

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN INVESTASI *FINANCIAL TECHNOLOGY* DALAM MODEL *CROWDFUNDING* PADA APLIKASI LANDX

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

Muhammad Rozaq Sumardani

30301900457

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2023

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN INVESTASI *FINANCIAL TECHNOLOGY* DALAM MODEL *CROWDFUNDING* PADA APLIKASI LANDX



Diajukan Oleh :

Muhammad Rozaq Sumardani

30301900457

Pada tanggal, 31 Januari 2023 telah disetujui oleh

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Rizki Adi Pinandito', written over a horizontal line.

Rizki Adi Pinandito, SH., MH

NIDN : 061-9109-001


**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN INVESTASI *FINANCIAL TECHNOLOGY* DALAM MODEL *CROWDFUNDING* PADA APLIKASI
LANDX**

Dipersiapkan dan disusun oleh
Muhammad Rozaq Sumardani
NIM : 30301900457

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal, 21 Februari 2023
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua


Dr. Denny Suwondo, S.H, M.H


NIDN : 061-7106-301

Anggota

Anggota


Dr. Nanang Sri Darmandi, S.H, M.H

NIDN : 061-5087-903


Rizki Adi Pinandito, S.H, M.H

NIDN : 061-9109-001

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA


Dr. Bambang Tri Bawono, S.H, M.H

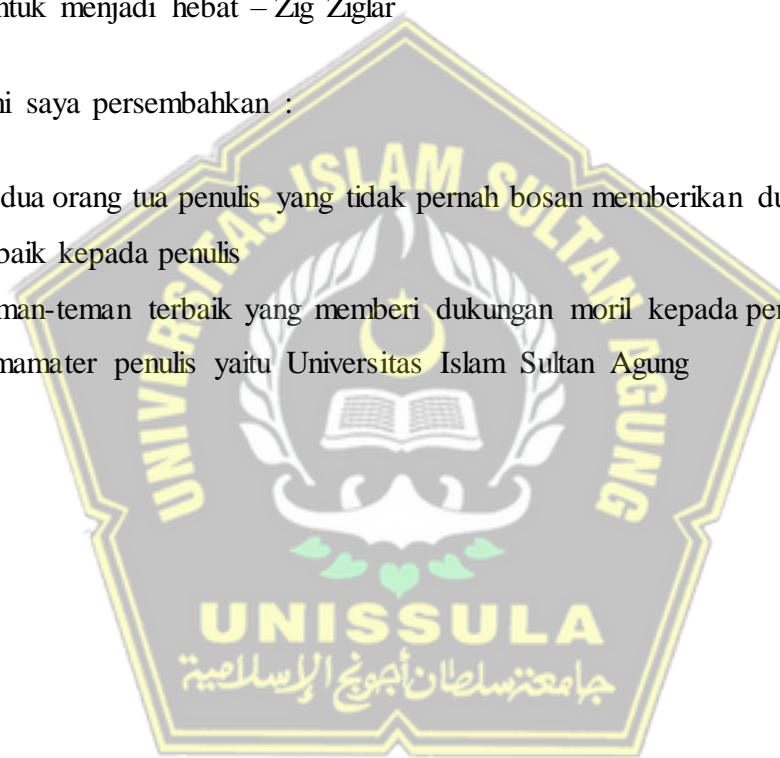
NIDN : 06-0707-7601

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto : Kamu tidak harus menjadi hebat untuk memulai, tetapi kamu harus memulai
untuk menjadi hebat – Zig Ziglar

Skripsi ini saya persembahkan :

1. Kedua orang tua penulis yang tidak pernah bosan memberikan dukungan dan doa terbaik kepada penulis
2. Teman-teman terbaik yang memberi dukungan moril kepada penulis
3. Almamater penulis yaitu Universitas Islam Sultan Agung



HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Rozaq Sumardani

NIM : 30301900457

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN INVESTASI *FINANCIAL TECHNOLOGY* DALAM MODEL *CROWDFUNDING* PADA APLIKASI LANDX" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari penjiplak atau hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi saya ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk penjiplakan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 21 Februari 2023

Yang menyatakan



M. Rozaq Sumardani

NIM. 30301900457

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Rozaq Sumardani

NIM : 30301900457

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul :

"TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN INVESTASI *FINANCIAL TECHNOLOGY* DALAM MODEL *CROWDFUNDING* PADA APLIKASI LANDX" dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, diinformatikan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung

Semarang, 21 Februari 2023

Yang menyatakan




M. Rozaq Sumardani

NIM. 30301900457

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi tentang “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN INVESTASI *FINANCIAL TECHNOLOGY* DALAM MODEL *CROWDFUNDING* PADA APLIKASI LANDX” Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan dan dorongan berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada yang terhormat :

1. Allah Subhanahu Wa Ta’ala yang senantiasa memberikan kemudahan, kelancaran dan kesehatan kepada penulis selama penyusunan skripsi
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., SE, Akt, M.H selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung
3. Dr. Bambang Tri Bawono, SH., MH. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
4. Dr. Hj. Widayati, SH., MH. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
5. Dr. Arpangi, SH., MH. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
6. Dr. Achmad Arifulloh, SH., MH. Selaku Ketua Prodi Sarjana Ilmu Hukum (S-1) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
7. Bapak Rizki adi Pinandito, SH., MH selaku Dosen Pembimbing I yang telah membimbing dan mengarahkan penulis selama penyusunan skripsi
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, serta Staff dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
9. Kedua orang tua penulis, Bapak Bagus Sumaryono dan Ibu Samtii Endri Astuti yang tidak pernah bosan memberikan dukungan dan doa terbaik kepada penulis
10. Adik-adik tercinta Nurrahya Zaqli Sumarfajri, Nurroyyan Aulia Sumarsani, Khairani Putri Sumarfani

11. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang membantu dalam penyusunan skripsi ini

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penyusunan skripsi ini baik dalam teknik penyajian maupun pembahasan. Demi kesempurnaan skripsi ini, saran dan kritik yang bersifat membangun sangat penulis harapkan.

Semarang, 21 Februari 2023



M. Rozaq Sumardani



DAFTAR ISI

COVER

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR DAN TABEL	x
ABSTRAK.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Kegunaan Penelitian.....	12
E. Terminologi.....	13
F. Metode Penelitian.....	15
G. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
A. Tinjauan Umum Perjanjian	17
B. Tinjauan Umum Fintech	22
C. Jenis Fintech di Indonesia	24
D. Tinjauan Umum <i>Crowdfunding</i>	26
E. Wanprestasi.....	27
F. Aplikasi LandX.....	29
G. Perjanjian Investasi Menurut OJK dan UU.....	35

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	40
A. Pelaksanaan Perjanjian Investasi Financial Teknologi <i>Crowdfunding</i> Dalam Aplikasi LandaX Menurut Hukum Perdata.....	40
B. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Aplikasi LandX.....	51
BAB IV PENUTUP.....	67
A. KESIMPULAN	67
B. SARAN	68



DAFTAR GAMBAR DAN TABEL

Gambar 1.1 Jumlah Investor Pasar Modal tahun 2019-2022 Menurut KSEI

Tabel 1.1 Persebaran Pengguna *Fintech* di Indonesia

Gambar 3.1 Pengecualian dan Pelepasan Tanggungjawab

Gambar 3.2 Penyelesaian Sengketa dan Keadaan Terpaksa Menurut Aplikasi LandX



ABSTRAK

Pemanfaatan terhadap teknologi telah mengembangkan beberapa bentuk inovasi yang diwujudkan dalam alternatif instrumen lembaga keuangan berbasis teknologi informasi yang memberikan layanan transaksi keuangan dan bisnis. Efisiensi inovasi keuangan dapat memudahkan jangkauan seluruh masyarakat ikut berperan dalam membangun arus pertumbuhan ekonomi melalui instrumen lembaga keuangan. Terjadinya pergeseran media penyalur dana dimana prosedur pengajuannya semakin memudahkan penggunaannya dalam menikmati inovasi finansial yang paling banyak diminati oleh masyarakat luas adalah dengan hadirnya *Fintech* atau *Financial Technology*. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyelesaian sengketa wanprestasi dalam aplikasi LandX.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yaitu mensinkronkan ketentuan hukum yang berlaku dalam perlindungan hukum terhadap norma atau peraturan hukum lainnya dengan kaitannya dalam penerapan peraturan-peraturan hukum serta menggunakan data primer yaitu data yang langsung didapatkan dari aplikasi LandX dan dibandingkan dengan data sekunder dimana data ini diperoleh dari hasil studi kepustakaan hasil penelitian terdahulu yang dapat mendukung penelitian.

Berdasarkan hasil dari penelitian ini yaitu kewajiban oleh pihak penyelenggara Platform *Equity Crowdfunding* dalam aplikasi LandX tercantum dalam Pasal 16 POJK Nomor 57/POJK.04.2020. Selain daripada itu pihak penyelenggara juga diwajibkan untuk melakukan beberapa perjanjian terhadap pihak penerbit dan pemodal. Penyelenggara juga wajib menjaga kerahasiaan, keutuhan dan ketersediaan data pribadi, data keuangan dan data transaksi yang dikelolanya sejak data tersebut diperoleh hingga data tersebut dimusnahkan. Penyelenggara bertanggung jawab atas kerugian pengguna yang ditimbulkan karena kesalahan atau kelalaian direksi, pegawai, dan/atau pihak lain yang bekerja untuk penyelenggara. Apabila dapat dibuktikan penyelenggara melakukan pelanggaran terkait hak pemodal, maka penyelenggara dapat juga bertanggung gugat atas dasar wanprestasi atau perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kata Kunci : Perjanjian, Investasi, Crowdfunding, Fintech, LandX

ABSTRACT

The utilization of technology has developed several forms of innovation that are realized in alternative information technology-based financial institution instruments that provide financial and business transaction services. the efficiency of financial innovation can facilitate the reach of the entire community to play a role in building the flow of economic growth through financial institution instruments. There has been a shift in the media for channeling funds where the submission procedure makes it easier for users to enjoy the financial innovation that is most in demand by the wider community is the presence of Fintech or Financial Technology. This study aims to determine the settlement of default disputes in the LandX application.

This research uses normative juridical research methods, namely synchronizing applicable legal provisions in legal protection against other legal norms or regulations with relation to the application of legal regulations and using primary data, namely data directly obtained from the LandX application and compared with secondary data where this data is obtained from the results of literature studies of previous research results that can support research.

Based on the results of this study, the obligations of the Equity Crowdfunding Platform organizer in the LandX application are listed in Article 16 POJK Number 57/POJK.04.2020. Apart from that, the organizer is also required to make several agreements with the issuer and investor. The organizer is also obliged to maintain the confidentiality, integrity and availability of personal data, financial data and transaction data that it manages from the time the data is obtained until the data is destroyed. The organizer is responsible for user losses incurred due to errors or omissions of directors, employees, and / or other parties working for the organizer. If it can be proven that the organizer has violated the rights of investors, the organizer can also be held liable on the basis of default or illegal acts as regulated in the Civil Code.

Keywords: Agreement, Investment, Crowdfunding, Fintech, LandX

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan zaman dan teknologi saat ini dimana penggunaan alat modern seperti komputer dan telepon genggam digunakan untuk mempermudah keberlangsungan hidup manusia. Industri 4.0 yang saat ini terjadi dapat dikatakan sebagai upaya transformasi terutama dibidang industri modern dengan menggunakan internet sebagai penopang. Teknologi internet ini memudahkan manusia untuk selalu terhubung secara daring satu sama lain.¹

Kemajuan teknologi ini juga berdampak pada sektor jasa keuangan. Atas dampak yang diberikan, pemerintah pun mengeluarkan peraturan beserta kebijakan mengenai hal tersebut. Keberagaman variasi instrumen keuangan tersebut terbagi dalam aspek perbankan maupun non-perbankan dan mekanismenya sejalan dengan pertumbuhan lembaga keuangan pada umumnya. Perantara arus *financial intermediary* (keuangan masyarakat) yang dilakukan 2 lembaga keuangan tersebut berorientasi terhadap kegiatan penyaluran dana oleh pihak yang memiliki dana yang lebih (*surplus of funds*)

¹ Armin, SchwiendacheR., Benjamin, Larralde., 2010, *Crowdfunding of Small Entrepreneurial Ventures, Handbook of Entrepreneurial Finance*, Oxford University Press, Forthcoming, Vol 5 No. 2, Hal 12-15

kepada pihak yang memerlukan dana (*lack of funds*).

Tujuannya untuk mengangkat taraf hidup kesejahteraan masyarakat pada sektor ekonomi disamping dinamika globalisasi yang sangat cepat pergerakannya.²

Pemanfaatan terhadap teknologi ini, telah mengembangkan beberapa bentuk inovasi yang diwujudkan dalam alternatif instrumen lembaga keuangan berbasis teknologi informasi yang memberikan layanan transaksi keuangan dan bisnis. Inovasi keuangan yang dikembangkan semakin efisien dan efektif yang menciptakan sistem keuangan dinamis, menekan biaya operasional sehingga proses penyaluran dana menjadi cepat dan tepat sasaran. Di samping itu, efisiensi inovasi keuangan dapat memudahkan jangkauan seluruh masyarakat ikut berperan dalam membangun arus pertumbuhan ekonomi melalui instrumen lembaga keuangan. Terjadinya pergeseran media penyalur dana dimana prosedur pengajuannya semakin memudahkan penggunaanya dalam menikmati inovasi finansial yang paling banyak diminati oleh masyarakat luas adalah dengan hadirnya *Fintech* atau *Financial Technology*.³

Fintech atau teknologi finansial berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Bank Indonesia Nomor 19/12/PBI/2017 tentang Penyelenggaraan Teknologi

² Danielisa, Putriadita., 2022, "*LandX Kumpulan Total Pendaan Hingga Rp 6,69 Miliar*", Hal 23

³ Gilang, Glenda Sakina., 2022, *Perlindungan Hukum Bagi Pemodal Terhadap Risiko Likuiditas Dalam Penyelenggaraan Layanan Urus Dana Melalui Penawaran Saham Berbasis Teknologi Informasi*, Hal 11

Finansial memiliki makna bahwa penggunaan teknologi dalam sistem keuangan yang menghasilkan produk layanan, teknologi, dan/atau model bisnis baru serta berdampak pada stabilitas moneter, stabilitas sistem keuangan, dan/atau efisiensi, kelancaran, keamanan, dan keadaan sistem pembayaran. Teknologi telah menciptakan ajakan layanan keuangan sehingga kases atas layanan keuangan menjadi beragam.

Berdasarkan Peraturan Presiden No. 82 Tahun 2016 tentang Strategi Nasional Keuangan Inklusif bahwa sistem keuangan inklusif diwujudkan melalui akses masyarakat terhadap layanan keuangan sehingga dapat meningkatkan kemampuan ekonomi dan membuka jalan untuk keluar dair kemiskinan serta mengurangi kesenjangan ekonomi. Dengan adanya peraturan tersebut kegiatan urun dana atau *crowdfunding* pun juga diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 37/POJK.04/2018.⁴

Pemenuhan kebutuhan Usaha Kecil Menengah (UMK) agar bisa memanfaatkan layanan *crowdfunding* sebagai salah satu sumber pendanaan di dalam Pasar Modal ini ditawarkan pada kegiatan *Crowdfunding* yang tidak hanya berbentuk saham yang bersifat ekuitas akan tetapu juga berupa efek yang bersifat utang. Menurut Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 13/POJK.02/2018 tentang Inovasi Keuangan Digital di sektor jasa keuangan ditentukan pada penjelasan Pasal 3 bahwa salah satu cakupannya adalah

⁴ Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 37/POJK.04/2018.

crowdfunding atau urun dana.⁵ Dijelaskan pada dasarnya Kegiatan Layanan Urun Dana atau *equity crowdfunding* merupakan kegiatan kasa kegiatan pasar modal. Tujuannya yaitu untuk mengumpulkan dana dari khalayak umum dengan menggunakan media internet atau daring. Mekanisme ini memberikan kesempatan dan alternatif bagi pengusaha untuk memperoleh pendanaan, khususnya bagi pengusaha yang memiliki ide dan kreatifitas namun memiliki keterbatasan dalam pendanaan usahanya tanpa mengajukan pinjaman ke bank. Melalui aplikasi urun dana, calon investor juga dapat melihat detil bisnis yang ditawarkan oleh pihak pengusaha. Selain itu, *crowdfunding* juga dapat dijadikan sebagai salah satu strategi dalam memasarkan produk tersebut.⁶

Keberadaan *crowdfunding* di Indonesia mulai muncul pada tahun 2012. *Crowdfunding* mengalami peningkatan yang sangat pesat sebesar 6,5% - 93,5%.⁷ Salah satu contoh *crowdfunding* jenis *debt based* yakni GandengTangan.com yang berfokus pada pendanaan UKM di Indonesia. *Crowdfunding* ini sangat berguna bagi pelaku usaha yang membutuhkan dana sebagai modal usahanya. Perekonomian di Indonesia dapat meningkat dengan menerapkan *crowdfunding* jenis *debt* dan *equity*.

⁵ Peraturan Presiden No. 82 Tahun 2016 tentang Strategi Nasional Keuangan Inklusif

⁶ Hartanto, Ratna., 2022, *Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Layanan Urun Dana Melalui Penawaran Saham Berbasis Teknologi Informasi*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol 3 No. 2, Hal 27

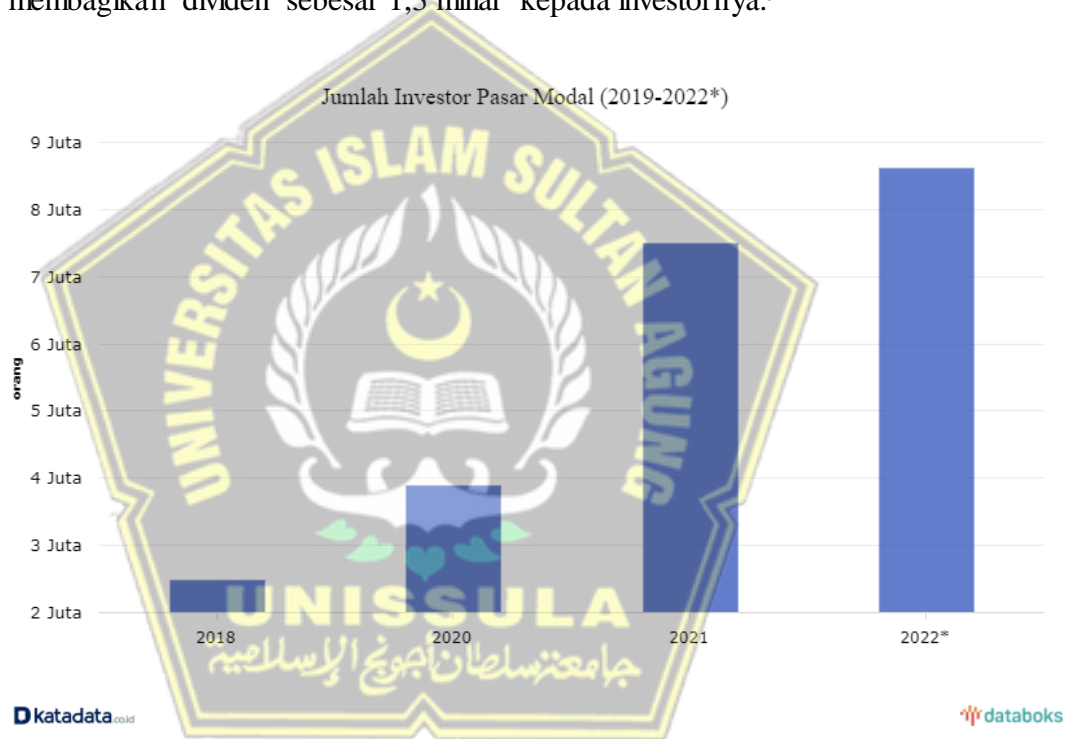
⁷ Pramesti, Pl., Heradhayksa B., 2020, *Kepastian Hukum Mekanisme Equity Crowdfunding Melalui Platform LandX sebagai sarana investasi*, Vol 4 No. 14, Hal 23-25

Pada tahun 2017 berdirinya GandengTangan.com didampingi oleh GT-Trust sebagai mitra usahanya dan telah menyalurkan dana Rp5 milyar kepada 1.200 UKM di Indonesia. Salah satu *crowdfunding* penerima hibah dari DBS Foundation Social Enterprise Grant Programme 2018 Singapore adalah GandengTangan.com. terdapat 14 platform *crowdfunding* yang aktif di Indonesia berdasarkan data AlliedCrowds diantaranya sebanyak 10 platform mayoritas berjenis *Debt Based*, dimana *crowdfunding* ini menerapkan sistem dimana UKM mengajukan proposal usahanya kepada pihak kreditur dengan imbalan berupa bunga.⁸ Hal ini membuktikan adanya kemajuan UMKM yang disebabkan berkembangnya platform pendanaan di Indonesia.

PT. Numex Teknologi Indonesia (LandX) merupakan salah satu penyelenggara *equity crowdfunding* dalam bidang perumahan. LandX bertujuan untuk mempertemukan pihak pemodal dan pengembang properti dalam hubungan perdata jual beli saham. Melalui LandX, pemodal berkedudukan sebagai investor dibebaskan untuk menentukan bisnis sesuai dengan profit investasinya. Atas diterimanya modal, seiring berjalannya waktu pemodal dapat menerima keuntungan sesuai dengan kinerja perusahaan yang dipilihnya atau bunga sesuai dengan kesepakatan di awal perjanjian.

⁸ Nugroho AY., Rachmaniyah F., 2019, *Fenomena Perkemanga Crowdfunding di Indonesia*, Jurnal Universitas Kediri, Vol 3 No. 10, Hal 7-9

Sebagai salah satu penyelenggara *equity crowdfunding*, LandX melakukan penawaran saham dibawah pengawasan Otoritas Jasa Keuangan. Tercatat jumlah investor terdaftar di LandX telah mencapai lebih dari 73.042 investor dan perusahaan yang sudah *listing* berjumlah 27 perusahaan. Berdiri pada tahun 2019, LandX telah berhasil menyalurkan dana hingga lebih dari 20 miliar, dan membagikan dividen sebesar 1,3 miliar kepada investornya.⁹



Gambar 1.1 Jumlah Investor Pasar Modal tahun 2019-2022 Menurut KSEI

⁹ Mamma, Suriyadi., 2020, *Perlindungan Hukum Pengguna Layanan Urutan Dana Melalui Penawaran Saham Berbasis Teknologi Informasi*, Jurnal Panorama Hukum 5, Vol 7 No. 9, Hal 10

Jumlah investor ini naik 15,11% dibandingkan dengan akhir Desember 2021 yang tercatat jumlah investor pasar modal mencapai 7,48 juta orang. Dari Segi wilayah, mayoritas investor berasal dari Jawa yang persentasenya mencapai 69,71% per April 2022, dimana data ini diambil dari Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI). Tingginya minat masyarakat dalam berinvestasi yang didukung oleh pemulihan ekonomi nasional dan global yang masih berlangsung tersebut mau tidak mau juga memiliki resiko yang mungkin timbul. Salah satu resiko yang dapat terjadi yaitu kurangnya kualitas penyelenggara. Peran penyelenggara yang mempertemukan investor dengan pengusaha ini penting, sehingga apabila penyelenggara melakukan kesalahan maka tentunya akan merugikan pihak investor. Resiko lain mungkin terjadi seperti keterlambatan pembayaran keuntungan maupun kegagalan usaha yang telah diinvestasikan.

Hal lain terkait resiko juga seperti pelanggaran terhadap data pribadi para investor. Saat ini, Indonesia tak kunjung mengesahkan Rancangan Undang-Undang Perlindungan Data Pribadi serta terdapat 1.773 *fintech illegal* dan kemungkinan akan terus bertambah. Seperti yang telah diketahui bahwa sebelumnya sektor ini baru berkembang, pengaturan dan pengawasan dari *equity crowdfunding* perlu dilakukan oleh Otoritas Jasa Keuangan secara matang.^{10,11} Hukum dalam hal ini memiliki peran penting mengingat kemajuan teknologi tersebut tentu memiliki resiko. Semakin banyaknya permasalahan yang muncul dari kegiatan berbasis *financial technology*, terutama dalam perjanjian

investasi dalam teknologi financial. Oleh sebab itu, penulis tertarik untuk meneliti mengenai tinjauan perlindungan hukum saat terjadi sengketa wanprestasi oleh penyelenggara *equity crowdfunding* dalam aplikasi LandX.



okasi / Locations		*Jan-22	*Feb-22	Mar-22	Apr-22	May-22	Jun-22	Jul-22	Aug-22	Sep-22	Oct-22
		Akumulasi Sejak Perusahaan Didirikan s.d Akhir Posisi Bulan	Akumulasi Sejak Perusahaan Didirikan s.d Akhir Posisi Bulan	Akumulasi Sejak Perusahaan Didirikan s.d Akhir Posisi Bulan	Akumulasi Sejak Perusahaan Didirikan s.d Akhir Posisi Bulan	Akumulasi Sejak Perusahaan Didirikan s.d Akhir Posisi Bulan	Akumulasi Sejak Perusahaan Didirikan s.d Akhir Posisi Bulan	Akumulasi Sejak Perusahaan Didirikan s.d Akhir Posisi Bulan	Akumulasi Sejak Perusahaan Didirikan s.d Akhir Posisi Bulan	Akumulasi Sejak Perusahaan Didirikan s.d Akhir Posisi Bulan	Akumulasi Sejak Perusahaan Didirikan s.d Akhir Posisi Bulan
a.											
Jawa		257.504,52	270.371,63	284.371,56	299.537,37	314.203,89	332.423,92	346.014,25	361.697,11	376.983,77	394.658,48
	1. Banten	26.735,69	28.001,18	29.377,92	30.832,35	32.296,52	33.985,27	35.885,90	37.493,45	39.141,67	41.036,81
	2. DKI Jakarta	85.992,83	90.692,90	95.555,33	100.484,36	105.412,36	112.524,82	115.152,47	120.141,43	125.331,39	130.778,31
	3. Jawa Barat	82.256,62	85.595,05	89.834,53	94.293,89	98.791,54	103.933,81	109.202,30	114.096,99	118.931,67	124.434,92
	4. Jawa Tengah	22.774,77	24.005,76	25.142,94	27.035,11	28.248,58	29.626,43	30.789,26	32.107,14	32.767,00	34.340,08
	5. DI Yogyakarta	3.437,84	3.643,77	3.843,95	4.069,74	4.306,70	4.578,54	4.800,19	5.043,16	5.291,30	5.608,59
	6. Jawa Timur	36.306,76	38.432,98	40.616,90	42.821,92	45.148,19	47.775,05	50.184,13	52.814,93	55.520,74	58.459,77
b.											
Luar Jawa		51.634,39	54.866,44	59.491,51	62.659,60	65.983,84	67.996,58	70.849,33	74.427,28	78.016,42	82.236,04
	1. Nangroe Aceh Darussalam	1.078,14	1.120,39	1.259,90	1.385,50	1.432,06	1.376,87	1.394,66	1.439,54	1.411,32	1.468,74
	2. Sumatera Utara	6.974,21	7.367,54	8.593,21	8.970,53	9.358,28	8.951,72	9.243,00	9.664,23	10.094,78	10.625,04
	3. Sumatera Barat	2.347,07	2.505,01	3.041,27	3.179,05	3.318,45	3.092,33	3.168,52	3.365,40	3.564,99	3.789,19
	4. Riau	2.966,23	3.159,44	3.459,06	3.626,57	3.807,56	3.887,93	4.005,87	4.198,77	4.400,54	4.634,32
	5. Kepulauan Riau	2.047,74	2.202,63	2.342,95	2.489,20	2.642,73	2.816,15	2.908,93	3.059,01	3.220,53	3.407,54
	6. Kepulauan Bangka Belitung	662,39	706,41	916,64	962,40	1.055,09	947,52	982,65	1.016,70	1.075,17	1.117,52
	7. Jambi	1.617,04	1.711,72	1.807,51	1.903,47	2.004,87	2.118,65	2.199,70	2.306,50	2.415,68	2.540,42
	8. Sumatera Selatan	4.698,57	4.985,17	5.259,76	5.532,56	5.819,12	6.135,14	6.394,15	6.709,60	7.037,13	7.414,43
	9. Bengkulu	664,81	706,65	743,06	779,72	819,84	861,98	896,24	936,60	976,73	1.026,85
	10. Lampung	3.639,50	3.858,79	4.061,43	4.289,11	4.502,57	4.768,40	4.966,52	5.207,51	5.485,07	5.777,21
	11. Kalimantan Barat	1.739,42	1.865,11	1.982,89	2.106,35	2.229,16	2.357,42	2.375,41	2.496,09	2.614,23	2.754,36
	12. Kalimantan Tengah	1.027,84	1.110,59	1.186,01	1.249,79	1.323,04	1.401,80	1.473,49	1.545,68	1.621,33	1.707,19

13. Kalimantan Utara	268,34	288,76	305,18	321,88	339,80	360,03	380,42	399,04	417,84	442,05
14. Kalimantan Timur	3.202,73	3.409,27	3.600,24	3.806,90	4.014,57	4.250,17	4.461,86	4.682,54	4.905,06	5.169,29
15. Kalimantan Selatan	2.178,92	2.362,86	2.502,47	2.640,23	2.790,63	2.959,79	3.111,02	3.264,14	3.420,35	3.603,68
16. Sulawesi Utara	2.058,60	2.178,21	2.302,02	2.425,49	2.569,84	2.716,62	2.875,29	3.029,71	3.183,29	3.387,30
17. Gorontalo	859,15	937,94	997,25	1.072,00	1.172,98	1.250,14	1.372,59	1.523,83	1.644,14	1.728,36
18. Sulawesi Tengah	895,01	957,52	1.015,66	1.071,24	1.128,46	1.199,16	1.267,52	1.341,15	1.416,90	1.503,86
19. Sulawesi Barat	273,33	289,55	306,55	322,51	338,85	359,84	378,77	402,16	423,64	447,38
20. Sulawesi Selatan	4.388,30	4.662,46	4.887,72	5.129,82	5.407,90	5.726,26	6.058,65	6.366,69	6.656,75	6.991,37
21. Sulawesi Tenggara	694,15	739,84	779,84	819,08	863,67	917,22	962,01	1.016,09	1.067,24	1.127,78
22. Bali	3.543,03	3.721,94	3.914,07	4.128,84	4.365,53	4.618,74	4.861,97	5.104,73	5.364,85	5.688,67
23. Nusa Tenggara Barat	1.695,81	1.788,80	1.883,68	1.985,05	2.083,29	2.185,72	2.270,98	2.372,07	2.469,16	2.577,41
24. Nusa Tenggara Timur	568,63	604,90	640,12	678,88	721,68	769,58	803,72	850,80	900,30	963,76
25. Maluku Utara	204,32	219,20	233,98	248,47	264,98	283,49	298,85	315,72	333,76	352,66
26. Maluku	344,52	367,42	389,66	412,13	437,70	463,76	485,06	511,73	538,72	569,20
27. Papua Barat	215,20	228,31	241,18	255,20	270,45	286,07	292,17	308,46	326,59	347,11
28. Papua	781,39	810,00	838,20	867,64	900,76	934,09	959,32	992,78	1.030,34	1.073,36
JUMLAH	309.138,91	325.238,07	343.863,07	362.196,97	380.187,73	400.420,50	416.863,58	436.124,39	455.000,19	476.894,52

Tabel 1.1 Persebaran Pengguna *Fintech* di Indonesia

Berdasarkan tabel 1.1 diatas pengguna *fintech* di Indonesia menyebar ke-28 kota didalam dan luar Pulau Jawa. Hingga Bulan Oktober 2022 menunjukkan bahwa pengguna *fintech* terbanyak terdapat di wilayah DKI Jakarta sebanyak 130.778 orang dan terendah di Papua Barat sebanyak 347 orang.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang bahwa penulis tertarik untuk menyusun penelitian baru mengenai hukum perdata yang berkaitan dengan perjanjian investasi financial teknologi *crowdfunding*. Hal ini dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian investasi financial teknologi *crowdfunding* dalam aplikasi LandX ?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa wanprestasi dalam aplikasi LandX ?

¹⁰ Nugroho, Arief Yuswanto., dan Fatichatur Rachmaniyah, 2019, *Fenomena Perkembangan Crowdfunding Di Indonesia*, Ekonika : Jurnal Ekonomi Universitas Kadiri, Vol 7 No.21, Hal 17

¹¹ Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 13/POJK.02/2018 tentang Inovasi Keuangan Digital Di Sektor Jasa Keuangan

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas tujuan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Mendeskripsikan pelaksanaan perjanjian investasi financial teknologi *crowdfunding* dalam aplikasi LandX.
2. Mengetahui penyelesaian sengketa wanprestasi dalam aplikasi LandX.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini dapat menjadi sebuah pengembangan ilmu pengetahuan dan informasi terhadap suatu aplikasi LandX yang mana membahas sebuah perjanjian investasi financial teknologi *crowdfunding* dalam bentuk daring atau virtual.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini dapat bermanfaat bagi masyarakat guna menyelesaikan sebuah permasalahan dan meminimalisir pelanggaran terhadap norma – norma yang berlaku dalam melaksanakan sebuah perjanjian investasi financial teknologi *crowdfunding* dalam bentuk daring atau virtual.

E. Terminologi

1. *Crowdfunding*: upaya pendanaan kolektif untuk mengembangkan suatu bisnis maupun usaha dan sebuah kegiatan acara
2. Pasar Modal : sarana bertemunya perusahaan maupun institusi lain (misalnya pemerintah) yang membutuhkan dana dari masyarakat untuk pengembangan usaha, ekspansi, penambahan modal kerja dan lain-lain, dengan masyarakat yang hendak menginvestasikan dana mereka.
3. Pihak dalam Perjanjian

Perjanjian dalam pasal 1313 Kitab Undang-undang hukum perdata perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian adalah sumber perikatan. Para pihak dalam perjanjian antara lain yaitu pihak kreditur dan debitur yang mana mereka akan membuat sebuah perjanjian yang akan menimbulkan sebuah hubungan hukum. Dalam tiap-tiap perjanjian ada dua macam subjek hukum, yaitu yang pertama seorang manusia atau badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk sesuatu, sedangkan yang kedua seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat hak atas pelaksanaan kewajiban itu. ¹²

¹² Wirjono, Prodjodikoro., 2011, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, Cv. Mandar Maju, Cetakan Kesembilan, Bandung, Hal 13.

4. Bursa Efek : pihak yang menyelenggarakan dan menyediakan sistem dan/atau sarana, untuk mempertemukan penawaran jual dan beli Efek dari pihak-pihak yang ingin memperdagangkan Efek tersebut.
5. Inklusif : upaya untuk menempatkan diri ke dalam cara pandang orang lain dalam memandang atau memahami masalah.
6. Otoritas Jasa Keuangan : lembaga Negara yang dibentuk berdasarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 yang berfungsi menyelenggarakan sistem pengaturan dan pengawasan yang terintegrasi terhadap keseluruhan kegiatan di dalam sektor jasa keuangan baik di sektor perbankan, pasar modal, dan sektor jasa keuangan non-bank seperti Asuransi, Dana Pensiun, Lembaga Pembiayaan, dan Lembaga Jasa Keuangan lainnya.
7. *Fintech* : perusahaan yang melakukan inovasi di bidang jasa keuangan dengan sentuhan teknologi modern
8. Stabilitas sistem keuangan merupakan suatu kondisi yang memungkinkan sistem keuangan nasional berfungsi efektif dan efisien serta mampu bertahan terhadap kerentanan internal dan eksternal, sehingga alokasi sumber pendanaan atau pembiayaan dapat berkontribusi pada pertumbuhan dan stabilitas perekonomian nasional.
9. Stabilitas Moneter adalah suatu kondisi dimana terjadinya ketidakseimbangan sistem peredaran ataupun mekanisme ekonomi atau keuangan dalam suatu negara dalam jangka waktu tertentu.

10. *Equitas* merupakan bagian hak pemilik dalam perusahaan yaitu selisih antara aktivasi dan kewajiban yang ada.
11. *Efisien* merupakan penggunaan sumber daya seperti biaya, waktu, dan usaha atau tenaga, untuk mencapai tujuan dalam melakukan kegiatan.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan sebuah cara dalam mengumpulkan data penelitian sesuai dengan standar yang telah ditentukan.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif yaitu mensinkronkan ketentuan hukum yang berlaku dalam perlindungan hukum terhadap norma atau peraturan hukum lainnya dengan kaitannya dalam penerapan peraturan-peraturan hukum

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

- a. *Data Primer* yaitu sumber data pokok yang diperoleh langsung dari sumber asli yang diperoleh dalam observasi dari aplikasi dan website LandX
- b. *Data Sekunder* yaitu undang-undang atau fatwa, bukubuku, brosur, internet, yang dijadikan sebagai literatur dalam penelitian yang membahas mengenai ketentuan hak Amil, zakat perusahaan *Crowdfunding*

c. Data Tersier yaitu suatu kumpulan dan kompilasi sumber primer dan sumber sekunder. Seperti kamus atau studi terdahulu yang menyajikan satu sisi komentar dan analisis dan menyediakan rangkuman yang berkaitan dengan masalah yang dibahas atau diteliti dalam skripsi ini yaitu tentang perjanjian dan penyelesaian wanprestasi LandX

3. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif dimana bahan hukum sekunder akan dirangkai dan disajikan penunjang dalam menentukan isu hukum yang dianalisis

G. Sistematika Penulisan

Pembahasan proposal penelitian ini dapat tersusun secara sistematis sehingga penjabaran dapat dipahami dengan baik, maka penulis membagi menjadi 4 bab dengan masing-masing sub-bab sebagai :

1. **Bab I.** Pendahuluan, yaitu menguraikan penjelasan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan

2. **Bab II.** Tinjauan pustaka, yaitu kegiatan untuk mereview suatu penelitian terdahulu yang relevan dengan topik penelitian tentang hukum perdata tentang perjanjian kerjasama *crowdfunding* berbasis elektronik
3. **Bab III.** Hasil penelitian dan pembahasan, yaitu pengkajian ulang terhadap nilai validitas suatu penelitian dan dapat dijelaskan dari peneliti untuk menjelaskan hasil penelitian yang telah dianalisis.
4. **Bab IV.** Penutup merupakan inti yang menjelaskan keseluruhan temuan dari penelitian yang telah dilaksanakan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian

Tinjauan yuridis berasal dari kata “tinjauan” dan “yuridis”. Tinjauan berasal dari kata tinjau yang artinya mempelajari dengan cermat. Kata tinjau mendapat akhiran “an” menjadi tinjauan yang artinya perbuatan meninjau. Pengertian kata tinjauan dapat diartikan sebagai kegiatan pengumpulan data, pengolahan, dan analisa sebagai sistematis. Sedangkan yuridis diartikan sebagai menurut hukum atau yang ditetapkan oleh undang-undang. Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata Yuridisch yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum. Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.¹³ Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata verbinteniss atau contract. Perjanjian dirumuskan dalam Bab II Buku III Kitab Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

¹³ <http://infopengertian.biz/pengertian-yuridis-dan-penerapannya-dimasyarakat.html> diakses Rabu 28 Desember 2022 pukul 19.45 WIB.

Pengertian perjanjian dapat ditinjau dari pendapat para ahli khususnya para ahli hukum, yaitu : Menurut R.Subekti¹⁴ “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”. Perjanjian mempunyai unsur-unsur sebagai berikut :

1. Ada pihak-pihak sedikitnya dua pihak

Perjanjian tidak akan terjadi tanpa adanya para pihak. Ini sering disebut sebagai subjek perjanjian atau pelaku perjanjian. Setiap subjek perjanjian atau pelaku perjanjian dalam menjalankan kewajiban-kewajibannya tidak boleh bertentangan dengan undang-undang.¹⁵

2. Adanya perjanjian antara para pihak

Sebelum melakukan suatu perjanjian para pihak mengadakan perundingan terlebih dahulu. Perundingan itu adalah tindakan-tindakan untuk menuju adanya persetujuan. Persetujuan itu ditunjukkan dengan penerimaan syarat atau suatu tawaran, apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu dengan pihak yang lainnya. Tawaran dan yang dirundingkan itu umumnya mengenai syarat-syarat dan mengenai objek perjanjian.

3. Ada tujuan yang hendak dicapai

4. Tujuan mengadakan perjanjian terutama untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak itu, kebutuhan hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan

¹⁴ Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Ke-4, Jakarta, Citra Aditya Bhakti, Hal 54

¹⁵ Mamma, Suriyadi., 2020, *Perlindungan Hukum Pengguna Layanan Urutan Dana Melalui Penawaran Saham Berbasis Teknologi Informasi*, Jurnal Panorama Hukum 5, Vol 2 No. 14, Hal 164.

pihak lain.

5. Tujuan itu sifatnya tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan Undang-undang.
6. Ada prestasi yang akan dilaksanakan

Ada prestasi menimbulkan kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi, prestasi merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak yang satu dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.¹⁶

Sistem hukum selalu diikuti dengan asas-asas hukum yang terpadu. Pandangan tersebut menandakan bahwa substansi dari hukum perjanjian merupakan sebuah landasan pikiran mengenai kebenaran sebagai elemen yuridis pada sistem hukum perjanjian yang berkedudukan dalam menopang norma hukum. Landasan asas hukum secara umum yang harus dimengerti dalam sebuah perjanjian adalah:

1. Asas Konsensualisme Asas ini terkandung dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian diakui keabsahannya apabila antar pihak membangun kesepakatan dengan pihak lainnya. Sumber kewajiban yang terdapat dalam asas ini memberikan pengertian terhadap kehendak yang

¹⁶ Widodo, Viodi Childnadi, and Dona Budi Kharisma, 2020, *Problematika Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Transaksi Layanan Urutan Dana Melalui Penawaran Saham Berbasis Teknologi Informasi (Equity-Based Crowdfunding)*, Jurnal Privat Law 8, Vol 2 No. 32, Hal 231

bertemu atau *consensus* para pihak yang membuat kontrak. Namun pada keadaan tertentu dalam sebuah perjanjian pastinya ada sebuah kecacatan kehendak atau *wilsgebreke* akibat timbulnya sebuah perjanjian.¹⁷ Cacat kehendak tersebut berupa:

- a. Kesesatan atau disebut dengan *dwaling* (Pasal 1322 KUHPerdara)
- b. Penipuan atau disebut dengan *bedrog* (Pasal 1323 KUHPerdara)
- c. Paksaan atau disebut dengan *dwang* (Pasal 1328 KUHPerdara) Asas konsensualisme dapat dipahami adanya penekanan terhadap frasa “sepakat” oleh para pihak yang datang dari pemikiran bahwa subjek yang berhadapan dalam kontrak perjanjian itu merupakan seseorang yang sangat menjunjung tinggi tanggung jawab dan komitmen sehingga akan terwujud rasa “gentleman agreement”.

Cacat kehendak ini dapat diindikasikan berupa kata sepakat yang tidak dicatatkan dalam kerangka sebenarnya di suatu perjanjian, dan mengancam esensi dan eksistensi dari kontrak perjanjian itu sendiri.

2. Asas Kekuatan Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*) Asas *pacta sunt servanda* ialah asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi yang tercantum dalam kontrak perjanjian yang dibuat oleh para pihak,

¹⁷ Sutedi, Adrian, 2009, *Segi-Segi Hukum Pasar Modal*, Bogor : Ghalia Indonesia, Hal 57-58

yang dipatuhi sebagaimana berlakunya undang-undang.¹⁸ Para pihak yang mengadakan sebuah perjanjian atau kontrak memiliki keyakinan bahwa apa yang diperjanjikan, pelaksanaannya dijamin, termasuk juga tidak diintervensi oleh pihak ketiga. Asas ini berkaitan dengan pernyataan yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya“

Pasal tersebut memberikan keleluasaan hubungan hukum yang polanya diatur diantara para pihak dan kekuatan perjanjian yang dibuat sah sesuai KUHPerdata. Keleluasaan para pihak ini mewujudkan otonomi terhadap kontrak perjanjian yang memiliki daya kerja (*strekking*) terbatas pada para pihak pembuat perjanjian. Hal ini terdapat adanya kepentingan para pihak dalam mendapatkan haknya yang lahir dari hak perseorangan dan memiliki sifat relatif, namun tetap mengikuti keadaan tertentu yang dapat diperluas menjangkau pihak yang lain.

3. Asas Kebebasan Berkontrak Asas ini berpengertian bahwa perjanjian atau kontrak memiliki sifat terbuka atau disebut dengan open system yakni hukum perjanjian memberikan keleluasaan kepada pihak-pihak yang akan mengadakan perjanjian dengan tidak bertentangan dengan undang-undang maupun mengacu

¹⁸ Rachmaniyah, Fatichatur, and Arief Yuswanto Nugroho, 2019, *Fenomena Perkembangan Crowdfunding Di Indonesia*, Jurnal Ekonika Vol 4 no. 1, Hal 17-21

ketertiban umum, dan menghindari tindakan kesusilaan. Pasal 1338 tersebut seolah-olah mendeklarasikan bahwa kita dibebaskan untuk mengadakan perjanjian apa saja yang mengikat kita selayaknya keberlakuan undang-undang pada umumnya. Kebebasan tersebut terdiri dari:

- a. Kebebasan tidak membuat atau membuat;
- b. Kebebasan siapapun dalam mengadakan perjanjian;
- c. Kebebasan menentukan substansi perjanjian dan pelaksanaannya;¹⁹
- d. Kebebasan bentuk perjanjian yang ditentukan. Apabila kontrak perjanjian bersifat perjanjian baku, maka prinsip penerapan tetap memperhatikan batasan dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang secara khusus menjelaskan masalah kepatutan.

4. Asas Iktikad Baik (*Good Faith*) Asas iktikad baik terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik” Pasal ini memberikan pengertian adanya para pihak yang mengadakan perjanjian yang wajib melaksanakan kewajibannya sesuai dengan substansi yang tercantum dalam kontrak tertulis berdasarkan kepercayaan yang teguh. Asas iktikad baik terbagi menjadi dua²⁰, yaitu bersifat objektif yaitu berprinsip pada kepatutan dan kesusilaan, sedangkan yang bersifat subjektif yaitu iktikad baik yang

¹⁹ Hartanto, Ratna, 2020, *Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Layanan Urus Dana Melalui Penawaran Saham Berbasis Teknologi Informasi*, *Jurnal Hukum Lus Quia Iustum*, Vol 27, no. 1, Hal 153.

²⁰ Nugroho, Arief Yuswanto, and Fatichatur Rachmaniyah, 2019, *Fenomena Perkembangan Crowdfunding Di Indonesia*, *Ekonika : Jurnal Ekonomi Universitas Kadiri* 4, Vol 24 no. 1, Hal 34.

ditentukan sikap oleh batiniyah seseorang.

B. Tinjauan Umum *Fintech*

Pada tahun 1866 telah dikembangkan kabel trans atlantik untuk lajur mekanisme transfer dana elektronik dengan memakai telegraf dan kode morse. Seiring berjalannya waktu tepatnya ditahun 1967, dunia keungan melakukan transformasi dari meknisme analog ke digital.²¹ Hal ini diikuti dengan munculnya mesin anjungan tunai mandiri (ATM) pertama di dunia yang dikeluarkan oleh Bank Barclays, hingga pada tahun 1980-an mulai berkembang mekanisme perbankan online tetapi belum jga mengundang perhatian masyarakat dan dunia yang selanjutnya pada masa 1990-an, saat bursa saham diperjualbelikan secara online, pasar dunia keuangan mulai berevolusi. Di tahun 1998, perbankan dunia mulai memperkenalkan online banking sebagai produk baru ke nasabahnya, Adanya sistem online banking ini mewujudkan transaksi bisnis yang semakin praktis dan mudah. Sampai pada tahun 2005, salah satu perusahaan di Inggris bernama Zopa menjadi perusahaan peer-tu-peer lending pertama di dunia.²²

Fintech tertua di Indonesia disebutkan berdiri pada tahun 2005 yaitu Prime Acces Card, Shopping, Saving, Secure yang memproses pembayara dari jaringan

²¹Darman, 2019, *Financial Technology (FinTech): Karakteristik Dan Kualitas Pinjaman Pada Peer to Peer Lending Di Indonesia*, Jurnal Manajemen Teknologi, Vol 18 (02), Hal 130-137

²²Direktorat Pengaturan Perizinan Dan Pengawasan Fintech, 2020, *Perkembangan Fintech Lending*, Jakarta:Kementrian Keuangan

merchat ke bank. Meskipun akhirnya gagal, ini merupakan salah satu titik baik untuk perkembangan *Fintech* di Indonesia untuk membangun industri keuangan yang lebih baik. Perkembangan *Fintech* di Indonesia terjadi sejak tahun 2006, akan tetapi baru memperoleh kepercayaan masyarakat sejak berdirinya Asosiasi *Fintech* Indonesia (AFI) pada September 2015.

Fintech atau teknologi finansial berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Bank Indonesia Nomor 19/12/PBI/2017 tentang Penyelenggaraan Teknologi Finansial memiliki makna sebagai “penggunaan teknologi dalam sistem keuangan yang menghasilkan produk layanan, teknologi, dan/atau model bisnis baru serta berdampak pada stabilitas moneter, stabilitas sistem keuangan, dan/atau efisiensi, kelancaran, keamanan, dan keandalan sistem pembayaran”. Aktivitas *peer to peer lending* (P2PL) di Indonesia paling banyak ditemui pada layanan finansial teknologi.²³ Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 77/POJK.01/2016 Tentang Layanan Pinjam Meminjam Uang Berbasis Teknologi Informasi (selanjutnya disebut POJK LPMUBTI) mendefinisikan P2PL sebagai penyelenggaraan layanan jasa keuangan untuk mempertemukan pemberi pinjaman dengan penerima pinjaman melalui sistem elektronik dengan menggunakan jaringan internet dalam rangka melakukan suatu perjanjian pinjam meminjam uang.²⁴ Semua jenis startup fintech untuk

²³ Franedya, R, 2020, “Ini Daftar 206 *Fintech* Ilegal Yang Ditutup OJK, Waspadalah!”, CNBC Indonesia, 2020, Hal 1

²⁴ Sari, S. W, 2016, *Perkembangan Dan Pemikiran Uang Dari Masa Kemasa*, Jurnal An-Nisbah, Vol 03(01), Hal 39-58

layanan P2PL tersebut hanya bertindak sebagai marketplace yang menghubungkan para penerima pinjaman dengan para pemberi pinjaman. Pada penyelenggaraan layanan P2PL, tidak dapat dipungkiri kemungkinan terjadinya wanprestasi oleh salah satu pihak. Khususnya, pemberi pinjaman memiliki risiko yang lebih besar yakni risiko gagal bayar akibat penerima pinjaman tidak melaksanakan prestasinya. Oleh karena itu, dibutuhkan adanya perlindungan hukum bagi pemberi pinjaman untuk menciptakan adanya rasa aman dan terciptanya kepastian hukum.

Selain itu, Islam memberi rambu-rambu atau batasanbatasan tentang investasi yang diperbolehkan dan tidak diperbolehkan untuk dilakukan oleh pelaku bisnis seperti parainvestor, pedagang, supliyer dan siapapun yang terkait dengan dunia ini. Bukan hanya itu, beberapa hal seperti pengetahuan tentang investasi akan ilmu-ilmu yang terkait butuh diperdalam agar kegiatan investasi yang kita kerjakan bernilai ibadah, mendapatkan kepuasan batin serta keberkahan di dunia dan akhirat. Sesuai dengan isi QS. Al-Hasyr : 18

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اتَّقُوا اللّٰهَ وَتَنْظُرْ نَفْسٌ مَّا قَدَّمَتْ لِغَدٍ ۗ وَاتَّقُوا اللّٰهَ ۗ اِنَّ اللّٰهَ خَبِيْرٌ
بِمَا تَعْمَلُوْنَ ﴿١٨﴾

Artinya : *“Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan hendaklah setiap diri memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok*

(akhirat); dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”

Dari ayat tersebut dapat dipahami bahwa ayat itu mengandung anjuran moral untuk berinvestasi sebagai bekal hidup di dunia dan di akhirat karena dalam Islam semua jenis kegiatan kalau diniati sebagai ibadah akan bernilai akhirat juga seperti kegiatan investasi ini.

C. Jenis *Fintech* di Indonesia

Fintech merupakan salah satu kemajuan teknologi dibidang keuangan yang banya digemari bagi masyarakat Indonesia.²⁵ *Fintech* dapat dibagi menjadi beberapa, yaitu:

1. *Crowdfunding*

Jenis *fintech* yang pertama adalah *crowdfunding*, merupakan sebuah bentuk penggalangan dana didunia maya untuk proyek tertentu. *Crowdfunding* merupakan salah satu jenis *fintech* yang digemari oleh sebagian masyarakat yang salah satu contohnya yaitu LandX.

2. *Microfinancing*

Jenis *fintech* berikutnya yang berkembang di Indonesia yaitu *microfinancing*, dimana hal ini pengusaha kecil kelas menengah kebawah dapat memperoleh pinjaman modal lebih mudah hingga usahanya dapat berkembang dengan optimal.

²⁵ Abdillah, F., & Danial, E, 2015, *Crowdfunding: Demokratisasi Akses Keuangan Dalam Mendukung Aksi Sosial Mahasiswa*, In *Jurnal Ilmiah Mimbar Demokrasi*, Vol. 15 (1), Hal 11

3. Digital Payment System

Fintech berikutnya yaitu digital payment system yang merupakan salah satu layanan pembayaran yang dilakukan secara online seperti pulsa, listrik, kartu kredit dan yang lainnya secara online. Beberapa digital payment yang cukup terkenal yaitu OVO, Gopay, Dana dan lainnya.²⁶

4. E-Agregrator

Merupakan salah satu jenis *fintech* yang dapat digunakan oleh masyarakat untuk mengetahui kinerja produk keuangan tertentu, sehingga berguna untuk membantu masyarakat dalam mengambil keputusan investasi yang tepat.²⁷

5. Peer to Peer Lending

Salah satu jenis *fintech* ini merupakan layanan pendanaan yang mempertemukan antara pemberi dan penerima dana seperti Amarta dan Modalku.

6. Pinjaman Online

Pinjaman online menawarkan kemudahan pada masyarakat dalam memperoleh dana yang akan dibutuhkan. Namun pengguna jenis *fintech* ini harus berhati-hati karena kebanyakan pinjaman online memiliki nilai bunga yang tinggi.

7. Manajemen Resiko dan Investasi

Manajemen risiko dan investasi ini umumnya berupa platform *e-trading*.

²⁶ Estrin, S., Gozman, D., & Khavul, S., 2018, *The Evolution And Adoption Of Equity Crowdfunding: Entrepreneur and Investor Entry Into A New Market*, *Small Business Economics*, Vol 51 : (2), Hal 425–439.

²⁷ Herve, F., & Schwiendbacher, A., 2018, *Crowdfunding And Innovation*, *Journal of Economic Surveys*, Vol 32 : (5), Hal 1514–1530.

Melalui jenis *fintech* tersebut, maka masyarakat diarahkan memilih bentuk investasi yang terbaik. Contohnya berupa investasi emas, saham, dan sebagainya.

D. Tinjauan Umum *Crowdfunding*

Teknologi telah menciptakan inklusifitas layanan keuangan sehingga akses atas produk maupun layanan keuangan menjadi sangat beragam.²⁸ Hal ini selaras dengan Peraturan Presiden No. 82 Tahun 2016 tentang Strategi Nasional Keuangan Inklusif bahwa sistem keuangan inklusif diwujudkan melalui akses masyarakat terhadap layanan keuangan sehingga dapat meningkatkan kemampuan ekonomi dan membuka jalan untuk keluar dari kemiskinan serta mengurangi kesenjangan ekonomi. Dengan adanya peraturan tersebut kegiatan urun dana atau *crowdfunding* pun juga diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 57/POJK.04/2020 tentang Penawaran Efek Melalui Layanan Urun Dana Berbasis Teknologi Informasi yang mana mengubah peraturan sebelumnya yakni, POJK No. 37/POJK.04/2018.

Pengaturan dalam POJK No.37/POJK.04/2018 sebagai regulasi baru, agaknya belum mengatur secara konkrit mengenai mekanisme perlindungan hukum preventif maupun represif Pihak Pemodal yang berperan menjadi pihak pemilik dana dan juga berkedudukan sebagai pengguna *Equity Crowdfunding* yang berpotensi banyak mengalami kerugian yang disebabkan oleh Penerbit lalai,

²⁸ Kurniati, 2016, *Teori Perilaku Konsumen Perspektif Ekonomi Islam*, In *JESI (Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia)*, Vol. 6 (1), Hal 34

Pemodal tidak mendapatkan deviden, serta dapat kehilangan dana yang Pemodal setorkan agar terhindar dari tindakan yang merugikan. Potensi risiko tinggi yang dimiliki Pemodal di kemudian hari harus menjadi perhatian Otoritas Jasa Keuangan beserta platform LandX berkedudukan sebagai Penyelenggara *equity crowdfunding* yang ikut bertanggung jawab atas hubungan perjanjian yang telah diadakan atas transaksi penyaluran dana. Ditunjukkan pula dengan transaksi yang dilakukan para pihak terutama Pemodal dengan Penyelenggara belum memuat bagaimana isi perjanjian secara spesifik yang dapat dijadikan sebagai kepastian hukum jika sewaktu-waktu terjadi wanprestasi. Selain itu, kerjasama yang diadakan antara Pihak Penerbit (UMKM) dengan platform LandX pun harus dituangkan dalam bentuk perjanjian penyelenggaraan yang menjadi wadah terciptanya kepastian hukum pula bagi Pihak Pemodal yang akan memberikan permodalan kepada pihak Penerbit.

E. Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “*wanprestatie*”. *Wan* berarti buruk atau jelek dan *prestatie* berarti kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Jadi, wanprestasi adalah prestasi yang buruk atau jelek. Secara umum artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.²⁹

²⁹ Abdulkadir, Muhammad, 2013, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung. Buku Ridwan Khairandy, 1982, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, Hal 88-90

Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian.

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, wanprestasi yaitu hal dimana tidak memenuhi suatu perutangan (perikatan). Wanprestasi memiliki dua macam sifat yaitu pertama-tama dapat terdiri atas hal bahwa prestasi itu memang dilakukan tetapi tidak secara sepatutnya. Kemudian prestasi itu tidak dilakukan pada waktu yang tepat.³⁰

Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi.”³¹

Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian.³² Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian. Tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian dapat disebabkan dua hal, yaitu:³³

³⁰ Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, 1990, *Hukum Perutangan, Bagian A*, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjahmada, Yogyakarta, Hal 67

³¹ Wirjono, Prodjodikoro, 1999, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, Hal 123-125

³² Subekti, Tjitrosoedibio, 1966, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta. buku P.N.H. Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia: Edisi Pertama*, Prenadamedia Group, Jakarta, Hal 98

³³ Djaja Meliala, 2012, *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*, Bandung: Penerbit Nuansa Aulia, Hal 34

1. Kesalahan debitur baik sengaja maupun tidak sengaja.
2. Keadaan memaksa (*overmacht/forcemajur*).

Dikatakan telah terjadinya wanprestasi yaitu ada empat keadaan yang telah di atur dalam pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ³⁴, yaitu:

1. Prestasinya sama sekali tidak di penuhi.
2. Keliru di penuhi
3. Terlambat di penuhi.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

F. Perjanjian Investasi Menurut OJK dan UU

Perjanjian investasi dapat dijabarkan dan dibandingkan menurut OJK dan UU, sebagai berikut :

1. Perjanjian Investasi

Investasi menurut OJK merupakan penanaman modal, biasanya dalam jangka panjang untuk pengadaan aktiva lengkap atau pembelian saham-saham dan surat berharga lain untuk memperoleh keuntungan. Para investor dapat memiliki Kontrak Pengelolaan Dana (KPD) perorangan ataupun sebuah badan hukum dimana pengelolaan portofolio Efek untuk kepentingan investor tertentu berdasarkan perjanjian pengelolaan dana yang bersifat bilateral dan individual, yang disusun sesuai peraturan Otoritas Jasa Keuangan.

³⁴ pasal 1243 KUHPerdata

Jumlah dana kelolaan awal untuk setiap nasabah pada pengelolaan Portofolio Efek untuk kepentingan nasabah secara individual paling kurang Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah). Jumlah dana kelolaan untuk setiap nasabah dapat mengalami penurunan menjadi kurang dari Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) sepanjang penurunan dimaksud terjadi karena pergerakan harga pasar atas Portofolio Efek. Kontrak Pengelolaan Dana bukan merupakan produk ritel karena dibuat untuk kepentingan investor tertentu, sehingga hanya bisa ditawarkan langsung oleh perusahaan Manajer Investasi yang menerbitkan dan mengelolanya.³⁵

2. Perjanjian Investasi Menurut UU

Suatu persetujuan adalah sah jika telah memenuhi syarat-syarat sah suatu persetujuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata³⁶ (“KUH Perdata”) yaitu:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama disebut dengan syarat subyektif yang mana tidak terpenuhinya syarat sepakat dan cakap akan mengakibatkan perjanjian dapat

³⁵ Marlinah, L., 2020, *Peluang dan Tantangan UMKM Dalam Upaya Memperkuat Perekonomian Nasional Tahun 2020 Ditengah Pandemi Covid 19*, In *Jurnal Ekonomi*, Vol. 22, Issue 2, Hal 43

³⁶ Pasal 1320 KUH Perdata

dibatalkan sedangkan tidak terpenuhinya unsur hal tertentu dan sebab yang halal menjadikan suatu perjanjian menjadi batal demi hukum, yang mana membuat kedudukan para pihak dalam kondisi seolah-olah tidak ada perjanjian sebelumnya. Lebih lanjut berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata: Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.³⁷

Merujuk pada dua peraturan diatas, jika perjanjian kerjasama investasi selama anda terikat lakukan telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata secara kolektif, maka perjanjian tersebut haruslah menjadi undang-undang bagi kedua belah pihak yang berarti masing-masing pihak harus tunduk pada ketentuan yang diatur dalam perjanjian tersebut.

Secara umum, suatu perjanjian dapat diakhiri karena beberapa alasan, antara lain sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUH Perdata³⁸ yaitu:

³⁷ Nurmalita, L., 2020, *Kebijakan Equity Crowdfunding Dalam Rangka Inovasi Pendanaan Bagi Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM)*, In *Airlangga Journal of Innovation Management*, Vol. 1 (1), Hal 33

³⁸ Pasal 1381 KUH Perdata

- a. karena pembayaran;
- b. karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. karena pembaruan utang;
- d. karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- e. karena percampuran utang;
- f. karena pembebasan utang;
- g. karena musnahnya barang yang terutang;
- h. karena kebatalan atau pembatalan;
- i. karena berlakunya suatu syarat pembatalan, yang diatur dalam Bab I buku ini; dan
- j. karena lewat waktu, yang akan diatur dalam suatu bab sendiri.

Jika perjanjian tersebut mengandung kalusa apapun yang intinya menyatakan bahwa para pihak pasti mendapatkan keuntungan dengan nominal tertentu sebagaimana keadaan “jauh lebih kecil keuntungan perbulan yang dijanjikan”, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena bertentangan dengan unsur kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya yang merupakan unsur subyektif perjanjian.³⁹

³⁹ Budiman, Daniel Kuntjoro, 2020, “Perlindungan Hukum Bagi Pemodal Dalam Penyelenggaraan Urun Dana Melalui Penawaran Saham Berbasis Teknologi Informasi (Equity Crowdfunding)”, Jurnal Cendekia Hukum STIH Putri Maharaja Payakumbuh, Vol 1, Hal 76

Janji untuk mendapatkan keuntungan, baik secara tertulis maupun tidak tertulis haruslah mengikat kedua belah pihak, meskipun akan lebih memudahkan dalam pembuktian jika janji dibuat dalam bentuk tertulis.

Ketidakmampuan maupun kelalaian para pihak untuk memenuhi hak dan kewajiban yang diperjanjikan dalam perjanjian dikualifikasikan sebagai suatu perbuatan cidera janji (wanprestasi), adapun wanprestasi menurut Pasal 1243 KUH Perdata yaitu: “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”

Menurut pendapat Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian (halaman 45), bentuk-bentuk dari wanprestasi antara lain:

- a. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukan;
- b. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi tidak sempurna;
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi tidak tepat waktu; dan
- d. Melaksanakan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Apabila Perjanjian Investasi sudah diperjanjikan secara lisan terakrit dengan nilai keuntungan tertentu yang gagal dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena bertentangan dengan syarat subyektif dari suatu perjanjian,

Selain itu, anda dapat melakukan upaya hukum dengan alasan wanpresatasi karena salah satu pihak telah tidak melaksanakan apa yang disanggupi untuk dilakukan ke Pengadilan Negeri dimana tergugat berada atau domisili hukum sesuai yang tertera dan disepakati dalam perjanjian.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Investasi Financial Teknologi *Crowdfunding* Dalam Aplikasi LandX Menurut Hukum Perdata

Manusia hakikatnya yaitu makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendirian dan saling berinteraksi satu sama yang lainnya guna melakukan sebuah aktivitas sosial seperti melakukan sebuah perjanjian guna memenuhi sebuah kebutuhan hidupnya. Perjanjian di dalam hukum dapat dijelaskan melalui Buku III tentang perikatan menurut pasal 1313 KUHPerdata dimana perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Manusia memiliki banyak kebutuhan baik itu kebutuhan primer maupun sekunder, untuk memenuhi kebutuhan tersebut harus memiliki modal. Modal ini akan diperuntukan dalam kepentingan usaha. Banyak jenis usaha yang dapat dilakukan salah satunya yaitu bentuk investasi. Investasi ini sebuah alternative dalam meningkatkan aset kekayaan dimana modal awal akan bertambah seiring berjalannya waktu sehingga menghasilkan keuntungan. Melalui sudut pandang bidang ekonomi investasi diartikan sebagai suatu faktor produksi dengan kata lain yaitu kegiatan membeli saham, obligasi, membeli barang modal, dan memanfaatkan dana yang ada untuk produksi guna mencapai keuntungan di masa depan

Penanaman modal atau dapat disebut sebagai investasi tercatat dalam Undang – Undang No 25 Tahun 2007⁴⁰ tentang penanaman modal Asing dan penanaman modal Dalam Negeri. Penanaman modal dibagi dengan 2 cara yaitu dilakukan secara langsung (*Foreign Direct Investment / FDI*) dan penanaman modal secara tidak langsung (*Foreign Indirect Investment / FII*).

Investasi langsung dapat disebut dengan penanaman modal jangka panjang dimana investor berpartisipasi aktif dalam kegiatan perkembangan usaha dan bertanggungjawab apabila terjadi kerugian. Kemudian untuk investasi tidak langsung atau dapat disebut dengan penanaman modal jangka pendek yang kegiatannya meliputi transaksi di pasar modal dan pasar uang. Umumnya penanaman modal jangka pendek ini digunakan pada jual beli saham dan mata uang asing dalam waktu yang singkat tergantung pada instabilitas nilai saham / mata uang asing yang akan diperjual belikan. Namun pemilik saham tidak dapat mengontrol pengelolaan perseroan setiap hari, kemudian jika mengalami kerugian pemilik saham tidak dapat melayangkan gugatan kepada perusahaan yang bersangkutan serta kegiatan perjual belian saham tidak dilindungi oleh hukum internasional.

Perjanjian menurut pasal 1313 KUH Perdata ⁴¹ yakni berbunyi: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan

⁴⁰ Undang – Undang No 25 Tahun 2007 tentang penanaman modal Asing dan penanaman modal Dalam Negeri

⁴¹ Pasal 1313 KUH Perdata

dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.“

Istilah perjanjian memiliki pengertiannya masing-masing menurut pendapat para ahli hukum, yakni sebagai berikut :

1. Perjanjian ialah sebuah peristiwa yang ditandai dengan seseorang mengadakan kesepakatan pada orang lain, satu sama lain saling mengikatkan diri dengan tujuan dalam melaksanakan suatu hal. ⁴²
2. Menurut R.Setiawan, perjanjian ialah wujud dari perbuatan hukum dengan melakukan pengikatan antara satu orang atau lebih memberi ikatan terhadap dirinya pada pihak lainnya. ⁴³
3. Menurut Yahya Harahap, perjanjian ialah suatu pengadaan hubungan hukum melibatkan kekayaan antara dua pihak atau lebih yang menyerahkan hak pada salah satu pihak dalam melaksanakan prestasi kemudian pihak lainnya wajib memenuhi prestasi.

Dari beberapa paparan pendapat tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian memiliki unsur perbuatan atau tindakan hukum yang memberikan akibat hukum bagi pihak yang mengikatkan dirinya pada suatu hal yang diperjanjikan, para pihak yang terlibat saling memberikan pernyataan untuk menentukan dan menyelaraskan kehendak masing-masing berdasarkan tujuan

⁴² Subekti R, 2001, *Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : PT. Intermasa, Hal 77

⁴³ R, Setiawan, 1987, *Hukum Perikatan-Perikatan pada umumnya*, Bandung : Bina Cipta, Hal 125

yang akan dicapai, serta perjanjian memiliki keterikatan satu pihak kepada pihak lainnya yang wajib dipatuhi dan berlaku sebagaimana yang diatur serta tercantum dalam peraturan perundang-undangan. Perjanjian melahirkan sebuah perikatan yang menciptakan hak dan kewajiban kepada para pihak untuk menuntut pelaksanaan prestasi yang telah dicapai melalui kesepakatan bersama.

Kemajuan teknologi memberikan dampak yang besar terhadap perbuatan hukum yang ada di masyarakat. Semakin maju teknologi semakin maju pula kecepatan internet hal ini dapat memberikan dampak pada perjanjian investasi, dimana perjanjian investasi sudah tidak asing di kalangan masyarakat umum dan dapat dilakukan dengan cara konvensional serta dapat dilakukan secara virtual ataupun daring melalui media elektronik. Salah satu contoh perkembangan teknologi masa kini yaitu *fintech* (*Financial Technology*). Keberadaan *fintech* menjadi pilihan terbaik dalam mendapatkan dana disebabkan oleh akses penggunaan yang mudah dan bentuknya yang modern. Salah satu sistem *fintech* yaitu *crowdfunding*.

Crowdfunding sendiri diartikan sebagai pembiayaan dimana konsep sebuah program ini akan dipublikasikan secara umum melalui internet, apabila masyarakat umum tertarik dengan konsep tersebut dapat memberikan dukungan berupa materil dan seorang investor akan mendapatkan imbalan sesuai dengan kesepakatan dua pihak. Sistem *crowdfunding* ini terdapat konsistensi antara investor yang memiliki dana terhadap peminjam yang mempunyai sebuah usaha

tertentu dan membutuhkan dana. *Crowdfunding* ini menjadi salah satu platform perantara keuangan basis internet yang digunakan untuk mengumpulkan dana dari masyarakat umum guna membiayai sebuah proyek usaha tertentu. *Crowdfunding* memiliki beberapa jenis model yaitu:

1. Model *Donation Based*, model ini digunakan untuk sebuah proyek yang bersifat non-profit yang bertujuan untuk program amal.
2. Model *Reward Based*, model ini memberikan penawaran imbalan berupa barang dan jasa ataupun sebuah hak hal ini tidak memberikan sebuah keuntungan dari proyek tersebut. Biasanya digunakan dalam industri kreatif seperti games dan para donator akan mendapat sebuah imbalan berupa fitur – fitur yang menarik dalam games tersebut.
3. Model *Debt Based*, model ini sama dengan peminjaman kredit yang mana debitur mengajukan sebuah proposal dan *crowd investor* akan menyetorkan modalnya kemudian mendapatkan sebuah imbalan berupa bunga.
4. Model *Equity Based*, model ini berjalan dimana *crowd investor* akan menyetorkan dana kemudian akan menjadi ekuitas / saham sebagai tanda kepemilikan badan usaha yang diprogramkan oleh debitur, lalu *crowd investor* akan mendapat imbalan sebuah keuntungan dalam usaha tersebut sesuai dengan presentase jumlah dana yang disetorkan.⁴⁴

⁴⁴ Document pages OJK – *Equity Crowdfunding* jadi Alternatif Permodalan

Equity Crowdfunding atau Layanan Urun Dana Berbasis Teknologi Informasi berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 57/POJK.04/2020 tentang Layanan Urun Dana Melalui Penawaran Saham Berbasis Teknologi Informasi (selanjutnya disebut PJOK No.57/2020)⁴⁵ adalah layanan penawaran efek yang dilakukan oleh penerbit yang secara langsung menjual efek kepada investor melalui jaringan sistem elektronik terbuka. *Equity crowdfunding* juga dikenal sebagai crowd-investing atau *crowdfunding* investasi, metode penggalangan modal yang digunakan oleh perusahaan rintisan dan perusahaan tahap awal.

Pada dasarnya, *crowdfunding ekuitas* menawarkan sekuritas perusahaan kepada banyak calon investor dengan imbalan pembiayaan. Setiap investor berhak atas bagian perusahaan sesuai dengan investasi mereka. *Equity Crowdfunding* berbasis pada perjanjian kerjasama usaha dengan sistem bagi hasil yang diperuntukkan khusus bagi perusahaan *start-up* atau Usaha Mikro Kecil dan Menengah (selanjutnya disebut UMKM) yang bukan tergolong perusahaan publik, yang ingin menawarkan saham melalui situs perantara. Penerbit hanya dapat menjual saham secara langsung kepada pemodal melalui sistem elektronik dengan menggunakan jaringan internet yang dikelola oleh Penyelenggara situs.

⁴⁵ PJOK No.57/2020 tentang layanan urun dana melalui penawaran saham berbasis teknologi

Saham hanya dapat diperjualbelikan, dialihkan di satu situs saja dan tidak dapat dialihkan antar situs apalagi ke publik. Sehingga tampak jelas bahwa penawaran saham dalam *Equity Crowdfunding* tidak tergolong dalam penawaran umum seperti yang dimaksud dalam peraturan perundang-undangan dibidang pasar modal.⁴⁶

Penggunaan aplikasi LandX ini sangatlah mudah untuk digunakan oleh masyarakat pada umumnya. Cara kerja aplikasi LandX ini awalnya pengguna sebagai pemodal akan disugahi berbagai pilihan bisnis yang telah terdaftar di aplikasi tersebut. Tentunya setiap pilihan yang ada akan diberikan informasi tentang perusahaan, portfolio, laporan keuangan, informasi tentang manajemen perusahaan, serta informasi-informasi lainnya. Hal itu tentu akan memudahkan pemodal untuk dapat menentukan bisnis mana yang menarik bagi mereka untuk berinvestasi.

Setelah pemodal memilih bisnis yang sesuai dengan pilihannya, maka tahapan selanjutnya pemodal akan membeli saham, obligasi, atau sukuk dari proyek pendanaan tersebut. Ketika transaksi telah dilakukan tentunya pengguna telah memiliki kepemilikan bisnis tersebut. Tahapan selanjutnya pemodal akan menerima keuntungan atau dividen sesuai kinerja perusahaan yang pengguna miliki, atau bunga sesuai kesepakatan awal. Keuntungan lain didapatkan pengguna

⁴⁶ Tripalupi, R. I., 2019, *Equity Crowdfunding Syari'ah Dan Potensinya Sebagai Instrumen Keuangan Syari'ah Di Indonesia*, In *Jurnal 'Adliya*, Vol. 13 (2), Hal 55

dari kenaikan harga saham ketika dijual. Dalam hal ini lahir hubungan hukum antara penyelenggara dan pemodal berdasarkan perjanjian penyelenggaraan Layanan Urut Dana. Perjanjian tersebut diadakan antar para pihak dalam bentuk perjanjian baku. Mengikatnya perjanjian tersebut terjadi pada saat Pemodal menyatakan persetujuan secara elektronik atas isi perjanjian tentang Layanan Urut Dana. Perjanjian tersebut dapat memuat ketentuan mengenai pemberian kuasa kepada penyelenggara untuk mewakili pemodal sebagai pemegang saham penerbit termasuk dalam rapat umum pemegang saham penerbit dan penandatanganan akta serta dokumen terkait lainnya. Pemodal yang ingin menggunakan aplikasi ini tentu harus mengetahui terlebih dahulu mengapa aplikasi LandX ini dapat digunakan dan berbeda dari aplikasi investasi lainnya.

Dalam investasi secara online (melalui aplikasi) maupun offline tentu banyak timbul rasa cemas akan banyak hal, namun dengan aplikasi LandX akan meminimalisir risiko atau kegelisahan akan hal-hal yang sering terjadi dalam investasi. Risiko yang pertama adalah risiko usaha, risiko ini tentu akan selalu ada dalam semua bisnis yang dijalani. Risiko yang dapat terjadi di LandX yaitu usaha properti yang tidak atau belum dapat menghasilkan penghasilan sewa, kenaikan harga properti di bawah perkiraan, dan/atau kinerja perusahaan di bawah perkiraan. Namun dalam aplikasi LandX juga meminimalisir terjadinya hal demikian, karena aplikasi ini bekerja sama dengan perusahaan pengelola properti yang memiliki track record yang baik menurut standar LandX, dan LandX hanya

menerima properti yang sudah memiliki penghasilan sewa (menghasilkan cash flow). Risiko yang kedua adalah risiko kerugian. Hal ini juga pasti dikhawatirkan bagi para investor, namun dalam aplikasi LandX hal ini diminimalisir dengan menyeleksi properti yang menghasilkan keuntungan sewa sehingga Pemodal dapat tetap berpotensi menghasilkan keuntungan disaat penurunan harga pada pasar properti. Risiko ketiga yaitu risiko likuiditas, dalam hal ini LandX akan memfasilitasi penjualan dan pembelian saham Pemodal setelah pasar sekunder (*secondary market*) diluncurkan dan juga LandX akan menyediakan harga properti dari hasil appraisal sebagai patokan untuk transaksi jual-beli di pasar sekunder. Risiko keempat yaitu tidak adanya dividen.

LandX dalam hal ini menyeleksi perusahaan Penerbit dengan track record yang baik sebagai upaya agar proses pembagian dividen selalu lancar dan tepat waktu dan juga tentunya akan terus berkomunikasi dengan Penerbit untuk menyediakan laporan keuangan hasil audit yang transparan dan akuntabel. Risiko kelima yaitu dilusi. Pada Aplikasi LandX pemodal tidak perlu khawatir akan hal tersebut. Jika Penerbit merasa perlu untuk melakukan penerbitan saham baru, maka LandX akan melakukan penawaran rights issue, yaitu menawarkan terlebih dahulu kepada Pemodal saham tersebut sebelumnya supaya jumlah dan persentase kepemilikan saham tetap sama. Namun jika masih ada sisa saham maka saham tersebutlah yang akan ditawarkan melalui crowdsale pada platform LandX. Risiko keenam yaitu kegagalan sistem elektronik. Jika investasi dilakukan secara online

melalui aplikasi, maka risiko ini tentu akan muncul namun aplikasi. LandX telah mencoba meminimalisir terjadinya hal demikian dengan cara menggunakan beberapa server, baik utama maupun backup untuk meminimalisir risiko gangguan sistem elektronik.

Terdapat ketentuan umum dan sangat dianjurkan untuk membaca sebelum menggunakan aplikasi LandX karena terdapat hak dan kewajiban sebagai pengguna platform, sebagai berikut :

1. Akun adalah suatu pengaturan (*arrangement*) antara LandX dengan Pengunjung Platform atau Pengguna Platform berdasarkan akses yang diberikan oleh LandX kepada Pengunjung Platform atau Pengguna Platform setelah melakukan pendaftaran data pribadi, yaitu seperti nama pengguna (*username*) dan kata sandi (*password*) sehingga Pengunjung Platform atau Pengguna Platform dapat menikmati fitur-fitur yang disediakan.
2. Dana adalah modal untuk membeli Efek dari Penerbit yang dinyatakan dalam mata uang Rupiah, yang selanjutnya dialokasikan oleh Penerbit untuk menjalankan usahanya.
3. Rekening Escrow adalah rekening escrow pada Platform yang disediakan oleh LandX dari penyedia terkait atas pendaftaran yang dilakukan oleh Pengguna Platform sebagai layanan keuangan elektronik dalam jaringan untuk melakukan penampungan dan/atau penyaluran Dana.

4. Konten adalah segala jenis materi dan/atau muatan yang berkaitan dengan Akun, penawaran Efek, transaksi, dan pengaduan.
5. Konten yang dilarang adalah segala jenis materi dan/atau muatan yang melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan di wilayah Republik Indonesia.
6. LandX adalah Platform yang digunakan untuk melakukan Penawaran Efek melalui Layanan Urun Dana Berbasis Teknologi Informasi.
7. Laporan adalah pemberitahuan yang disampaikan oleh Pengunjung Platform dan/atau Pengguna Platform kepada LandX tentang telah atau sedang atau diduga akan terjadinya peristiwa pelanggaran terhadap Syarat dan Ketentuan ini.
8. Saham adalah efek berupa lembar saham sebagai bukti kepemilikan pada Penerbit dengan setiap hak dan kewajibannya, yang memiliki nominal harga tertentu.
9. Lot adalah satuan jumlah saham yang dibeli atau dijual dalam satu transaksi yang merupakan kelipatan minimum pembelian Saham.
10. Bank adalah bank yang bekerja sama dengan LandX dalam rangka memfasilitasi Pencairan Dana yang menyediakan *Escrow* kepada Pengguna Platform.
11. Penawaran Efek adalah Penawaran Saham dan Penawaran Utang.
12. Penawaran Saham adalah suatu usaha Penggalangan Dana baik secara perdana atau setelahnya untuk maksud dan tujuan tertentu yang dilakukan

oleh Penerbit untuk menjual saham secara langsung kepada Pemodal melalui jaringan sistem elektronik yang bersifat terbuka. Atas Dana yang didapat dari penjualan saham yang dilakukan Penerbit, akan dialokasikan pada tujuan, termasuk namun tidak terbatas pada pengoperasian atas suatu Proyek, dengan imbalan (*reward*) kepemilikan atas saham Penerbit yang mengoperasikan Proyek, beserta setiap keuntungan maupun kerugian atas Proyek tersebut. Penawaran saham tersebut merupakan penawaran dengan ketentuan, termasuk namun tidak terbatas pada:

- a. penawaran efek bersifat Utang dilakukan melalui LandX yang telah memperoleh izin dari Otoritas Jasa Keuangan;
- b. penawaran efek bersifat Utang dilakukan dalam jangka waktu paling lama 12 (dua belas) bulan;
- c. total dana yang dihimpun melalui penawaran efek bersifat Utang paling banyak Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- d. Penerbit memiliki Proyek sebagai dasar penerbitan efek bersifat Utang;
- e. memiliki jatuh tempo tidak lebih dari 2 (dua) tahun;
- f. dapat dilunasi lebih awal sebelum jatuh tempo, sepanjang mendapat persetujuan dari mayoritas pemegang efek bersifat Utang yang hadir dalam rapat umum pemegang efek bersifat Utang;

g. pembayaran pokok, bunga, atau biaya-biaya lainnya yang perlu dibayarkan dapat dilakukan secara berkala atau pada saat jatuh tempo.

13. Penerbit adalah badan usaha berbentuk badan hukum dan badan usaha lainnya yang didirikan berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia yang menawarkan Efek melalui LandX.

14. Pemodal adalah pihak yang melakukan pembelian Efek dari Penerbit melalui LandX.

15. Pencairan Dana adalah tindakan LandX mengalihkan untuk melakukan (transfer) Dana yang terkumpul dalam:

- a. *Escrow* atas nama Pemodal, kepada rekening asal Pemodal; atau
- b. *Escrow* atas nama Penerbit, ke rekening tujuan yang telah ditunjuk Penerbit pada saat pendaftaran yang dilakukan atas permohonannya.

16. Penggalangan Dana adalah proses pengumpulan Dana dari Pemodal oleh Penerbit dengan menawarkan Efek.

17. Pengunjung Platform adalah pihak yang mengakses dan memperoleh informasi dari Platform.

18. Platform adalah wadah berupa aplikasi dan situs yang digunakan untuk transaksi dan/atau memfasilitasi penyelenggaraan layanan penawaran Efek yang dilakukan oleh Penerbit untuk menawarkan Efek secara langsung

kepada Pemodal melalui sistem elektronik dengan sifat terbuka, yang dikelola dan disediakan oleh LandX, yaitu pada Platform.

19. Pengguna Platform adalah Pengunjung Platform yang terdiri dari Penerbit dan Pemodal yang telah terdaftar sebagai pengguna dan memiliki Akun pada Platform.

20. Penyelenggara adalah PT ICX BANGUN INDONESIA (dh. PT Numex Teknologi Indonesia) yang dalam hal ini merupakan badan hukum Indonesia yang menyediakan, mengelola, dan mengoperasikan Layanan Urun Dana yang telah memperoleh izin dari OJK.

21. Pengaduan adalah Laporan yang disertai permintaan kepada LandX untuk memeriksa Pengguna Platform yang telah atau sedang atau diduga melakukan pelanggaran Syarat dan Ketentuan.

22. POJK 57/2020 adalah Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 57/POJK.04/2020 tentang Penawaran Efek Melalui Layanan Urun Dana Berbasis Teknologi Informasi, berikut setiap perubahannya dari waktu ke waktu dan Surat Edaran yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan sehubungan dengan aturan tersebut.

23. Proyek adalah proyek dari Penerbit yang akan dibiayai dengan Dana yang didapat dari Penggalangan Dana, melalui Penawaran Efek.

24. Syarat dan Ketentuan adalah syarat dan ketentuan penggunaan Platform yang ditetapkan dan dapat diubah sewaktu-waktu oleh LandX serta mengikat bagi Pengunjung Platform dan/atau Pengguna Platform.

25. Update adalah fitur yang terdapat pada halaman Penawaran Efek yang difungsikan untuk setiap Penerbit agar dapat memberikan pemberitahuan kepada seluruh Pemodal melalui email secara otomatis mengenai keadaan terbaru Penawaran Efek, penggunaan dana, serta hal-hal lainnya berkaitan dengan Penawaran Efek tersebut.
26. Utang adalah efek bersifat utang yang ditawarkan oleh Penerbit kepada Pemodal melalui LandX dengan melakukan Penggalangan Dana dengan nominal harga tertentu.
27. Verifikasi adalah tindakan pemeriksaan kebenaran dan kelengkapan yang dilakukan oleh Penyelenggara terhadap Akun, Konten dan/atau Pencairan Dana yang didaftarkan, diunggah dan/atau dimohonkan oleh Pengguna Platform, atau untuk keperluan lainnya berdasarkan diskresi penuh Penyelenggara Platform.

Berdasarkan perjanjian antara penyelenggara dan pemodal, pemodal membeli saham milik penerbit yang ditawarkan melalui penyelenggara dengan menyetorkan sejumlah dana pada *escrow account* sebagaimana tercantum pada Pasal 37 POJK No. 54/POJK.04/2020.⁴⁷ Adapun yang dimaksud dengan Escrow Account adalah rekening yang dibuka secara khusus untuk tujuan tertentu guna menampung dana yang dipercayakan kepada Bank Indonesia berdasarkan persyaratan tertentu sesuai dengan perjanjian tertulis. Tujuan penggunaan *escrow*

⁴⁷ POJK No. 54/POJK.04/2020

account dalam hal ini yaitu melarang penyelenggara melakukan penghimpunan dana masyarakat melalui rekening penyelenggara. Guna mendukung penggunaan *virtual account* dan *escrow account* tersebut maka penyelenggara harus bekerjasama dengan pihak bank.

Penyelenggara wajib mendistribusikan saham kepada pemodal paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah penyerahan dana kepada Penerbit sebagaimana diatur dalam Pasal 40 POJK No. 54/POJK.04/2020.⁴⁸ Pendistribusian tersebut dapat dilakukan secara elektronik melalui penitipan kolektif pada kustodian atau pendistribusian secara fisik melalui pengiriman sertifikat saham. Pada distribusi saham secara elektronik melalui penitipan kolektif pada kustodian, penerbit wajib terlebih dahulu melakukan perjanjian dengan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dan pemodal telah memiliki rekening Efek pada kustodian. Adapun yang dimaksud dengan kustodian adalah pihak yang memberikan jasa penitipan Efek dan harta lain yang berkaitan dengan Efek serta jasa lain, termasuk menerima dividen, bunga, dan hak-hak lain, menyelesaikan transaksi Efek, dan mewakili pemegang rekening yang menjadi nasabahnya.

⁴⁸ POJK No. 54/POJK.04/2020



Gambar 3.1 Pengecualian dan Pelepasan Tanggungjawab

LandX akan mengupayakan penyelesaian sengketa terutama saat terjadi peristiwa seperti pencurian, penggelapan, atau segala tindakan yang menyebabkan Pemodal kehilangan dana pada Platform.

B. Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Aplikasi LandX

Beberapa pihak yang terlibat sebagaimana Pasal 1 PJOK No.57/2020 dijelaskan sebagai berikut:⁴⁹

1. Penerbit adalah badan usaha Indonesia baik yang berbentuk badan hukum maupun badan usaha lainnya yang menerbitkan Efek melalui Layanan Urun Dana. Penerbit menawarkan sebagian saham bisnisnya untuk dibeli.
2. Penyelenggara Layanan Urun Dana adalah badan hukum Indonesia yang menyediakan, mengelola, dan mengoperasikan Layanan Urun Dana. Penyelenggara bertugas sebagai mediator yang memfasilitasi kerjasama *Equity Crowdfunding* antara Penerbit dan Pemodal.
3. Pemodal adalah pihak yang melakukan pembelian Efek Penerbit melalui Penyelenggara Layanan Urun Dana.

Berdasarkan perjanjian antara penyelenggara dan pemodal, pemodal membeli saham milik penerbit yang ditawarkan melalui penyelenggara dengan menyetorkan sejumlah dana pada *escrow account* sebagaimana tercantum pada Pasal 37 POJK No.54/POJK.04/2020.⁵⁰ Adapun yang dimaksud dengan *Escrow Account* adalah rekening yang dibuka secara khusus untuk tujuan tertentu guna menampung dana yang dipercayakan kepada Bank Indonesia

⁴⁹ Pasal 1 PJOK No.57/2020

⁵⁰ Pasal 37 POJK No.54/POJK.04/2020

berdasarkan persyaratan tertentu sesuai dengan perjanjian tertulis. Tujuan penggunaan *escrow account* dalam hal ini yaitu melarang penyelenggara melakukan penghimpunan dana masyarakat melalui rekening penyelenggara. Guna mendukung penggunaan *virtual account* dan *escrow account* tersebut maka penyelenggara harus bekerjasama dengan pihak bank.

Penyelenggara wajib mendistribusikan saham kepada pemodal paling lambat 2 (dua) hari kerja setelah penyerahan dana kepada Penerbit sebagaimana diatur dalam Pasal 40 POJK No. 54/POJK.04/2020.⁵¹ Pendistribusian tersebut dapat dilakukan secara elektronik melalui penitipan kolektif pada kustodian atau pendistribusian secara fisik melalui pengiriman sertifikat saham. Pada distribusi saham secara elektronik melalui penitipan kolektif pada kustodian, penerbit wajib terlebih dahulu melakukan perjanjian dengan Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian dan pemodal telah memiliki rekening Efek pada kustodian. Adapun yang dimaksud dengan kustodian adalah pihak yang memberikan jasa penitipan Efek dan harta lain yang berkaitan dengan Efek serta jasa lain, termasuk menerima dividen, bunga, dan hak-hak lain, menyelesaikan transaksi Efek, dan mewakili pemegang rekening yang menjadi nasabahnya. Pemodal atau para investor tidak perlu kesusahan untuk mengurus keseluruhan operasional dan marketing dikarenakan hal tersebut akan diurus seluruhnya oleh wirausahawan atau

⁵¹ Pasal 40 POJK No. 54/POJK.04/2020

pengusaha tersebut. Jadi pemodal atau para investor hanya akan menerima deviden dan laporan keuangan secara rutin.

Bukti kepemilikan yang diberikan kepada pemodal atau para investor merupakan saham elektronik yang dimana secara legalitas semua saham pada aplikasi LandX itu akan tercatat pada *Indonesian Central Securities Depository* atau Kustodian Sentral Efek Indonesia (selanjutnya disebut KSEI) yang merupakan tempat pencatatan saham seluruh perusahaan publik yang ada di Indonesia, seluruh saham-saham pemodal atau para investor juga akan tercatat dalam *platform* aplikasi LandX. Saham merupakan bukti kepemilikan atau sejumlah modal dalam suatu perseroan terbatas sebagaimana diatur dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.⁵² Berdasarkan Pasal 510 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta Pasal 60 ayat (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, saham termasuk dalam benda bergerak.⁵³

Aplikasi LandX berizin dan diawasi oleh OJK dan terdaftar di Kemenkominfo dengan nomor tanda daftar 001199.01/DJAI.PSE/07/2021. LandX telah resmi menjadi Penyelenggara *Equity Crowdfunding* melalui Keputusan Anggota Dewan Komisiner OJK No KEP-68/D.04/2020⁵⁴ tentang

⁵² Pasal 51 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

⁵³ Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, saham termasuk dalam benda bergerak

⁵⁴ Keputusan Anggota Dewan Komisiner OJK No KEP-68/D.04/2020

Pemberian Izin Usaha Penyelenggara Layanan *Equity Crowdfunding* per tanggal 23 Desember 2020. Aplikasi ini juga telah memiliki sertifikasi ISO 27001 dan telah menjadi member dari Asosiasi Layanan Urun Dana Indonesia (ALUDI).

Mengingat dalam kegiatan *Equity Crowdfunding* juga terdapat kemungkinan terjadinya resiko-resiko bisnis maka dalam hal ini OJK sebagai regulator memiliki peran dan kewenangan dalam transaksi jasa keuangan untuk melakukan upaya preventif yang dituangkan dalam POJK. Adanya respon positif dari masyarakat perihal *Equity Crowdfunding* tersebut didukung dengan dikeluarkannya PJOK No. 57/2020.⁵⁵ POJK tersebut memperbaharui aturan lama yang tertuang pada POJK No. 37/2018 tentang Layanan Urun Dana melalui Penawaran Saham Berbasis Teknologi Informasi (*Equity Crowdfunding*).⁵⁶ POJK menjadi wadah dan instrumen hukum yang tentunya akan memberikan kepastian hukum bagi para pelaku bisnis khususnya dalam kegiatan penawaran saham yang dilakukan secara elektronik. Pembaharuan peraturan tersebut juga diharapkan dapat memberikan perlindungan yang lebih optimal kepada pemodal.

Kewajiban Penyelenggara *Equity Crowdfunding* tercantum dalam Pasal 16 PJOK No.57/2020⁵⁷, yaitu:

⁵⁵ PJOK No. 57/2020

⁵⁶ POJK No. 37/2018 tentang Layanan Urun Dana melalui Penawaran Saham Berbasis Teknologi Informasi (*Equity Crowdfunding*)

⁵⁷ Pasal 16 PJOK No.57/2020

1. Melakukan penelaahan terhadap penerbit;
2. Mengunggah dokumen dan/atau informasi secara daring melalui situs web penyelenggara;
3. Memastikan pelaksanaan penawaran efek melalui *Equity Crowdfunding* sampai dengan terpenuhinya hak dan kewajiban pengguna;
4. Melaporkan pelanggaran yang dilakukan Penerbit selama masa penawaran dan pelanggaran atas kewajiban Penerbit yang berkaitan langsung dengan berakhirnya masa penawaran kepada OJK;
5. Melakukan upaya peningkatan edukasi dan literasi bagi pengguna;
6. Menyimpan dokumen dan/atau informasi yang disampaikan Penerbit dalam jangka waktu penyimpanan dokumen;
7. Memastikan batas penghimpunan dana melalui *Equity Crowdfunding* oleh setiap Penerbit tidak terlampaui;
8. Menyediakan fasilitas komunikasi secara daring antara Pemodal dengan Penerbit;
9. Memuat dalam situs web Penyelenggara mengenai resiko;
10. Memastikan Pemodal yang akan berinvestasi melalui *Equity Crowdfunding* telah memiliki rekening Efek yang khusus untuk menyimpan efek dan/atau dana melalui *Equity Crowdfunding*;
11. Memiliki sistem untuk memastikan hanya Pemodal yang telah memberikan konfirmasi mengenai pemenuhan persyaratan Pemodal yang dapat berinvestasi melalui *Equity Crowdfunding*;

12. Menggunakan nama domain Indonesia;
13. Menyediakan layanan penanganan pengaduan sesuai dengan Peraturan OJK mengenai layanan pengaduan;
14. Memuat dalam situs web Penyelenggara mengenai biaya dan pengeluaran lainnya yang dikenakan atau dibebankan kepada Pengguna;
15. Mempunyai mekanisme pengembalian dana dalam hal penawaran Efek melalui *Equity Crowdfunding* batal demi hukum;
16. Menggunakan gedung kantor atau ruangan kantor baik yang dimiliki sendiri atau berdasarkan perjanjian sewa gedung atau ruangan.

Dalam penyelenggaraan *Equity Crowdfunding*, penyelenggara wajib melakukan :

- a. Perjanjian penyelenggaraan *Equity Crowdfunding* dengan penerbit
- b. Selaku kuasa Pemodal, perjanjian penerbitan Efek bersifat utang atau Sukuk dengan penerbit;
- c. Perjanjian penyelenggaraan *Equity Crowdfunding* dengan pemodal.

Meskipun OJK telah memberikan rambu-rambu isi perjanjian antara penerbit dan penyelenggara, namun belum terdapat standar baku perjanjian antara penerbit dan penyelenggara *equity crowdfunding* di Indonesia, bahkan bentuk perjanjiannya pun dapat berupa akta otentik maupun akta di bawah tangan. Oleh karenanya, perjanjian antara penerbit

dan penyelenggara *equity crowdfunding* satu dengan lainnya dapat memiliki isi perjanjian yang berbeda asalkan memuat ketentuan minimal yang diatur dalam Pasal 44 POJK No. 37 /POJK.04/2018.⁵⁸ Isi dari perjanjian antara penerbit dan penyelenggara tentu akan berdampak pada pemodal, pihak yang tidak terlibat sebagai pihak dalam perjanjian antara penerbit dan penyelenggara namun menjadi pihak yang akan menerima dampak dari perjanjian tersebut.

Di sisi lain, bentuk perjanjian baku antara penyelenggara dan pemodal memberikan konsekuensi hukum bahwa pemodal tidak memiliki kesempatan untuk melakukan negosiasi atas ketentuan dalam perjanjian melainkan hanya memiliki opsi untuk menerima atau menolak isi perjanjian (*take it or leave it*). Jika pemodal memutuskan untuk menerima ketentuan dalam perjanjian baku tersebut, pemodal cukup melakukan klik setuju pada tombol tertentu yang telah disediakan oleh penyelenggara pada sistem yang dimiliki.

Bentuk bakunya perjanjian antara pemodal dan penyelenggara tersebut dapat memberikan peluang besar kepada penyelenggara untuk mencantumkan ketentuan bahwa penyelenggara memiliki hak atas inisiatif penyelenggara sendiri, untuk menambah atau mengganti ketentuan apapun

⁵⁸ Pasal 44 POJK No. 37 /POJK.04/2018

dalam perjanjian atau mengubah, menunda, maupun memberhentikan layanan sewaktu-waktu.

Penyelenggara juga wajib menjaga kerahasiaan, keutuhan dan ketersediaan data pribadi, data keuangan dan data transaksi yang dikelolanya sejak data tersebut diperoleh hingga data tersebut dimusnahkan. Selain daripada itu, berdasarkan Pasal 72 POJK No.57/2020⁴⁰ dikatakan bahwa Penyelenggara wajib menerapkan prinsip dasar perlindungan Pengguna dalam berupa:

1. Transparansi;
2. Perlakuan adil;
3. Keandalan;
4. Kerahasiaan data dan keamanan; dan,
5. Penyelesaian sengketa Pengguna sederhana, cepat, dan terjangkau.

Dilanjutkan dengan Pasal 73 (1) POJK No.57/2020⁵⁹ bahwa "Penyelenggara wajib memberikan dan/atau menyampaikan informasi terkini mengenai rincian".

⁵⁹ Pasal 73 (1) POJK No.57/2020

Lalu informasi yang dimaksud harus ditepatkan pada situs web Penyelenggara. Maksud perlindungan hukum di dalam peraturan OJK adalah merupakan proteksi terhadap dana pemodal agar pelaku usaha sektor jasa keuangan tidak melakukan tindakan- tindakan curang ataupun tindakan lainnya yang merugikan pemodal untuk keuntungan pelaku usaha sehingga bentuk perlindungan tidak termasuk mengenai resiko bisnis yang bisa untung maupun rugi. Pasal 50 (1) POJK No. 57/2020 menyatakan bahwa "Penerbit yang melakukan penerbitan Efek bersifat ekuitas berupa saham, wajib menyampaikan laporan tahunan kepada Penyelenggara paling lambat 6 (enam) bulan setelah tahun buku Penerbit berakhir.

Selain menetapkan tentang tanggung jawab dari Penyelenggara pada dasarnya OJK juga menetapkan larangan yang wajib ditaati sebagaimana tertulis pada Pasal 21 POJK No. 57/2020. Terdapat konsekuensi apabila penyelenggara dianggap lalai. Sanksi yang diberikan kepada pihak yang melakukan pelanggaran akan dikenakan oleh OJK. Sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 85 (2), (3), (4), POJK No. 57/2020, berupa:

1. teguran tertulis;
2. denda, yaitu kewajiban membayar sejumlah uang tertentu;
3. pembatasan kegiatan usaha;

4. penghentian kegiatan usaha;
5. pembatalan persetujuan; dan/atau;
6. pembatalan pendaftaran.

Penyelenggara bertanggung jawab atas kerugian pengguna yang ditimbulkan karena kesalahan atau kelalaian direksi, pegawai, dan/atau pihak lain yang bekerja untuk penyelenggara. Berangkat dari hal tersebut maka penyelenggara mempunyai tanggung jawab yang lebih besar karena bertanggung jawab terhadap pemodal dan penerbit yang merupakan pengguna dalam kegiatan *equity crowdfunding*. Akan tetapi kerugian yang terjadi karena resiko bisnis akibat kesalahan spekulasi yang bukan merupakan kesalahan atau kelalaian akibat tindakan pelanggaran atau tindak pidana tidak serta merta membuat penyelenggara bertanggung jawab akan kerugian tersebut. Perlu diingat juga bahwa penyelenggara adalah pihak yang menyediakan sistem elektronik yang dimaksud, ia bertindak hanya sebagai perantara karena kegiatan urun dana yang dilakukan oleh pemodal adalah milik masing-masing pemodal. Apabila dikaitkan dengan pelanggaran hak pemodal, maka penyelenggara dapat juga bertanggung gugat atas dasar wanprestasi atau perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dapat dikatakan wanprestasi apabila penyelenggara melakukan pelanggaran dalam perjanjian tertulis yang

dibuat diantara penyelenggara dan pemodal. Pemodal berhak menuntut penyelenggara atas biaya, rugi, dan bunga terhadap dasar gugatan wanprestasi. Di sisi lain, dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa barang siapa yang melakukan perbuatan melanggar hukum yang mengakibatkan kerugian wajib mengganti kerugian sehingga berdasarkan ketentuan tersebut perlu ditelusuri lebih mendalam mengenai tindakan-tindakan yang mengakibatkan kerugian apabila dikaitkan dengan *equity crowdfunding*, meskipun di dalam Pasal 60 POJK 37/2018⁶⁰ menyebutkan tanggung jawab ada pada penyelenggara apabila terjadi kesalahan atau kelalaian organ-organ ataupun pihak yang bekerja untuk penyelenggara yang merugikan pengguna. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata⁶¹ menekankan bahwa yang diwajibkan untuk mengganti kerugian adalah pelaku yang melakukan kesalahan atau kelalaian sedangkan di dalam Pasal 60 POJK 37/2018 disebutkan bahwa yang bertanggung jawab atas kerugian karena kesalahan atau kelalaian direksi, pegawai dan orang yang bekerja untuk penyelenggara adalah penyelenggara sendiri yang bertanggung jawab.

⁶⁰ Pasal 60 POJK 37/2018

⁶¹ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata



Senin, 2 Januari

Sharon

Halo Kak Muhammad, selamat pagi 😊

Untuk penerbit yang listing di LandX telah melewati proses screening yang ketat oleh analis Kak, sehingga LandX juga tidak listing penerbit dengan kemungkinan tersebut. Namun apabila terjadi kasus dimana suatu hari Penerbit tidak dapat bertahan atau bangkrut, maka ketentuan perihal likuidasi aset dan pembagiannya kepada pemegang saham tetap merujuk pada peraturan perundangan yang berlaku. 😊 Jika bisnisnya bangkrut maka asset dari bisnis tersebut akan dijual dan diberikan ke investor sesuai persentasenya. Tetapi khusus project di LandX ada beberapa project yg ada ketentuan buybacknya. Artinya mau bisnisnya bangkrut atau tidak dana kita akan tetap aman 😊

Tuliskan Pesan Anda ...



Jelajahi



Akun

O. Penyelesaian Sengketa dan Keadaan Terpaksa

1. Dalam hal terdapat suatu perselisihan atau sengketa yang timbul dari atau sehubungan dengan penafsiran atau pelaksanaan dari Syarat dan Ketentuan ini, Pengunjung Platform maupun Pengguna Platform sepakat untuk menggunakan segala upaya untuk menyelesaikan perselisihan atau sengketa tersebut melalui musyawarah untuk mufakat.

2. Semua sengketa yang timbul dari dan/atau sehubungan dengan Syarat dan Ketentuan ini dan/atau pelaksanaan Syarat dan Ketentuan ini, yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, baik mengenai cedera janji maupun perbuatan melawan hukum, termasuk mengenai pengakhiran dan/atau keabsahan Syarat dan Ketentuan ini, akan diselesaikan dan diputus melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia yang saat ini beralamat di Wahana Graha lantai 1&2, Jalan Mampang Prapatan No. 2, Duren Tiga, Pancoran, Indonesia. Meskipun terdapat suatu perselisihan atau sengketa, Pengunjung Platform atau Pengguna Platform harus tetap memenuhi kewajibannya berdasarkan Syarat dan Ketentuan ini, tanpa mengurangi keberlakuan keputusan arbitrase final.

3. Anda memahami dan mengerti bahwa Platform Penyelenggara dapat berhenti beroperasi dikarenakan kejadian di luar kemampuan manusia dan atau tidak dapat dihindarkan seperti terjadi peperangan, kerusuhan, kebakaran, bencana alam, permogokan dan bencana lainnya yang dinyatakan oleh instansi berwenang. Dalam hal tersebut, Penyelenggara tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban atas penghentian operasi dikarenakan adanya keadaan terpaksa tersebut.



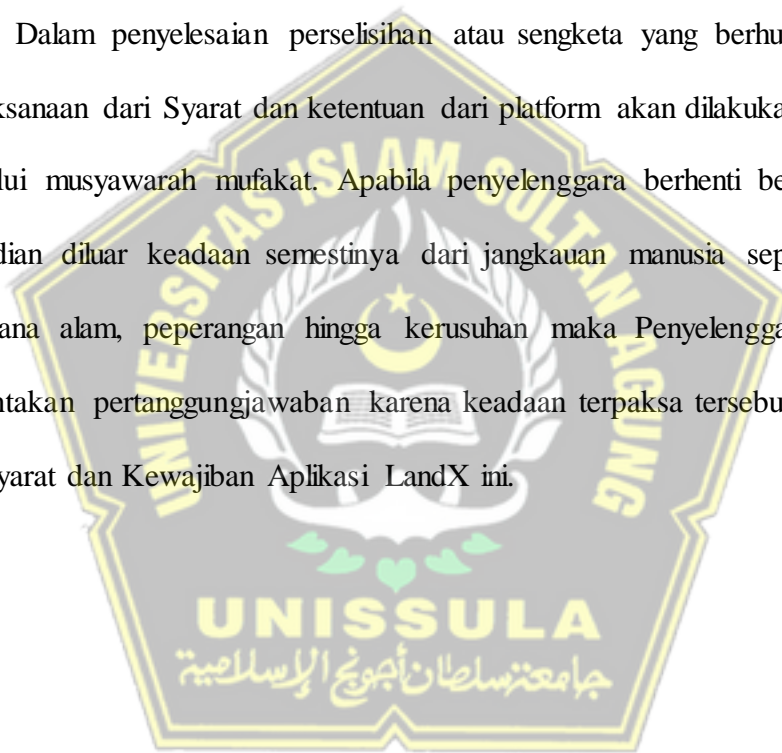
Gambar 3.2 Penyelesaian Sengketa dan Keadaan Terpaksa Menurut Aplikasi LandX

Kontrak perjanjian pada dasarnya akan selalu diiringi dengan hubungan hukum yang mewujudkan bentuk hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang mengikatkan diri terhadap suatu perjanjian. Akibat hukumnya adalah saling menuntut hak dan kewajiban yang melekat pada kedudukan para pihak sesuai prestasi yang telah disepakati. Apabila hak dan kewajiban tersebut tidak dapat dipenuhi oleh salah satu pihak, maka ia dikenakan sanksi menurut belakunya suatu hukum atas pengingkaran terhadap perjanjian yang telah disepakati. LandX sebagai platform penyelenggara *equity crowdfunding* mengadakan dua bentuk hubungan hukum untuk menengahi antara pemodal dengan penerbit.

Perjanjian yang disediakan oleh LandX kepada pemodal berupa Dokumen Elektronik yang muncul ketika registrasi. Perjanjian baku yang diatur dalam Pasal 45 Peraturan OJK No. 37/POJK.04/2018 wajib disusun berdasarkan peraturan perundang-undangan yang melarang LandX membuat klausula yang menyatakan pengalihan tanggung jawab penyelenggaraan kepada pihak pemodal dan melarang LandX membuat perubahan perikatan tertentu secara sepihak. Terlepas dari bentuk perjanjian yang terdiri dari klausula baku, pada dasarnya pengadaan perjanjian memiliki fungsi yuridis yakni sebagai pengatur hak dan kewajiban para pihak, mengamankan transaksi bisnis investasi, serta mengatur mekanisme penyelesaian sengketa. Pemodal tetap memperoleh fungsi yuridis dari perjanjian tersebut agar mencapai perlindungan yang diharapkan melalui keterikatan akta perjanjian. Sebab hukum perjanjian telah mengajarkan penerapan prinsip iktikad baik yang

wajib dilaksanakan sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan untuk menghindari perilaku menyimpang sehingga tercapai kepastian hukum. Kepastian hukum dapat diungkapkan LandX melalui kebijakan internal termasuk konsistensi serangkaian putusan hakim peradilan terhadap kasus serupa apabila terjadi sengketa.

Dalam penyelesaian perselisihan atau sengketa yang berhubungan dengan pelaksanaan dari Syarat dan ketentuan dari platform akan dilakukan segala upaya melalui musyawarah mufakat. Apabila penyelenggara berhenti beroperasi karena kejadian diluar keadaan semestinya dari jangkauan manusia seperti kebakaran, bencana alam, peperangan hingga kerusuhan maka Penyelenggara tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban karena keadaan terpaksa tersebut sesuai dengan isi Syarat dan Kewajiban Aplikasi LandX ini.



BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

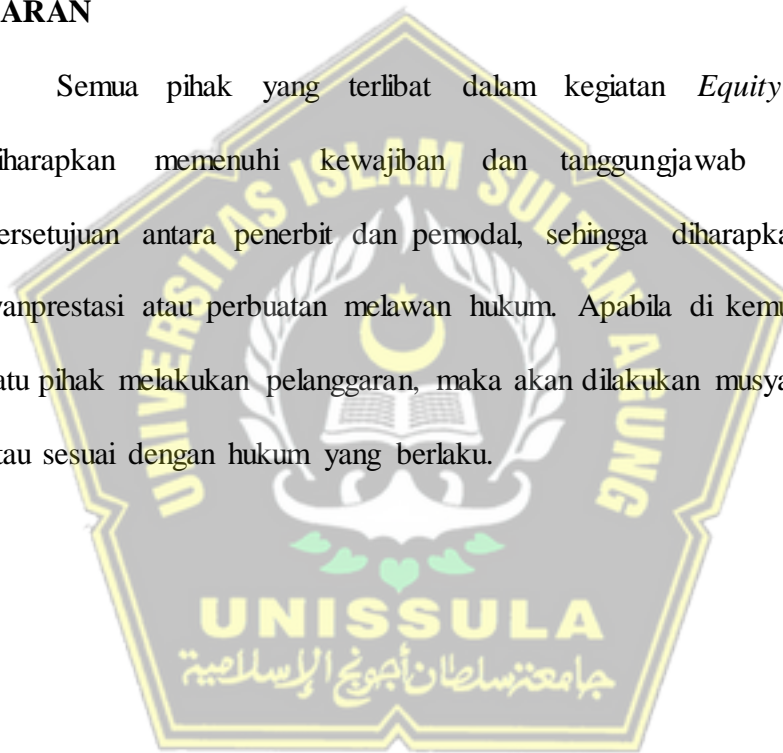
Dari beberapa uraian pembahasan yang telah dipaparkan diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Kewajiban oleh pihak penyelenggara Platform *Equity Crowdfunding* dalam aplikasi LandX tercantum dalam Pasal 16 POJK Nomor 57/POJK.04.2020. Selain daripada itu pihak penyelenggara juga diwajibkan untuk melakukan beberapa perjanjian terhadap pihak penerbit dan pemodal. Penyelenggara juga wajib menjaga kerahasiaan, keutuhan dan ketersediaan data pribadi, data keuangan dan data transaksi yang dikelolanya sejak data tersebut diperoleh hingga data tersebut dimusnahkan.
2. Perlindungan hukum bagi pengguna yang wajib diterapkan oleh pihak penyelenggara tercantum pada Pasal 72 POJK Nomor 57/POJK.04/2020 yang terdapat 5 (lima) prinsip dasar, yaitu: transparansi, perlakuan adil, keandalan, kerahasiaan data dan keamanan, dan penyelesaian sengketa secara sederhana, cepat, dan terjangkau. Penyelenggara bertanggung jawab atas kerugian pengguna yang ditimbulkan karena kesalahan atau kelalaian direksi, pegawai, dan/atau pihak lain yang bekerja untuk penyelenggara.

Apabila dapat dibuktikan penyelenggara melakukan pelanggaran terkait hak pemodal, maka penyelenggara dapat juga bertanggung gugat atas dasar wanprestasi atau perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

B. SARAN

Semua pihak yang terlibat dalam kegiatan *Equity Crowdfunding* diharapkan memenuhi kewajiban dan tanggungjawab sesuai dengan persetujuan antara penerbit dan pemodal, sehingga diharapkan tidak terjadi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Apabila di kemudian hari salah satu pihak melakukan pelanggaran, maka akan dilakukan musyawarah mufakat atau sesuai dengan hukum yang berlaku.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadist

QS. Al-Hasyr : 18

B. Buku

Buku Ridwan Khairandy, 1982, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen., 1990, *Hukum Perutangan, Bagian A*, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjahmada, Yogyakarta.

Wirjono Prodjodikoro, 2011, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, Cv. Mandar Maju, Cetakan Kesembilan, Bandung.

Wirjono, Prodjodikoro., 1999, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung.

Subekti, Tjitrosoedibio., 1996, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta.

Djaja, Meliala., 2012, *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*, Bandung: Penerbit Nuansa Aulia.

Subekti R., 2001. *Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa : Jakarta

Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Ke-4, Citra Aditya Bhakti : Jakarta

R, Setiawan., 1987, *Hukum Perikatan-Perikatan pada umumnya*, Bina Cipta : Bandung

Budiman, Daniel Kuntjoro, 2020, “*Perlindungan Hukum Bagi Pemodal Dalam Penyelenggaraan Urun Dana Melalui Penawaran Saham Berbasis Teknologi Informasi (Equity Crowdfunding)*”, Jurnal Cendekia Hukum STIH Putri Maharaja Payakumbuh.

Sutedi, Adrian., 2009, *Segi-Segi Hukum Pasar Modal*, Bogor : Ghalia Indonesia.

Direktorat Pengaturan Perizinan Dan Pengawasan Fintech, 2020, *Perkembangan Fintech Lending*, Jakarta: Kementrian Keuangan.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Buku KUH Perdata

Peraturan Presiden No. 82 Tahun 2016 tentang Strategi Nasional Keuangan
Inklusif

Peraturan Presiden No. 82 Tahun 2016 tentang Strategi Nasional Keuangan
Inklusif bahwa sistem keuangan inklusif diwujudkan melalui akses
masyarakat terhadap layanan keuangan sehingga dapat meningkatkan
kemampuan ekonomi dan membuka jalan untuk keluar dari kemiskinan
serta mengurangi kesenjangan ekonomi

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 13/POJK.02/2018 tentang Inovasi
Keuangan Digital Di Sektor Jasa Keuangan.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia No. 37/POJK.04/2018
tentang Layanan Urun Dana Melalui Penawaran Saham Berbasis
Teknologi Informasi (*Equity Crowdfunding*)

Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, saham termasuk
dalam benda bergerak

Undang – Undang No 25 Tahun 2007 tentang penanaman modal Asing dan penanaman modal Dalam Negeri

Keputusan Anggota Dewan Komisioner OJK No KEP-68/D.04/2020

D. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

Armin, Schwiendacher., Benjamin, Larralde., 2010, *Crowdfunding of Small Entrepreneurial Ventures, Handbook of Entrepreneurial Finance*. Oxford University Press, Forthcoming, Vol 5 No 2

Hartanto, Ratna., 2020, *Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Layanan Urun Dana Melalui Penawaran Saham Berbasis Teknologi Informasi.*” Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol 3 No. 2

Pramessti PI, Heradhayksa B., 2020, *Kepastian Hukum Mekanisme Equity Crowdfunding Melalui Platform LandX sebagai sarana investasi.* Vol 4 No. 14

Nugroho AY, Rachmaniyah F, 2019, *Fenomena Perkembangan Crowdfunding di Indonesia.* Jurnal Universitas Kediri, Vol 3 No. 10

Mamma, Suriyadi., 2020, *Perlindungan Hukum Pengguna Layanan Urunan Dana Melalui Penawaran Saham Berbasis Teknologi Informasi.*” Jurnal Panorama Hukum 5, Vol 7 No. 9

Nugroho, Arief Yuswanto., Fatichatur, Rachmaniyah., 2019, *Fenomena Perkembangan Crowdfunding Di Indonesia.* Ekonika : Jurnal Ekonomi Universitas Kadiri, Vol 7 No. 21

- Mamma, Suriyadi, 2020, “*Perlindungan Hukum Pengguna Layanan Urunan Dana Melalui Penawaran Saham Berbasis Teknologi Informasi.*” *Jurnal Panorama Hukum* 5, Vol 2 No. 14
- Widodo, Viodi Childnadi., Dona, Budi Kharisma., 2020, “*Problematika Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Transaksi Layanan Urunan Dana Melalui Penawaran Saham Berbasis Teknologi Informasi (Equity-Based Crowdfunding)*” *Jurnal Privat Law* 8, Vol 2 No. 32
- Rachmaniyah, Fatchatur., Arief, Yuswanto Nugroho., 2019, *Fenomena Perkembangan Crowdfunding Di Indonesia*, *Jurnal Ekonika* Vol 4 no. 1.
- Hartanto, Ratna., 2020, *Hubungan Hukum Para Pihak Dalam Layanan Urun Dana Melalui Penawaran Saham Berbasis Teknologi Informasi*, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol 27, no. 1
- Nugroho, Arief Yuswanto., and Fatchatur, Rachmaniyah., 2019, *Fenomena Perkembangan Crowdfunding Di Indonesia*, *Ekonika : Jurnal Ekonomi Universitas Kadiri* 4, no.1
- Darman, 2019, *Financial Technology (FinTech): Karakteristik Dan Kualitas Pinjaman Pada Peer to Peer Lending Di Indonesia*, *Jurnal Manajemen Teknologi*, Vol 18 (02)
- Sari, S. W, 2016, *Perkembangan Dan Pemikiran Uang Dari Masa Kemasa*, *Jurnal An-Nisbah*, Vol 03(01)

- Abdillah, F., & Danial, E, 2015, *Crowdfunding: Demokratisasi Akses Keuangan Dalam Mendukung Aksi Sosial Mahasiswa*, In *Jurnal Ilmiah Mimbar Demokrasi*, Vol. 15, Issue 1.
- Estrin, S., Gozman, D., & Khavul, S., 2018, *The Evolution And Adoption Of Equity Crowdfunding: Entrepreneur and Investor Entry Into A New Market*, *Small Business Economics*, Vol 51 : (2)
- Herve, F., & Schwiendbacher, A., 2018, *Crowdfunding And Innovation*, *Journal of Economic Surveys*, Vol 32 : (5)
- Kurniati, 2016, *Teori Perilaku Konsumen Perspektif Ekonomi Islam*, In *JESI (Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia)*, Vol. 6 (1).
- Marlinah, L., 2020, *Peluang dan Tantangan UMKM Dalam Upaya Memperkuat Perekonomian Nasional Tahun 2020 Ditengah Pandemi Covid 19*, In *Jurnal Ekonomi*, Vol. 22, Issue 2.
- Nurmalita, L., 2020, *Kebijakan Equity Crowdfunding Dalam Rangka Inovasi Pendanaan Bagi Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM)*, In *Airlangga Journal of Innovation Management*, Vol. 1 (1).
- Tripalupi, R. I., 2019, *Equity Crowdfunding Syari'ah Dan Potensinya Sebagai Instrumen Keuangan Syari'ah Di Indonesia*, In *Jurnal 'Adliya*, Vol. 13 (2).

E. Internet

LandX Kumpulkan Total Pendaan Hingga Rp 6,69 Miliar,
<https://m.tribunnews.com/techno/2021/02/08/platform-landx-kumpulkan-pendanaan-rp-669-miliar-dari-dua-proyek-yang-dirilis?page=all>

Perlindungan Hukum Bagi Pemodal Terhadap Risiko Likuiditas Dalam Penyelenggaraan Layanan Urun Dana Melalui Penawaran Saham Berbasis Teknologi Informasi,
<https://rama.kemdikbud.go.id/search/all/NIL/1425720>

Equity Crowdfunding jadi Alternatif Permodalan,
<https://sikapiuangmu.ojk.go.id/FrontEnd/CMS/Article/20569>

Ini Daftar 206 Fintech Ilegal Yang Ditutup OJK, Waspadalah!',
<https://www.cnbcindonesia.com/tech/20201027164408-37-197487/ini-daftar-206-fintech-ilegal-yang-ditutup-ojk-waspadalah>

