dialihkan antar situs apalagi ke publik. Sehingga dalam hal ini saham dalam *crowdfunding property* masuk ke dalam pengertian efek yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal. Sistem *equity crowdfunding* yang salah satunya digunakan pula dalam *crowdfunding property* diperuntukkan khusus bagi perusahaan UMKM yang bukan tergolong Perusahaan Publik, sehingga penawaran saham dalam *equity*

---

<sup>16</sup> Iswi Hariyani dan Cita Yustisia, op. cit., hlm. 49.

<sup>17</sup> Ibid.

*crowdfunding* jelas bukan tergolong Penawaran Umum seperti dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di bidang Pasar Modal.<sup>18</sup>

Bapepam yang dimaksud dalam Pasal tersebut di atas adalah Badan Pengawas Pasar Modal yang dahulu berada di bawah Departemen Keuangan yang saat ini berada di tangan Otoritas Jasa Keuangan (OJK).<sup>19</sup> Bapepam tersebut memiliki beberapa tugas dan fungsi salah satunya adalah mewujudkan terciptanya kegiatan pasar modal yang teratur, wajar, dan efisien, serta melindungi kepentingan pemodal dan masyarakat.<sup>20</sup> Selain itu, bertindak sebagai wasit yang adil bagi pelaku pasar modal, yakni perusahaan yang *go public*, penjamin emiten (*underwriter*) investor, dan *broker/dealer*.<sup>21</sup> Selain memiliki tugas dan fungsi, Bapepam juga memiliki beberapa wewenang salah satunya adalah memberi izin usaha, izin perorangan, persetujuan, dan mewajibkan pendaftaran serta menetapkan persyaratan dan tata cara penyertaan pendaftaran serta menyatakan penundaan atau membatalkan pendaftaran.<sup>22</sup>

Beberapa penyelenggara atau pengelola situs kegiatan *crowdfunding property* di Indonesia belum mendapatkan persetujuan dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) salah satunya adalah Provesty. Sehingga yang menjadi permasalahan adalah apabila terjadi kecurangan yang dilakukan oleh penyelenggara atau pengelola situs kegiatan *crowdfunding property* Ia dapat terhindar dari Undang-Undang Pasar Modal.

Permasalahan selanjutnya adalah dalam Peraturan OJK nomor 37/POJK.04/2018 tentang Layanan Urut Dana melalui Penawaran Saham Berbasis Teknologi Informasi (*Equity Crowdfunding*) menyebutkan sebagai berikut:

*“Penyelenggara yang akan melakukan Layanan Urut Dana wajib memiliki izin usaha dari Otoritas Jasa Keuangan.”*

---

<sup>18</sup> Ibid.

<sup>19</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *SEJARAH, ASAS, DAN TEORI HUKUM KEPAILITAN Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Edisi Kedua*, (Jakarta: Prenada Media), 2016, hlm. 230.

<sup>20</sup> Elsi Kartika Sari & Advendi Simangunsong, *Hukum Dalam Ekonomi Edisi Kedua*, (Jakarta: Grasindo), 2007, hlm 150.

<sup>21</sup> Ibid.

<sup>22</sup> Ibid.

Sedangkan beberapa penyelenggara kegiatan *crowdfunding property* di Indonesia seperti Napro dan Provesty belum mengantongi izin dari OJK. Namun, penyelenggara kegiatan *crowdfunding property* tersebut tetap berjalan hingga saat ini dan telah mendapatkan banyak investor. Hal tersebut tentunya menjadi kekhawatiran sebab penyelenggara *crowdfunding property* tersebut terhindar dari Peraturan OJK nomor 37/POJK.04/2018 tentang Layanan Urun Dana melalui Penawaran Saham Berbasis Teknologi Informasi (*Equity Crowdfunding*). Pelaksanaan *crowdfunding property* telah berjalan namun belum terdapat aturan yang mengatur secara khusus mengenai *crowdfunding property*.

*Crowdfunding property* dapat berbasis pinjaman (*lending*) dan permodalan (*equity*) atau hibrid (perpaduan keduanya).<sup>23</sup> *Crowdfunding property* di Indonesia belum diatur secara khusus oleh OJK, namun sistem *crowdfunding* berbasis pinjaman dan *crowdfunding* berbasis permodalan (ekuitas) sudah diatur oleh OJK. Selama *crowdfunding property* belum diatur secara khusus oleh OJK, maka kegiatan tersebut dapat tunduk pada Peraturan OJK yang mengatur Tekfin-Pinjaman dan Tekfin-Permodalan selama memenuhi persyaratan yang terdapat dalam aturan tersebut seperti penyelenggara harus mendapat izin dari OJK.<sup>24</sup> Lalu bagaimana *crowdfunding property* yang berbasis hibrida (pinjaman dan pemodalannya)? *Crowdfunding property* berbasis hibrida belum diatur secara spesifik. Namun apabila melihat Pasal 43 butir a Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 77 /Pojk.01/2016 Tentang Layanan Pinjam Meminjam Uang Berbasis Teknologi Informasi disebutkan bahwa dilarang untuk:

*“Melakukan kegiatan usaha selain kegiatan usaha Penyelenggara yang diatur dalam peraturan OJK ini”*

Apabila melihat pasal di atas penyelenggara kegiatan *crowdfunding property* atau pengelola situs *crowdfunding property* yang berbentuk hibrida tidak diperbolehkan. Permasalahan yang terjadi adalah terdapat penyelenggara kegiatan *crowdfunding property* berbasis hibrida di Indonesia yang masih berjalan dan mendapatkan keuntungan dari investor salah satunya adalah Provesty dan NapRo.

---

<sup>23</sup> Iswi Hariyani dan Cita Yustisia, op. cit., hlm. 49.

<sup>24</sup> Ibid, hlm. 56.

Dalam dunia investasi khususnya dalam hal ini *crowdfunding property* tentunya ada pihak yang disebut dengan pihak investor. Di dalam KBBI pengertian pihak investor adalah pihak penanam uang atau modal atau orang yang menanamkan uangnya dalam usaha dengan tujuan mendapatkan keuntungan. Apabila melihat peranan investor dalam *crowdfunding property* yakni pihak yang memberikan dana kepada pihak perusahaan penyelenggara untuk disalurkan kepada *Flipper* yang kemudian dana tersebut digunakan untuk merenovasi atau membeli *property* yang kemudian dijual kembali lalu menghasilkan keuntungan yang kelak dapat diterima kembali oleh investor. Pengertian investor tersebut dapat kita rujuk kepada pengertian penanam modal dalam pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal adalah sebagai berikut:

*“Penanam modal adalah perseorangan atau badan usaha yang melakukan penanaman modal yang dapat berupa penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing.”*

Selain itu, apabila melihat Pasal 1 angka 2 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 1/POJK.07/2013 Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan yang mengatakan bahwa pengertian konsumen adalah sebagai berikut:

*“Konsumen adalah pihak-pihak yang menempatkan dananya dan/atau memanfaatkan pelayanan yang tersedia di Lembaga Jasa Keuangan antara lain nasabah pada Perbankan, pemodal di Pasar Modal, pemegang polis pada perasuransian, dan peserta pada Dana Pensiun, berdasarkan peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan.”*

Namun, Investor yang dimaksud dalam *crowdfunding property* tidak memanfaatkan jasa yang tersedia di Lembaga Jasa Keuangan sebab penyelenggara *crowdfunding property* berada di ranah non-perbankan dan tidak berada dalam pasar modal sehingga investor dalam hal ini bukanlah konsumen sebagaimana yang dimaksud dalam POJK di atas. Permasalahan yang terjadi adalah *crowdfunding property* belum diatur secara khusus di Indonesia, namun telah berjalan di Indonesia. Lalu bagaimanakah perlindungan hukum bagi investor?

Perlindungan bagi pihak investor dalam kegiatan *crowdfunding property* merupakan hal yang penting dan dibutuhkan saat ini di Indonesia. Hal tersebut disebabkan karena seiring berjalannya waktu, perkembangan teknologi khususnya

dalam bidang ekonomi begitu pesat yang ditunjukkan dari adanya kegiatan *crowdfunding property di Indonesia*. *Crowdfunding property* di Indonesia sudah berjalan, sudah memiliki banyak investor yang menanamkan modal untuk mendapatkan keuntungan. Oleh karena itu, perlu ada aturan khusus yang mengatur mengenai *crowdfunding property* untuk melindungi para investor dari penipuan dan hal merugikan lainnya karena sesungguhnya fungsi dari hukum adalah untuk melakukan preventif yakni pencegahan bukan untuk kuratif.

Sebelumnya sudah pernah ada yang menulis karya ilmiah atau karya penulisan hukum mengenai *crowdfunding* di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yakni yang ditulis oleh I Dewa Ayu Praharviata Jayatiputri dengan nomor NPM 2014200058 yang berjudul “Urgensi Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Tentang *Equity Based Crowdfunding* Dalam Upaya Memberikan Perlindungan Bagi Investor”. Dalam karya Ilmiah tersebut membahas mengenai *crowdfunding* secara keseluruhan, perlindungan hukum bagi investor dalam *equity based crowdfunding*, dan urgensi pembentukan peraturan perundang-undangan mengenai *equity based crowdfunding* demi perlindungan bagi investor namun saat ini telah dibentuk Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 37 Tahun 2018 tentang Layanan Urut Dana Melalui Penawaran Saham Berbasis Teknologi Informasi (*Equity Crowdfunding*). Dalam karya ilmiah tersebut tidak dibahas secara spesifik mengenai aspek hukum *crowdfunding property* seperti bagaimana pelaksanaan *crowdfunding property* dilihat dari kaca mata hukum di Indonesia, perlindungan hukum bagi investor dalam pelaksanaan *crowdfunding property*, permasalahan-permasalahan yang terjadi mengenai *crowdfunding property* serta kebutuhan pembentukan peraturan perundang-undangan mengenai *crowdfunding property* di Indonesia. Oleh karena itu penulis berminat untuk menulis mengenai **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK INVESTOR DALAM KEGIATAN CROWDFUNDING PROPERTY DI INDONESIA”**.

## 1.2. Rumusan Masalah

Dari uraian yang telah dijabarkan dalam latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pengaturan tentang kegiatan *crowdfunding property* di Indonesia? Lalu, bagaimana perlindungan hukum bagi pihak investor dalam kegiatan *crowdfunding property* di Indonesia?
2. Bagaimana urgensi pembentukan peraturan mengenai *crowdfunding property* di Indonesia?

### **1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana pengaturan tentang kegiatan *crowdfunding property* di Indonesia.
2. Untuk mengetahui bagaimana urgensi pembentukan peraturan mengenai *crowdfunding property* di Indonesia.
3. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan bagi investor dalam kegiatan *crowdfunding property* di Indonesia.

Adapun yang menjadi manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Hasil penelitian dapat memberikan kegunaan untuk mengembangkan ilmu hukum khususnya hukum dibidang *financial technology*.
  - b. Dapat dijadikan sebagai referensi dalam penelitian yang lain yang sesuai dengan bidang penelitian yang penulis teliti.
2. Manfaat Praktis
  - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai informasi bagi masyarakat dan instansi terkait tentang *crowdfunding property*.
  - b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pihak berwenang dalam memberikan perlindungan hukum pada investor dalam pelaksanaan *crowdfunding property* di Indonesia.

### **1.4. Metode Penelitian**

#### **1. Sifat Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini bersifat Deskriptif-Analitis, yaitu “menggambarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku

dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktik pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan”.<sup>25</sup> Metode tersebut dalam hal ini bertujuan untuk memperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai perlindungan hukum bagi para pihak terkait dalam *crowdfunding property* di Indonesia.

## 2. Teknik Pengumpulan Data

Dalam menyusun penelitian ini metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang menggunakan norma-norma hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan judul penelitian yakni yang berjudul “**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK INVESTOR DALAM KEGIATAN CROWDFUNDING PROPERTY DI INDONESIA**”.

Berdasarkan pendapat Soerjono Soekanto, tipologi penelitian hukum dapat dibagi menjadi dua yakni hukum normatif dan hukum empiris.<sup>26</sup> Lebih lanjut, kedua tipologi penelitian tersebut terdiri atas sebagai berikut:

- a. Penelitian Hukum Normatif<sup>27</sup>
  1. Inventarisasi Hukum
  2. Penelitian terhadap asas-asas hukum
  3. Penelitian terhadap sistematika hukum
  4. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum
  5. Penelitian sejarah hukum
  6. Penelitian perbandingan hukum
- b. Penelitian Hukum Empiris
  1. Penelitian terhadap identifikasi hukum
  2. Penelitian terhadap efektivitas hukum

---

<sup>25</sup> Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri* (Semarang: Ghalia Indonesia), 1990, hlm. 97-98.

<sup>26</sup> Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum*, *loc. cit.*

<sup>27</sup> Soetandyo W, *Penelitian Hukum: Sebuah Tipologi*, dalam *Majalah Masyarakat Indonesia* tahun Ke 1, 1974, hlm. 4.

Tipologi yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif tepatnya inventarisasi hukum sebab penelitian ini dilakukan dengan cara sebab dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data-data hukum yang diperlukan dan meneliti dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum dan urgensi pembentukan aturan mengenai *crowdfunding property* di Indonesia

Jenis dan Sumber Bahan Hukum:

**a. Bahan Hukum Primer**

“Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat”<sup>28</sup> seperti norma, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan lainnya. Dalam hal ini peneliti menggunakan bahan hukum primer seperti:

1. Undang-Undang

Salah satu undang-undang yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1961 Tentang Pengumpulan Uang dan Barang.
- b. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal.
- c. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2014 Tentang Perdagangan.
- d. Dan lain-lain.

2. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang digunakan dalam penelitian ini salah satunya adalah sebagai berikut:

- a. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 77 Tahun 2016 tentang Layanan Pinjam Meminjam Uang Berbasis Teknologi Informasi.

---

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press), 1986, hlm. 52.

- b. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 37 Tahun 2018 tentang Layanan Urun Dana Melalui Penawaran Saham Berbasis Teknologi Informasi (*Equity Crowdfunding*).
  - c. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 64 Tahun 2017 Tentang Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
  - d. Dan lain-lain.
3. Dan lain-lain.

#### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang bukan merupakan bahan resmi seperti: jurnal hukum dan lain-lain.

#### **c. Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder seperti: ensiklopedia, literatur, kamus, surat kabar, dan lain-lain.

Pengumpulan data dilakukan adalah studi kepustakaan yakni dengan cara membaca, mencatat, mengutip dan memilah-milah bahan yang bersumber pada kepustakaan seperti peraturan perundang-undangan, literatur-literatur, buku-buku yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

### **3. Analisis Data**

Peneliti akan menjabarkan tentang metode analisis terkait sistematik hukum yaitu terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder.<sup>29</sup> Dalam hal ini,

---

<sup>29</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers), 2012, hlm. 70.

penulis lebih fokus kepada analisis hukum dan menelaah bahan-bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan dan buku-buku yang terkait.

#### **4. Sistematika Penulisan**

Penulisan hukum berikut ini terdiri dari 5 (lima) bab, masing-masing perinciannya sebagai berikut.

**a. BAB I Pendahuluan**

Pada bab ini dimuat Latar Belakang, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penelitian, Teknik Pengumpulan Data, Analisis Data, dan Sistematika Penulisan.

**b. BAB II Tinjauan Tentang *Crowdfunding Property* di Indonesia**

Pada bab ini dimuat pengertian *crowdfunding* secara umum dan *crowdfunding property*, serta praktik *crowdfunding property* di Indonesia.

**c. BAB III Tinjauan Mengenai Perjanjian Dan Perlindungan Hukum**

Pada bab ini dibahas mengenai apa yang dimaksud dengan perjanjian dan perlindungan hukum dan bagaimana mekanismenya.

**d. BAB IV Perlindungan Hukum Bagi Pihak Investor Dalam Kegiatan *Crowdfunding Property* Di Indonesia**

Pada bab ini membahas bagaimana perlindungan hukum bagi pihak investor dalam pelaksanaan *crowdfunding property* .

**e. BAB V Penutup**

Dalam bab ini berisi Kesimpulan dan Saran dari hasil penelitian ini.

