

**ANALISIS TERHADAP PERJANJIAN INVESTASI
PENGELOLAAN HOTEL SITI DI KOTA TANGERANG**

(Studi Kasus Perkara Gugatan Wanprestasi nomor

1340/Pdt.G/2021/PN.Tng)



**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS
SYARI'AH DAN HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT
MEMPEROLEH GELAR MAGISTER ILMU SYARI'AH**

OLEH:

WONG AGUNG WALIYULLAH, S.H.

20203012009

**STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
PEMBIMBING:
Dr. ABDUL MUGHITS, M.Ag**

**MAGISTER ILMU SYARI'AH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2023**

ABSTRAK

Investasi merupakan upaya dalam penjagaan harta bagi siapapun yang hendak melakukan kegiatan tersebut. Namun tidak memberikan jaminan bahwasanya dengan kegiatan investasi akan selalu mendapatkan keuntungan secara berkesinambungan, tidak menutup kemungkinan akan mengalami kerugian juga. Hal ini dapat kita lihat dalam permasalahan Perkara Gugatan Wanprestasi nomor 1340/Pdt.G/2021/PN.Tng yang dialami oleh para penggugat antara lain; Lilik Herlina, Siti Khusnul Khotimah, Elly Wahyuningtias, Aan Yuhana, Norlinah, Yun Dwi Siswahyudi, Tri Restutiningsi, Nur'aini, Atika, Tommy Graha Putra, Umi Latifah, dan Nanang Budiyanto. Dengan para tergugat Saudara Yusuf Mansur beserta PT. INEXT ARSINDO dan Saudara Jody Broto Suseno.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan penelitian lapangan (*field Research*) pada pelaksanaan investasi patungan usaha Hotel Siti di Kota Tangerang dengan pendekatan yuridis normatif dan studi kepustakaan (*library research*). Pendekatan Yuridis menggunakan Peraturan Perundang-undangan dalam Undang-undang 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal diubah dengan Undang-undang Republik Indonesia nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Peraturan Otoritas Jasa

Keuangan, Kitab Undang-undang Hukum Pidana dan merujuk juga pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Apabila pendekatan normatif menggunakan pendalaman *sadd aż-żarī‘ah*.

Temuan penulis dalam penelitian ini adalah: *Pertama*, tidak adanya legalitas perusahaan dan izin dalam melakukan penawaran umum untuk investasi patungan usaha Hotel Siti di Kota Tangerang; *Kedua*, terdapat klausul eksonerasi dalam perjanjian patungan usaha Hotel Siti di Kota Tangerang maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum; *Ketiga*, tidak adanya *sadd aż-żarī‘ah*, yang mengakibatkan kerusakan bagi para investor Perjanjian patungan usaha. Selain itu perjanjian tersebut sarat akan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*), yang melanggar Pasal Pasal 1321 KUHPerdata serta telah memenuhi unsur-unsur penipuan sesuai dengan Pasal 378 KUHP.

Kata Kunci: Investasi, Yuridis, *Sadd aż-żarī‘ah*.

ABSTRACT

Investment is an effort to safeguard assets for anyone who wants to carry out these activities. However, it does not guarantee that investment activities will always benefit on an ongoing basis, it does not rule out the possibility of experiencing losses as well. We can see this in the problems of the Default Lawsuit case number 1340/Pdt.G/2021/PN.Tng experienced by the plaintiffs, including; Lilik Herlina, Siti Khusnul Khotimah, Elly Wahyuningtias, Aan Yuhana, Norlinah, Yun Dwi Siswahyudi, Tri Restutiningsi, Nur'aini, Atika, Tommy Graha Putra, Umi Latifah, and Nanang Budiyanto. With the defendants Yusuf Mansur and PT. INEXT ARSINDO and Jody Broto Suseno.

The research method used in this research uses field research on the implementation of the Siti Hotel joint venture investment in Tangerang City with a philosophical juridical approach and library research. The Juridical Approach uses Laws and Regulations in Law 25 of 2007 concerning Investment amended by Law of the Republic of Indonesia number 11 of 2020 concerning Job Creation, Law number 8 of 1999 concerning Consumer Protection, Regulations of the Financial Services Authority, Book of Law -Criminal Law and also refers to the Civil Code. If the philosophical approach uses the deepening of *sadd aż-zarī'ah*.

The findings of the authors in this study are: First, there is no company legality and permission to conduct a public offering for investment in the Siti Hotel joint venture in Tangerang City; Second, there is an exoneration clause in the Siti Hotel joint venture agreement in Tangerang City, so the agreement is declared null and void; Third, there is no *sadd aż-żarī‘ah*, which results in damage to the investors. The joint venture agreement. In addition, the agreement is full of Misuse of Circumstances (*Misbruik Van Omstandigheden*), which violates Article 1321 of the Civil Code and has fulfilled the elements of fraud in accordance with Article 378 of the Criminal Code.

Keywords: **Investment, Juridical, *Sadd aż-żarī‘ah*.**



PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Wong Agung Waliyullah, S.H.
NIM : 20203012009
Prodi : Magister Ilmu Syari'ah
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya dan bebas dari plagiarisme. Jika dikemudian hari terbukti bukan karya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 15 Januari 2023



Wong Agung Waliyullah, S.

NIM: 20203012009



SURAT PERSETUJUAN TESIS

Hal: Tesis Saudara Wong Agung Waliyullah, S.H

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga

Yogyakarta

Assalamu'alaikum wr.wb

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa tesis saudara:

Nama : Wong Agung Waliyullah, S.H.

NIM : 20203012009

Program Studi : Magister Ilmu Syari'ah

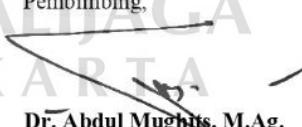
Judul : Analisis Terhadap Perjanjian Investasi Pengelolaan Hotel Siti di Kota Tangerang (Studi Kasus Perkara Gugatan Wanprestasi nomor 1340/Pdt.G/2021/PN.Tng).

Sudah dapat diajukan kepada Program Studi Magister Ilmu Syari'ah Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Magister Hukum.

Wassalamu'alaikum wr.wb

Yogyakarta, 10 Januari 2023

Pembimbing,


Dr. Abdul Mughis, M.A.

NIP: 197609202005011002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-116/Un.02/DS/PP.00.9/01/2023

Tugas Akhir dengan judul : ANALISIS TERHADAP PERJANJIAN INVESTASI PENGELOLAAN HOTEL SITI DI KOTA TANGERANG (STUDI KASUS PERKARA GUGATAN WANPRESTASI NOMOR 1340/PDT.G/2021/PN.TNG)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : WONG AGUNG WALIYULLAH, S.H
Nomor Induk Mahasiswa : 20203012009
Telah diujikan pada : Senin, 23 Januari 2023
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang/Penguji I

Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 63d08d9c75aed



Penguji II

Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 63d1c4b1c4ff



Penguji III

M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 63d1f609225b



Yogyakarta, 23 Januari 2023

UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 63d32d7524ff

MOTTO

“Hidup hanya untuk para pemberani.”

Ayahanda

Drs. Sa'dullah Kastam



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PERSEMBAHAN

Tesis ini saya persembahkan untuk:

Kedua Orang Tua dan Saudara

Tesis ini saya persembahkan kepada Abah dan umik yang senantiasa mendukung secara moral dan moril. Tanpa do'a dan keridloamu dirasa mustahil tesis ini dapat ditulis dengan baik serta saya mendapatkan gelar Magister. Tidak lupa dukungan dan doa dari abang dan adik-adik saya yang tercinta dan tersayang.

Sahabat suka dan duka

Tesis ini secara istimewa saya persembahkan kepada *sahabat* saya yang telah setia mendampingi dalam keadaan suka maupun duka, selalu memberikan dukungan ketika keadaan terpuruk dan mengapresiasi ketika mendapatkan pencapaian. Terima kasih

kepada Meutiah Faradisa, S.H.

Akademisi dan Pembaca

Mudah-mudahan tesis ini dapat bermanfaat bagi semua kalangan sehingga dengan adanya tesis ini penulis berharap dapat memberikan maslahat kedepan bagi semua pihak baik kalangan akademisi, peneliti, dan mahasiswa yang menekuni bidang Hukum Bisnis Syariah maupun pembaca sekalian.

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi ialah pemindahalihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Transliterasi yang digunakan yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/1997 dan No 0543. b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

1. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak Dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
س	sa'	ś	es (dengan titik di atas)
ج	Jī	J	Je

ح	Hâ'	ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	Ka dan ha
د	Dāl	D	De
ذ	Żāl	Ż	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Za'	Z	Zet
س	Sīn	S	Es
ش	Syīn	Sy	Es dan ye
ص	Sâd	ş	Es (dengan titik di bawah)
ض	Dâd	đ	De (dengan titik di bawah)
ط	Tâ'	ť	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Zâ'	ż	Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Aīn	‘	Koma terbalik ke atas
غ	Gaīn	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qāf	Q	Qi
ك	Kāf	K	Ka
ل	Lā	L	El

ء	mīm	M	Em
ڻ	Nūn	N	En
ڻ	Wāw u	W	We
ڻ	Ha'	H	Ha
ڻ	Ham zah	'	Apostrof
ڻ	Ya'	Y	Ye

2. Konsonan Rangkap Karena *Syaddah* ditulis rangkap

سنة	Ditulis	<i>Sunnah</i>
علة	Ditulis	<i>'Illah</i>

3. *Ta' marbūtah* di akhir kata

- a. *Ta' marbūtah* ditransliterasikan dengan "t" jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila *ta' marbūtah* tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan "h"

المائدة	ditulis	<i>al-Mā'idah</i>
اسلامية	ditulis	<i>Islāmiyyah</i>

(Ketentuan ini tidak diperlukan kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti zakat, salat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

- b. Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan *h*.

مقارنة المذاهب	Ditulis	<i>Muqāranah al-Mažāhib</i>
----------------	---------	-----------------------------

4. Vokal Pendek

1.	----ó----	fatḥah	Ditulis	a
2.	----ő----	kasrah	ditulis	i
3.	----ô----	ḍammah	ditulis	u

5. Vokal Panjang

1.	Fatḥah + alif إسْتِحْسَان	Ditulis Ditulis	Ā <i>Istihsān</i>
2.	Fatḥah + ya' mati أَنْثَى	Ditulis Ditulis	Ā <i>Unṣā</i>
3.	Kasrah + yā' mati الْعَوَانِي	Ditulis Ditulis	Ī <i>al-‘Ālwāni</i>
4.	Ḍammah + wāwu mati عَلَوْم	Ditulis Ditulis	Ū <i>‘Ulūm</i>

6. Vokal Rangkap

1.	Fathah + ya' mati غیرهم	ditulis	ai <i>Gairihim</i>
2.	Fathah + wawu mati قول	ditulis	au <i>Qaul</i>

7. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أَنْتُمْ	ditulis	<i>a'antum</i>
أَعْدَتْ	ditulis	<i>u'iddat</i>
لَانْ شَكْرَتْمْ	ditulis	<i>la'in syakartum</i>

8. Kata Sandang Alif + Lam

- a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القرآن	ditulis	<i>Al-Qur'an</i>
القياس	ditulis	<i>al-Qiyas</i>

- b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis dengan menggunakan huruf *Syamsiyyah* yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf *l* (el)nya.

الرسالة	ditulis	<i>ar-Risālah</i>
النساء	ditulis	<i>an-Nisā'</i>

9. Penulisan Kata-Kata dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

أهل الرأي	ditulis	<i>Ahl ar-Ra'yi</i>
أهل السنة	Ditulis	<i>Ahl as-Sunnah</i>
ذوي الفروض	Ditulis	<i>Žawī al-Furūd</i>

10. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apa bila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi.

Perhatikan contoh berikut:

“...Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan nepotisme, kolusi dan korupsi dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensifan salat di berbagai kantor pemerintahan, namun ...”

Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid,” “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dari orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara ““Abd al-Rahmān Wahid,” “Amîn Raîs,” dan bukan ditulis dengan “shalât.

KATA PENGANTAR

الحمد لله رب العالمين، وبه نستعين على أمور الدنيا والدين، والصلة والسلام
على أشرف المرسلين وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد

Segala puji bagi Allah Swt. yang telah memberikan limpahan rahmat, hidayah serta kasih sayang berupa kesehatan, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul “**ANALISIS TERHADAP PERJANJIAN INVESTASI PENGELOLAAN HOTEL SITI DI KOTA TANGERANG** (Studi Kasus Perkara Gugatan Wanprestasi nomor 1340/Pdt.G/2021/PN.Tng)”. Sholawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada Nabi besar Muhammad saw, keluarga dan sahabatnya.

Dengan usaha yang gigih, penelitian ini akhirnya dapat terselesaikan dengan baik yang tentu tidak luput dari bantuan, do'a dan bimbingan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Phil. Al Makin, S.Ag., M.A, selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Prof. Dr. Drs. H. Makhrus., S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Dr. Abdul Mughits, S.Ag., M.Ag, selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Islam Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, sekaligus sebagai dosen

pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk membimbing, memberi saran, kritik, serta mempermudah dalam proses penyelesaian dan penyempurnaan tesis ini, *jazākumullāh aḥsanāl jazā'*.

4. Kepada Kedua orang tua tercinta abah Drs. Sa'dullah Kastam dan umik Tatik Mahatma Inayati, S.H. yang telah memberikan semangat, selalu mendoakan dan mencerahkan kasih sayangnya sehingga penulis dapat ke tahapan ini.
5. Kepada abang Jauhara Albar Rouhullah, M.Ag. dan adik-adik saya Zaharet El-Rahmah, Mawaddah El-Rahmah, Ki Ageng Syekh Amrullah dan Mutawakillah El-Rahmah yang selalu memotivasi dan mendoakan penulis sampai pada tahapan ini.
6. Kepada teman saya terima kasih telah meluangkan waktu dan pikiran untuk berdiskusi Meutiah Faradisa, S.H.
7. Keluarga Besar ASW-Group terkhusus yang penulis hormati Bapak Friza Libi El-Berid dan Ibu Rijawanda Ida Chandra, bu direktur tercinta Ibu Suprihatin, rekan kerja yang luar biasa Ibu Isti Nurohmah, Bapak Akhmad Mutawakil Afifi dan seluruh rekan kerja semua yang tidak dapat penulis tuliskan satu persatu. Terima kasih atas doa dan dukungannya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dan sampai pada tahapan ini.
8. Keluarga Hukum Bisnis Syariah Mas Nizar, Mas Wawan, Bang Bayu, Mbak Ulfia, Mas Jamil, Mas Fikri, Mbak Eka, Mbak Misna, Mbak Nurul dan masih banyak lagi lainnya yang tidak dapat penulis tuliskan satu persatu. Terima kasih atas bantuan dan bimbingannya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

9. Pihak lain yang banyak membantu namun tidak dapat penulis tuliskan satu persatu.

Penulis ucapkan terimakasih kepada beberapa pihak yang telah disebutkan di atas, semoga kebaikan tersebut dibalas oleh Allah Swt. dengan sebaik-baiknya balasan. Penulis menyadari bahwa karya tulis ini masih jauh dari kata sempurna sehingga sangat diharapkan kritik, saran, serta penyempurnaan penelitian dari pembaca.

Yogyakarta, 10 Januari 2023



Wong Agung Waliyullah, S.H.

NIM: 20203012009

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME.....	vi
SURAT PERSETUJUAN TESIS	vii
PENGESAHAN TUGAS AKHIR	viii
MOTTO.....	ix
PERSEMBAHAN	x
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....	xi
KATA PENGANTAR	xvii
DAFTAR ISI	xx
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Kegunaan	7
D. Telaah Pustaka	8
E. Kerangka Teori.....	23
F. Metode Penelitian.....	27
G. Sistematika Pembahasan	31
BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN INVESTASI DAN PERLINDUNGAN HUKUM	34
A. Teori Investasi	34
1. Pengertian Investasi	34
2. Investasi dalam Islam.....	37
3. Jenis – jenis Investasi.....	43

B. Teori Perjanjian.....	47
1. Pengertian Perjanjian dan Perikatan	47
2. Syarat Sah Perjanjian	52
3. Jenis – Jenis Perjanjian	55
4. Klausma Eksonerasi.....	56
C. Teori Perlindungan Hukum.....	60
1. Pengertian Perlindungan Hukum	60
2. Jenis – Jenis Perlindungan Hukum	64
D. Teori <i>Sadd Aż-Żarī‘ah</i>	65
1. Pengertian <i>Sadd Aż-Żarī‘ah</i>	65
2. Ketetapan Hukum <i>Sadd Aż-Żarī‘ah</i>	67
3. Hukum dan Macam-Macam <i>Sadd Aż-Żarī‘ah</i>	71
BAB III INVESTASI PATUNGAN USAHA HOTEL SITI DI KOTA TANGERANG	73
A. Profil Hotel Siti di Kota Tangerang	73
B. Penghimpunan dana Investasi	79
C. Gugatan Wanprestasi di PN Tangerang	81
D. Pelaksanaan Investasi Patungan Usaha Pengelolaan Hotel Siti di Kota Tangerang	87
1. Duduk Perkara dan Petitum Para Penggugat	87
2. Eksepsi Para Tergugat.....	92
BAB IV ANALISIS YURIDIS DAN NORMATIF TERHADAP PERJANJIAN DAN REALISASI DALAM KONTRAK INVESTASI PENGELOLAAN HOTEL SITI DI KOTA TANGERANG	95
A. Perspektif Yuridis.....	95
B. Perspektif Hukum Islam.....	117

BAB V PENUTUP	139
A. Kesimpulan	139
B. Saran.....	141
DAFTAR PUSTAKA	143
LAMPIRAN	161



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Parameter yang diberikan Bank Dunia menunjukkan bahwa Indonesia adalah negara berkembang. Perekonomian dengan pendapatan tinggi memiliki GNI (*Gross National Income*) atau Pendapatan Nasional yang tinggi, yaitu jumlah uang yang mereka peroleh dari sumber daya yang dipergunakan untuk mendapatkan suatu barang/jasa dari waktu ke waktu.¹ Maka dari itu, kekuatan ekonomi Indonesia sebagian besar disebabkan oleh pertumbuhan komunitas bisnis. Diperlukan suatu program pembangunan nasional yang berdasarkan pada tiga tahapan pembangunan: 1) pemerataan pembangunan yang menghasilkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia, 2) perkembangan ekonomi yang relatif tinggi, dan 3) tercapai stabilitas dan dinamika nasional yang kokoh.²

Hal ini dapat dicapai dengan bantuan dana pembangunan, khususnya dana pembangunan domestik yang mampu menetapkan prioritas pembangunan yang aspiratif dan

¹ Eko Sudarmanto, *Teori Ekonomi: Mikro dan Makro* (Medan: Yayasan Kita Menulis, 2021), hlm. 96.

² Nindyo Pramono, *Sertifikasi Saham PT. Go Public dan Hukum Pasar Modal di Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997), hlm. 1.

mendorong partisipasi masyarakat. Jawaban atas pertumbuhan dunia bisnis adalah investasi. Investasi adalah prosedur yang melibatkan penanaman modal dalam bentuk uang atau aset berharga lainnya dengan harapan investor akan menuai keuntungan dari waktu ke waktu.³ Penanaman modal didefinisikan sebagai aktivitas yang dilakukan oleh orang perseorangan atau badan hukum untuk mempertahankan nilainya, baik berupa uang tunai, peralatan, harta tak bergerak, hak kekayaan intelektual, atau keahlian.⁴

Dana yang mengendap atau diam (*idle fund*) akan lebih dapat memberikan nilai manfaat apabila dana tersebut diproduktifkan. Berkaitan dengan hal ini ada tiga sarana yang dapat dijadikan alternatif bagi pihak pemilik dana *idle* untuk dapat memberdayakan dananya melalui lembaga perbankan (*banking*), investasi langsung (*direct investment*), dan pasar modal (*capital market*). Ketiga sarana tersebut membutuhkan perhatian dari pihak-pihak yang hendak melakukan kegiatan investasi.⁵ Artinya, investasi dapat diartikan sebagai pengeluaran yang ditujukan untuk meningkatkan atau mempertahankan stok barang modal. Stok barang modal

³ Zulfikri Toguan, *Hukum Pasar Modal* (Pekanbaru: Taman Karya, 2020), hlm. 12.

⁴ Hendrik Budi Untung, *Hukum Investasi* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 65.

⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Aspek Hukum Reksa Dana Syariah di Indonesia* (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 2.

(*capital stocks*) terdiri dari pabrik, mesin, kantor, dan produk-produk tahan lama lainnya yang digunakan dalam proses produksi. Barang modal juga meliputi perumahan tempat tinggal dan juga persediaan.⁶

Investasi tidak selalu berujung menghasilkan keuntungan. Terdapat risiko kerugian juga dalam berinvestasi. Seperti yang dialami oleh para penggugat dalam Kasus Perkara Gugatan Wanprestasi nomor 1340/Pdt.G/2021/PN.Tng antara lain; Lilik Herlina, Siti Khusnul Khotimah, Elly Wahyuningtias, Aan Yuhana, Norlinah, Yun Dwi Siswahyudi, Tri Restutiningsi, Nur'aini, Atika, Tommy Graha Putra, Umi Latifah, dan Nanang Budiyanto. Disebutkan bahwa para penggugat mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 285.360.000.- (Dua Ratus Delapan Puluh Lima Juta Tiga Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah), diantaranya adalah kerugian berupa penanaman modal atau investasi Patungan Usaha Hotel Dan Apartemen Haji dan Umroh sebesar Rp. 174.000.000.- (Seratus Tujuh Puluh Empat Juta Rupiah) dan bagi hasil yang dijanjikan oleh tergugat sebesar 8% pertahun dari modal yang ditanam untuk para penggugat sebesar Rp.111.360.000.- (Seratus Sebelas Juta Tiga Ratus Enam Puluh Juta Rupiah). Secara keadaan psikologis para penggugat memberikan pernyataan

⁶ *Ibid.*, hlm. 3.

bahwasanya dana untuk kegiatan investasi patungan usaha yang akan dikelola oleh Ustad Yusuf Mansur berlandaskan rasa kepercayaan yang mendalam kepada Ustad Yusuf Mansur. Dikarenakan dalam pemahaman mereka tidak mungkin akan terjadi wanprestasi apabila yang melaksanakan perjanjian adalah tokoh keagamaan terkemuka.⁷

Sebelum membawa kepada ranah hukum pihak penggugat pada tahun 2015 telah mengupayakan untuk menyelesaikan secara kekeluargaan dengan mendatangi kantor Patungan Usaha di Kawasan Bisnis CBD Ciledug Blok A5 No. 21. Jl. HOS. Cokroaminoto, Karang Tengah, Kota Tangerang untuk meminta hasil kerjasama yang telah diperjanjikan dan tertuang dalam sertifikat kepersertaan namun dari pihak tergugat dalam hal ini Ustad Yusuf Mansur tidak menunjukkan adanya itikad baik sehingga diajukan gugatan wanprestasi pada tahun 2021 di Pengadilan Negeri Tangerang dengan Kuasa Hukum Ichwan Tony, S.H., CIL.⁸

Penelitian hukum setidaknya adalah mendiskusikan antara apa yang seharusnya hukum sebagai fakta hukum (*das sollen*) yang diungkapkan para ahli hukum dalam tataran

⁷ Wawancara dengan Lilik Herlina, Peserta Investasi Patungan Usaha Hotel Siti di Kota Tangerang, Blimbing, Paciran, Lamongan, tanggal 14 Juni 2022.

⁸ Wawancara dengan Lilik Herlina, Peserta Investasi Patungan Usaha Hotel Siti di Kota Tangerang, Blimbing, Paciran, Lamongan, tanggal 14 Juni 2022.

teoritik (*law in the books*), pada tataran ini lebih kepada kajian dasar-dasar normatif (hukum dalam bentuk cita-cita bagaimana seharusnya) dengan apa yang senyatanya (*das sein*) lebih kepada hukum sebagai fakta, yaitu hukum yang hidup berkembang dan berproses di masyarakat (*law in action*).⁹

Bagi sebagian besar umat Islam yang sadar akan investasi sebagai penunjang ekonomi dan salah satu faktor penting dalam menjaga nilai aset (liabilitas), sudah barang tentu akan memilih instrumen investasi yang dijalankan oleh mereka yang menguasai ilmu keagamaan, sehingga besar harapannya adalah terbebas dari unsur ribawi dan unsur lain yang bertentangan dengan syariat islam serta merdeka secara finansial.¹⁰ Permasalahan dalam penelitian ini adalah *Das Sollen – Das Sein*¹¹ Peraturan Perundang-undangan dalam investasi yang mengacu pada Undang-undang 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal diubah dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, Kitab Undang-undang Hukum Pidana dan merujuk juga pada

⁹ Sabian Utsman, *Metodologi Penelitian Hukum Progresif* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2014), hlm. 17.

¹⁰ Adrian Sutedi, *Pasar Modal Syariah: Sarana Investasi Keuangan Berdasarkan Prinsip Syariah* (Rawamangun, Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 22.

¹¹ Sabian Utsman, *Metodologi Penelitian Hukum Progresif*, hlm. 18.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan bagaimana fakta lapangan mengenai penerapan yang dilakukan oleh publik figur keagamaan Ustad Yusuf Mansur. Sehingga memberikan dampak kerugian bagi para korban yang telah melakukan Investasi Patungan Usaha. Dengan besarnya dampak yang ditimbulkan serta penggunaan agama sebagai legitimasi tindakan maka kajian Prinsip Syariah serta pendalamannya *sadd aż-żarī‘ah* sangat diperhatikan dalam penelitian ini. Maka penulis tertarik untuk menulis tesis yang berjudul “**ANALISIS TERHADAP PERJANJIAN INVESTASI PENGELOLAAN HOTEL SITI DI KOTA TANGERANG (Studi Kasus Perkara Gugatan Wanprestasi nomor 1340/Pdt.G/2021/PN.Tng).**”

B. Rumusan Masalah

Latar belakang yang telah dijelaskan sebelumnya secara rinci penulis mencoba mengkaji pokok permasalahan yang akan di teliti diantaranya:

1. Bagaimana deskripsi perjanjian dan realisasinya dalam kontrak kerjasama Investasi Patungan Usaha Pengelolaan Hotel Siti di Kota Tangerang?
2. Bagaimana tinjauan yuridis terhadap perjanjian dan realisasinya dalam kontrak Investasi Patungan Usaha

- Pengelolaan Hotel Siti di Kota Tangerang dan keabsahan klausula eksonerasi?
3. Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap perjanjian dan realisasinya dalam kontrak Investasi Patungan Usaha Pengelolaan Hotel Siti di Kota Tangerang?

C. Tujuan dan Kegunaan

Tujuan dan kegunaan dalam penulisan penelitian ini didasarkan kepada pokok permasalahan sebelumnya. Adapun tujuan dalam penelitian ini akan dipaparkan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan perjanjian dan realisasinya dalam kontrak kerjasama Investasi Patungan Usaha Pengelolaan Hotel Siti di Kota Tangerang.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan seharusnya perjanjian dan realisasinya dalam kontrak kerjasama Investasi Pengelolaan Hotel Siti di Kota Tangerang dalam tinjauan Yuridis dan Hukum Islam.

Kegunaan dalam penelitian ini akan dipaparkan sebagai berikut:

1. Manfaat Akademis

Dalam penelitian yang dilakukan oleh peneliti diharapkan dapat membantu untuk lebih mengetahui

Investasi Patungan Usaha terutama dalam sektor Hotel dan Apartemen, baik dalam segi Yuridis dan Normatif.

2. Manfaat Praktis

Dalam penelitian yang dilakukan oleh peneliti diharapkan dengan adanya kajian yang dilakukan oleh akademis terhadap Investasi Patungan Usaha terutama dalam sektor Hotel dan Apartemen bisa menjamin dan memberikan perlindungan hukum terhadap Investor dan memberikan langkah preventif ataupun represif dalam penerapannya.

D. Telaah Pustaka

Penelitian yang berhubungan dengan permasalahan Investasi tergolong sangat banyak. Adapun penelitian terdahulu yang relevansinya tidak jauh berbeda dengan penelitian yang akan dibahas diantaranya:

Penelitian yang dilakukan oleh Volodymyr Polishchuk, Miroslav Kelemen dan Jarosław Kozuba,¹² menunjukkan bahwa fungsi platform penggalangan dana dilakukan oleh teknologi untuk meningkatkan keamanan berinvestasi di perusahaan *startup*. Adanya rekomendasi dalam teknologi

¹² Volodymyr Polishchuk, “Technology Improving Safety Of Crowdfunding Platforms Functioning In The Context Of The Protection Of The Start-Up Investors In The Financial And Transport Sectors”, *Journal of KONBiN*, e-ISSN 2083-4608, (2019), hlm. 328.

tentang kerugian penggalangan dana yang diketahui dan informasi tersebut diberikan kepada investor yang akan melakukan penggalangan dana, yaitu: risiko penipuan, risiko pelanggaran hukum, kerusakan platform dalam penggalangan dana untuk investasi dan proyek yang tidak menguntungkan; selain itu teknologi mengenai keamanan dalam investasi akan menunjukkan algoritma serta menggabungkan pertimbangan perkiraan para ahli: pertimbangan pemilik platform *startup*; risiko keselamatan pembiayaan proyek; besaran keuntungan investor yang bekerja sama dengan platform *startup*; serta presentasi keberhasilan proyek-proyek tersebut. Dengan demikian, teknologi keamanan penggalangan dana untuk investasi meningkat berdasarkan model pengurangan risiko penipuan di perusahaan platform *startup*, serta rekomendasi tentang minimalisir kerugian yang ada, akan menjadi alat yang berguna untuk promosi kegiatan platform penggalangan dana *startup* dan dalam teknologi pendukung terhadap pengurangan penipuan di sektor keuangan dan transportasi juga. Dari kesimpulan tersebut, Volodymyr Polishchuk, dkk fokus kepada langkah preventif adanya *fraud investment* (penipuan investasi) dengan adanya teknologi yang memumpuni untuk mengantisapi segala penipuan yang ada, hal ini jauh berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Selain pencegahan, penulis juga menonjolkan tindakan represif

apabila penipuan investasi tersebut telah terjadi dan menimbulkan korban.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Anna Nurlita,¹³ menunjukkan bahwa konsep investasi menurut pandangan Islam berbeda dengan investasi ekonomi non-muslim, perbedaan ini terjadi terutama karena pengusaha Islam tidak menggunakan tingkat bunga dalam menghitung investasi. Di mana harta atau uang dinilai oleh Allah sebagai *Qiyaman*, yaitu sarana pokok kehidupan. Investasi yang berarti menunda pemanfaatan harta yang kita miliki pada saat ini, atau berarti menyimpan, mengelola dan yang dianjurkan dalam al-Qur'an seperti yang dijelaskan dalam surat Yusuf ayat 46-49. Dalam hal ini berbeda dengan penelitian penulis, dikarenakan penelitian yang dilakukan oleh Anna Nurlita fokus kepada aspek Investasi dari sudut pandang Islam tidak kepada cakupan yang lebih mendalam terutama pada hukum positif.

Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Vidya Noor Rachmadini,¹⁴ menunjukkan bahwa tidak terpenuhinya hak investor sebagai konsumen jasa keuangan pasar modal berupa

¹³ Anna Nurlita, "Investasi di Pasar Modal Syariah dalam Kajian Islam", *Kutubkhanah*, Vol. 17: 1, (2020), hlm. 19.

¹⁴ Vidya Noor Rachmadini, "Perlindungan Hukum Bagi Investor dalam Pasar Modal Menurut Undang-undang Pasar Modal dan Undang-undang Otoritas Jasa Keuangan", *Pena Justisia*, Vol. 18: 2, (2019), hlm. 95.

hak atas informasi yang benar, jelas tentang kondisi jasa keuangan remote trading system dan hak untuk mendapatkan pembinaan serta edukasi tentang sistem transaksi efek beserta *back up system*, menyebabkan terlanggaranya aspek perlindungan konsumen bagi investor di bursa. Perlindungan hukum bagi investor menurut Undang-undang Nomor 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal dan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang dipaparkan oleh Vidya Noor Rachmadini sama dengan Kerangka teori yang diajukan oleh Penulis, hanya saja dalam Perlindungan hukum yang diteliti oleh penulis tidak hanya mencakup hukum positif tetapi juga Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dan beberapa sudut pandang mengenai perlindungan hukum oleh Syariah Islam.

Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Dwi Iman Muthaqin dapat disimpulkan sebagai berikut;¹⁵ mengenai peranan korban terhadap viktimalisasi kegiatan investasi ilegal, korban mempunyai peranan tersendiri dalam kejahatan yang terjadi, dalam kasus-kasus tertentu kejahatan bidang ekonomi seperti kasus bank gelap atau bank tanpa izin. Pada umumnya korban mengharapkan reward (bunga, deviden, pembagian

¹⁵ Dwi Iman Muthaqin, “Konsep *Participating Victims* Aktif dalam Peranan Korban Kejahatan Penipuan Berkedok Investasi”, *Jurnal Civicus*, Vol. 20: 1, (2020), hlm. 7.

hasil keuntungan) yang sebenarnya tidak masuk akal. Maka dapat disimpulkan bahwa peranan korban investasi ilegal ialah *Participating victims*, adalah mereka yang bersikap tidak peduli atau perilaku lain yang menyebabkan mereka menjadi korban atau mereka yang dengan perilakunya memudahkan dirinya menjadi korban karena keinginan korban untuk mendapatkan keuntungan. Para nasabah tidak perduli akan risiko yang mereka akan terima pada saat menginvestasikan uangnya kepada perusahaan, yang para nasabah perhatikan hanyalah mendapatkan keuntungan dari investasi yang mereka berikan kepada perusahaan. Pokok permasalahan yang diteliti oleh Dwi Iman Muthaqin memberikan sudut pandang yang berbeda yaitu tindak kejahatan penipuan berkedok investasi tidak hanya muncul dari pelaku penipuan tersebut, tetapi ada peranan aktif dari korban juga yang mana ini jauh berbeda dengan apa yang diteliti oleh penulis yang hanya tertuju kepada pelaku penipuan.

Tesis yang ditulis oleh Muchamad Arifin, S.H.¹⁶ menyebutkan bahwa pembeli merupakan pihak yang berkedudukan sebagai pemilik yang sempurna atas saham yang menjadi objek transaksi, dan dia dapat mengalihkan atau menjual kembali saham tersebut kepada pihak ketiga dengan

¹⁶ Muchamad Arifin, S.H., “Perlindungan Hukum terhadap Investor dalam Transaksi *Repurchase Agreement* Saham Apabila Terjadi Gagal Serah”, *Tesis*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2017.

tetap terikat pada syarat janji untuk menjual kembali saham tersebut kepada pihak penjual. Namun demikian, apabila pembeli menjual kembali saham tersebut kepada pihak ketiga, maka pihak ketiga tidak dapat dituntut untuk menyerahkan saham tersebut kepada investor penjual dalam Transaksi Repo saham. Saham dalam hukum perdata digolongkan sebagai benda bergerak (tidak berwujud), sehingga berdasarkan Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata, pihak yang menguasai saham dianggap sebagai pemilik sepenuhnya atas saham tersebut. Dengan demikian, pembeli dalam Transaksi Repo saham dianggap memiliki kecakapan untuk mengalihkan saham tersebut kepada siapapun. Oleh karena itu, pihak ketiga yang membeli saham dianggap sebagai pembeli beriktikad baik, dan dia menjadi pemilik yang sah atas saham yang bersangkutan. Iktikad baik yang dimaksud adalah iktikad baik pada waktu terjadinya kesepakatan kedua belah pihak yang melahirkan perjanjian, yang biasanya berupa perkiraan atau anggapan seseorang bahwa syarat-syarat dimulainya perjanjian telah terpenuhi. Pada tesis yang ditulis oleh Muchamad Arifin, S.H. fokus kepada sistem repo (*Repurchase Agreement*), sedangkan penulis lebih berfokus kepada langkah preventif agar tidak terjadi penipuan dalam transaksi investasi.

Hasil penelitian yang dilakukan oleh Mohammad Yusuf dkk,¹⁷ maka diperoleh beberapa simpulan: Hasil analisis data menunjukkan bahwa investasi berkontribusi positif meskipun tidak signifikan dan belum efektif terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia dan pasar modal syariah berkontribusi positif meskipun tidak signifikan dan belum efektif terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia, ketika dilakukan uji secara bersama-sama varibel investasi dan pasar modal syariah berkontribusi positif dan signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Penelitian yang dilakukan Mohammad Yusuf dkk menggambarkan pentingnya dunia investasi bagi pertumbuhan ekonomi di Indonesia, berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis selain menggambarkan pentingnya dunia investasi untuk pertumbuhan ekonomi di Indonesia penulis juga membahas mengenai perlindungan hukum apabila terjadi penyelewangan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang melakukan transaksi dalam dunia Investasi.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan Kadek Desy Pramita dan Kadek Diva Hendrayana¹⁸ dapat

¹⁷ Mohammad Yusuf, “Determinasi Investasi dan Pasar Modal Syariah terhadap Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia”, *Kajian Ekonomi dan Kebijakan Publik*, Vol. 6: 1, (2021), hlm. 401.

¹⁸ Kadek Desy Pramita dan Kadek Diva Hendrayana, “Perlindungan Hukum terhadap Investor sebagai Konsumen dalam Investasi Online”, *Pacta Sunt Servanda*, Vol. 2: 1, (2021), hlm. 7.

disimpulkan bahwa bentuk perlindungan terhadap investor termasuk dalam perlindungan konsumen. Kemudian mengenai upaya perlindungan tersebut dapat dilakukan dengan melibatkan peran Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Terdapat 2 (dua) peran OJK dalam perlindungan hukum bagi investor atas dugaan investasi fiktif, yaitu melalui tindakan preventif dan represif. Tindakan-tindakan preventif yang dilakukan oleh OJK terdiri dari 5 (lima) langkah, yaitu OJK melakukan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai karakteristik kegiatan penghimpunan dana dan pengelolaan investasi, pemberian izin usaha oleh otoritas terhadap pihak yang menghimpun dana masyarakat, mengoptimalkan fungsi Layanan Keuangan Terintegrasi atau *Integrated Financial Customer Care* (IFCC), OJK mengeluarkan aturan pelaksanaan penawaran produk dan/atau layanan jasa keuangan, dan peningkatan literasi keuangan masyarakat. Sedangkan, tindakan – tindakan represif OJK, yaitu dengan cara pembentukan Satuan Tugas (Satgas) Waspada Investasi, OJK membentuk Investor Protection Fund (IPF), OJK menerbitkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 1/POJK.07/2013 tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, dan penyelesaian sengketa di sektor jasa keuangan yang terdiri dari pelaksanaan Internal Dispute Resolution oleh lembaga jasa keuangan dan pelaksanaan External Dispute Resolution di sektor jasa keuangan. Penelitian tersebut jauh

berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, dikarenakan subjek yang diteliti oleh penulis adalah orang – perseorangan secara langsung, tidak melalui media online.

Hasil riset yang dilakukan Asriati dan Sumiati,¹⁹ dapat disimpulkan bahwa Investasi Reksa Dana secara online di Indonesia belum diatur secara spesifik dan terpadu dalam peraturan tersendiri, melainkan masih merujuk pada sejumlah peraturan perundang-undangan, antara lain Undang-undang Nomor 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal (UUPM), Undang-undang Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, POJK Nomor 39/POJK.04/2014, SEOJK Nomor 7/SEOJK.04/2014, dan Peraturan Bapepam-LK yang masih dijadikan rujukan oleh OJK. Terkait perlindungan hukum terhadap konsumen reksa dana online yang dalam hal ini adalah investor, dapat merujuk pada beberapa peraturan perundang-undangan yakni Undang-undang Nomor 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal (UUPM), Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan dalam bentuk perlindungan hukum preventif dan represif yang dilakukan OJK. Sedangkan, menurut Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, maka perlindungan dilakukan melalui Badan

¹⁹ Asriati dan Sumiati, “Investasi Online Reksadana: Aspek Hukum dan Perlindungan bagi Investor selaku Konsumen”, *Plenojure*, Vol. 10: 1, (2021), hlm. 49.

Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Dalam penelitian yang ditulis oleh Asriati dan Sumiati memiliki beberapa kesamaan berupa fokus objek pada perlindungan hukum dan dasar hukum yang digunakan, namun memiliki perbedaan dengan apa yang diteliti oleh penulis yaitu upaya penyelesaian permasalahan.

Ferdian Kowanda dan Suherman,²⁰ kesimpulan di dalam penelitiannya adalah Kontrak Investasi Kolektif Sucorinvest Money Market Fund hanya termuat tata cara menyelesaikan sengketa Manajer Investasi dan/atau Bank Kustodian dengan investor, yakni melalui Badan Arbitrase Pasar Modal Indonesia (BAPMI). Tidak diatur perlindungan hukum yang diberikan kepada investor apabila Manajer Investasi tidak mampu melakukan pencairan dana investor dalam kurun waktu 7 hari, tidak ada peraturan yang memihak kepada investor di dalam Kontrak Investasi Kolektif yang mengatur mengenai masalah tersebut. Namun apabila gagal bayar tersebut tidak dilaporkan Manajer Investasi ke OJK, Manajer Investasi melanggar pasal 90 Undang-undang nomor 8 tahun 1995 karena melakukan pelanggaran keterbukaan informasi. Bapepam atau Otoritas Jasa Keuangan melalui Pasal 102-103

²⁰ Ferdian Kowanda dan Suherman, “Perlindungan Hukum Investor Reksadana terhadap Manajer Investasi Gagal Bayar dalam Kontrak Investasi Kolektif”, *Justitia*, Vol. 8: 5, (2021), hlm. 1064.

Undang-undang Pasar Modal diberikan wewenang untuk memberikan sanksi administratif hingga pidana terhadap Manajer Investasi yang melanggar ketentuan Undang-undang Pasar Modal. Tanggung jawab Manajer Investasi apabila setelah dilakukan investigasi oleh OJK terbukti melakukan perbuatan yang dilarang dalam prospektus atau KIK, Undang-undang dan peraturan lainnya yang berlaku, Manajer Investasi tersebut dapat dituntut oleh investor untuk penggantian kerugian sesuai dengan yang tercantum di dalam Buku Ketiga bagian keempat KUHPerdata pasal 1243-1252. Perbedaan antara Ferdian Kowanda dan Suherman dan penulis adalah tidak disangkutkannya permasalahan tersebut kedalam ekonomi syariah.

Heru Suyanto, Andriyanto Adhi Nugroho dan Surahmad dalam penelitiannya,²¹ terdapat beberapa kesimpulan diantaranya; pertama, tanggung jawab Otoritas Jasa Keuangan (OJK) terhadap penanggulangan investasi belum dapat dilakukan optimal, tanggung jawab tersebut dalam bentuk pencegahan yang optimal. Oleh karena investasi pada umumnya merupakan masuk bisnis kategorinya wilayah privat. Masyarakat banyak tertarik investasi karena keuntungan yang bersifat instan. Peran Otoritas Jasa Keuangan dapat

²¹ Heru Suyanto, dkk, “Tanggung Jawab Otoritas Jasa Keuangan dalam Penanggulangan Penipuan Investasi”, *Pamulang Law Review*, Vol. 1: 1, (2019), hlm. 29.

membekukan lembaga investasi yang teridentifikasi berisiko merugikan masyarakat karena mengandung unsur penipuan. Kedua, Perlindungan konsumen yang dilakukan pemerintah dalam investasi keuangan dalam bentuk Pencegahan, dapat dilakukan dengan layanan informasi, edukasi, dan adanya semacam *intelligent* yang aktif mencari informasi penipuan investasi masal pada babak awal (*up liner*). Represif atau penanganan tindak pidana penipuan investasi, mulai dari menutup operasi, mengamankan aset penyelenggara, penyelidikan, penyidikan dan tindakan hukum lain yang diperlukan. Perbedaan antara penulis dengan penelitian Heru Suyanto, dkk, adalah kurangnya pemahaman mengenai bahaya mengenai penipuan investasi, fokus kajian hanya berkutat pada tindakan represif Otoritas Jasa Keuangan, pembahasan mengenai pencegahan sangat minim dibahas.

Hasil penelitian Resi Indah Sari dan Nelli Herlina,²² kesimpulan di dalam penelitiannya adalah Perlindungan hukum terhadap pemilik modal dalam kegiatan investasi di Kota Jambi telah diberikan oleh Pemerintah Kota Jambi melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Jambi untuk mempermudah pemilik modal dalam memperoleh izin usaha yang ditegaskan dalam Pasal 4

²² Resi Indah Sari dan Nelli Herlina, “Perlindungan Hukum dalam Kegiatan Investasi bagi Pemilik Modal di Kota Jambi”, *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, Vol. 1: 2, (2020), hlm. 252.

Peraturan Daerah Provinsi Jambi Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Pemberian Insentif dan Kemudahan Penanaman Modal. Kendala yang ditemui pelaku investasi dalam melaksanakan kegiatan penanaman modal di Kota Jambi disebabkan karena banyaknya persyaratan perizinan yang harus dipenuhi oleh pemilik modal untuk memulai usaha di Kota Jambi serta sistem Online Single Submission (OSS) belum terlaksana dengan maksimal karena pemilik modal tetap harus melakukan pengurusan perizinan secara manual dan tersendiri ke setiap instansi pemerintahan yang berwenang mengeluarkan izin operasional perusahaan sementara seharusnya dalam sistem investasi ini dilakukan secara Online Single Submission (OSS) sesuai dengan arahan dari Badan Penanaman Modal Terpadu Satu Pintu. Perbedaan antara penelitian Resi Indah Sari dan Nelli Herlina dan penelitian penulis adalah cakupan wilayah hukum yang hanya fokus kepada kota Jambi dan masyarakat kota Jambi serta dasar hukum yang kurang komprehensif dikarenakan hanya fokus kepada Peraturan Daerah Provinsi Jambi.

Debby Astuti, Grammy Balthazar Christiano, Khairul Anam, M. Syafi' Subakti Kurniawan, Ruli Margianto dalam penelitiannya²³ dapat disimpulkan; Penipuan adalah suatu

²³ Debby Astuti, dkk., "Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan Investasi Bit Kingdom (Analisis Putusan 2506/Pid/B/2019/PN Mdn)", *Lex Specialis*, Vol. 1: 1, (2021), hlm. 82.

tindakan atau perbuatan untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang. Salah satu Penipuan yang terjadi di Indonesia adalah Penipuan Investasi yang disidangkan dengan register nomor perkara No :2506/PID.B/2019/PN.Mdn. Yaitu telah terjadi suatu tindak pidana yang dilakukan oleh seorang wanita yang bernama Dona Hamid Ss terhadap korban yang bernama Alfi Zahara Nasution dengan cara menawarkan kepada korban untuk ikut bergabung di investasi yang bernama BIT KINGDOM. Penawaran tersebut dengan mengatakan kepada korban dalam investasi tersebut modal yang disetorkan 1 koin sebesar Rp. 9.500.000,- (sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dan nantinya akan menerima keuntungan sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) perbulan selama 10 (sepuluh) kali. Namun keuntungan tidak diterima sehingga korban mengalami kerugian. Akibat dari perbuatannya itu hakim menjatuhkan pidana penjara selama 1 (satu) bulan kepada Terdakwa. Dalam penelitian yang ditulis oleh Debby Astuti, dkk, memiliki permasalahan yang hampir sama dibahas oleh penulis yaitu investasi namun tidak ada kejelasan hasil yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Namun dalam penelitian yang ditulis oleh Debby

Astuti, dkk, memiliki perbedaan dengan penelitian penulis yaitu tidak hanya dalam tindakan represif (Pengadilan) namun juga penulis menekankan adanya langkah preventif.

Penelitian yang dilakukan Noviasih Muharam.²⁴ Penelitian menunjukkan bahwa adanya perlindungan hukum bagi para investor memberikan suatu kepastian hukum terhadap investor yang sahamnya berada di pasar modal. Oleh karena itu Bursa Efek Indonesia dalam melaksanakan ketentuan dengan melihat peraturan yang ada agar tidak terjadi dampak yang merugikan para investor di kemudian hari. Serta untuk meminimalkan terjadinya *collapse* dan menjaga tingkat kesehatan agar kestabilan keuangan akan tetap terus berjalan dengan baik. Pada riset yang dilakukan Noviasih Muharam, memiliki perbedaan dalam beberapa aspek terutama pada Objek kajian fokus kepada Bursa Efek Indonesia, namun memiliki tujuan yang sama yaitu upaya perlindungan hukum terhadap investor terutama pada upaya pembelian kembali sahamnya.

Berdasarkan beberapa pemaparan tentang penelitian yang berkaitan dengan judul peneliti maka dapat dilihat persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang penulis

²⁴ Noviasih Muharam, “Perlindungan Hukum bagi Investor dalam Pembelian Kembali Sahamnya”, *Pranata Hukum*, Vol. 13: 1, (2018), hlm. 70.

lakukan. Persamaan dalam penelitian ini dengan penelitian sebelumnya bisa dilihat dari persamaan beberapa teori yang juga akan dipakai peneliti untuk menganalisis permasalahan yang ditemukan dalam investasi dalam kajian Peraturan Perundang-undangan dan Hukum Ekonomi Syariah. Selain itu, perbedaan penelitian adalah pada lokasi penelitian dan objek kajian yang dimana peneliti akan menjadikan sumber informan atau narasumber adalah salah satu peserta investasi patungan usaha Hotel Siti di Kota Tangerang dan juga analisis yang dimana peneliti akan mengalisis hasil penemuan dilapangan berdasarkan dengan jenis penelitian yang peneliti gunakan dan perbedaan juga terlihat dari hasil analisis yang akan hasilkan.

E. Kerangka Teori

1. Konsep Investasi

Undang-undang No. 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Pasal 1 angka 1 yang dimaksud dengan investasi adalah “Segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh investor dalam negeri maupun investor asing untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia”.²⁵ Hukum investasi dikonstruksikan sebagai norma-norma yang

²⁵ Undang-Undang No. 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Pasal 1 Angka 1.

mengatur mengenai dalam melakukan kegiatan investasi di Indonesia, dalam hukum investasi, pada umumnya merupakan cabang hukum yang terdiri dari seperangkat yang mengatur investasi.²⁶ Dengan adanya pemahaman mengenai investasi dan peraturan yang mengatur mengenai investasi, akan memudahkan dalam membedah secara mendalam tentang proses investasi dan patungan usaha Hotel Siti di Kota Tangerang.

2. Klausula Eksonerasi

Prof. R. Subekti, S.H. menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.²⁷ Sedangkan mengenai ciri perjanjian baku yang lazim digunakan pada umumnya, menurut Abdul Kadir Muhammad adalah:²⁸

1. Bentuk perjanjian tertulis
2. Format perjanjian dibakukan
3. Syarat-syarat perjanjian ditentukan oleh pengusaha

²⁶ Siti Anisah dan Lucky Suryo Wicaksono, *Hukum Investasi* (Yogyakarta: FH UII Press, 2017), hlm. 9.

²⁷ R. Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata tentang Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2000), hlm. 122-126.

²⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 6.

4. Konsumen hanya menerima atau menolak
5. Penyelesaian sengketa melalui musyawarah atau peradilan
6. Perjanjian baku menguntungkan pengusaha.

Klausul eksonerasi termasuk perjanjian baku, sedangkan klausul eksonerasi adalah klausul di dalam perjanjian (baku) yang untuk melindungi dari tanggung jawab atas timbulnya tanggung jawab peristiwa wanprestasi atau melepaskan dari tanggung jawabnya. Ini adalah salah satu jenis dalam klausula baku. Istilah eksenorasi atau eksepsi (*exoneration dan exemption*) kedua kata telah diserapkan dalam bahasa Inggris. Kedua kata tersebut merujuk pada isi dari klausul yang terkait yang memuat pembebasan tanggung jawab tertentu.²⁹ Adapun isi yang tertera pada Sertifikat Patungan Usaha memiliki makna dan tujuan tentang klausula eksonerasi.

3. Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, hukum hadir dalam masyarakat untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertabrakan satu sama lain. Pengkoordinasian kepentingan-kepentingan tersebut dilakukan dengan cara membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut. Hukum melindungi

²⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan* (Yogyakarta: FH UII Press, 2020), hlm. 10.

kepentingan seseorang dengan cara memberikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam memenuhi kepentingannya tersebut. Pemberian kekuasaan, atau yang sering disebut dengan hak ini, dilakukan secara terukur, keluasan dan kedalamannya.³⁰ Sehingga dengan adanya perlindungan hukum yang telah sesuai dengan peraturan yang ada, akan melindungi bagi siapapun termasuk para pihak yang terlibat dalam investasi dan patungan usaha Hotel Siti di Kota Tangerang.

4. *Sadd Aż-Żarī‘ah*

Sadd aż-żarī‘ah (سد الذريعة) secara terminologi berasal dari dua lafadz *Sadd* (سد) yang berarti menutup dan *aż-żarī‘ah* (الذریعة) berarti penyebab atau sarana dalam menuju sesuatu yang haram.³¹ Dalam penetapan hukum *sadd aż-żarī‘ah* untuk kepentingan umat manusia pada umumnya dan umat islam secara khusus, maka sangat disandarkan dan mementingkan aspek-aspek berupa menghindari kerusakan dan keharaman sebesar mungkin serta mengambil banyak manfaat untuk bersama, namun hal ini bukan berarti dengan adanya penetapan hukum *sadd aż-żarī‘ah* mengesampingkan landasan

³⁰ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.

³¹ Oni Sahroni, *Ushul Fikih Muamalah Kaidah-Kaidah Ijtihad dan Fatwa dalam Ekonomi Islam* (Depok: RajaGrafindo Persada, 2017), hlm. 185.

dasar berupa Al-Qur'an dan Hadist serta standar *sadd aż-żarī'ah* sehingga meminimalisir adanya pembuatan produk hukum yang subjektif.³² Penting adanya analisis normatif berupa penerapan hukum *sadd aż-żarī'ah* terutama dalam permasalahan Investasi Patungan Usaha Hotel dan Apartemen Haji dan Umroh "Hotel Siti" karena telah melibatkan tokoh masyarakat keagamaan yang akan sangat berpengaruh pada citra umat islam serta melibatkan kemaslahatan orang banyak, dalam hal ini adalah para Investor.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam hal ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian lapangan (*field Research*) pada pelaksanaan investasi patungan usaha Hotel Siti di Kota Tangerang yang dilakukan oleh pihak pengelola Hotel Siti dan pihak investor dan di dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis

³² Abu Rakhmad, *Ushul Fiqh* (Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015), hlm. 241.

penelitian kualitatif dimana data yang didapatkan dilapangan akan dipaparkan secara deskriptif analisis.³³

2. Pendekatan Penelitian

Dari berbagai pendekatan yang ada dalam penelitian hukum, penulis menggunakan pendekatan yuridis empiris dan studi kepustakaan (*library research*) untuk mendukung analisis penulis dalam mengkaji aktivitas berjalannya hukum pada pelaksanaan investasi patungan usaha Hotel Siti di Kota Tangerang yang dilakukan oleh para pihaknya.³⁴

3. Sumber dan Jenis Data

Sumber data di dalam penelitian ini merupakan faktor yang penting, karena sumber data akan mempengaruhi kualitas dari penelitian. Sumber data penelitian ini diambil dari sumber primer dan sekunder. Yang akan dijelaskan sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer merupakan data atau informasi yang digunakan untuk mengetahui berbagai ketentuan yang berkaitan dengan investasi, perjanjian, keabsahan klausu

³³ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2014), hlm. 5.

³⁴ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 20.

eksonerasi, akad dan investasi dalam pandangan islam yang akan digunakan penulis untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penulis. Data primer dianggap akurat karena terperinci. Data primer yang digunakan oleh penulis adalah wawancara secara langsung kepada para pihaknya, dalam hal ini penulis mewawancarai beberapa pihak antara lain kepada Saudari Lilik Herlina sebagai perwakilan dari para penggugat (pihak investor) serta kuasa hukumnya Ichwan Tony, S.H., CIL. pada pelaksanaan investasi patungan usaha Hotel Siti di Kota Tangerang, serta Darso Arief Bakuama dan Herry Muhammad Joesoef yang turut membantu dalam penyelesaian sengketa antara pihak investor dan Ustad Yusuf Mansur. Dan beberapa dokumen berupa sertifikat perjanjian pada praktek investasi patungan usaha Hotel Siti di Kota Tangerang yang dilakukan oleh pihak pengelola Hotel Ustad Yusuf Mansur dengan pihak investor.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data penguat dari data primer, sehingga membantu dalam menganalisis obyek penelitian. Data sekunder yang digunakan penulis berupa Peraturan Perundang-undangan dalam Undang-undang 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal diubah

dengan Undang-undang Republik Indonesia nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, Kitab Undang-undang Hukum Pidana, Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan merujuk juga pada Qawa'id Fiqhiyyah.³⁵

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah penting dalam penelitian. Penulis dalam penelitian kualitatif ini menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:³⁶

a. Wawancara

Wawancara merupakan suatu proses untuk mendapatkan keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab secara langsung antara penulis dengan responden.³⁷ Pertanyaan diajukan kepada responden secara lisan dengan menggali jawaban responden lebih jauh. Pada tahapan ini penulis melakukan wawancara kepada perwakilan dari para penggugat, kuasa hukum

³⁵ Wahyu Purtehantara, *Metode Penelitian Kualitatif untuk Bisnis* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), hlm. 79.

³⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi* (Bandung: Alfabeta, 2018), hlm. 383.

³⁷ Moh. Nazir, *Metode Penelitian* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2017), hlm. 170.

penggugat serta sahabat dari tergugat dalam permasalahan investasi patungan usaha Hotel Siti di Kota Tangerang.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah segala sesuatu materi dalam bentuk tertulis yang dibuat oleh manusia. Dalam perihal dokumen terdapat sertifikat perjanjian pada praktek investasi patungan usaha Hotel Siti di Kota Tangerang.

5. Metode Pengolahan Data dan Analisis

Dari data yang diperoleh oleh penulis dari informan baik melalui wawancara dan juga dokumen pendukung akan di analisis menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan Kualitatif. Yang dimana penulis berusaha menggambarkan secara utuh dan komprehensif mengenai Analisis Yuridis dan Normatif Investasi Pengelolaan Hotel Siti Di Kota Tangerang (Studi Kasus Perkara Gugatan Wanprestasi nomor 1340/Pdt.G/2021/PN. Tng).

G. Sistematika Pembahasan

Penyusunan dalam penelitian ini dilakukan oleh penulis secara berurutan, terstruktur dan juga saling berhubungan antara bab satu dengan bab selanjutnya. Maka penulis

menggambarkan secara singkat susunan dalam penelitian ini sebagai berikut:

BAB 1: Membahas tentang pendahuluan yang didalamnya terdapat beberapa point yang dibahas yakni: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian, sistematika pembahasan.

BAB 2: Dalam bab ini yang diuraikan adalah kajian teoritik yang digunakan, dimana didalamnya terdapat beberapa poin yaitu: kajian pustaka, definisi operasional dan beberapa kajian teoritik yang bersangkutan dengan analisis data.

BAB 3: Pada bab ini menguraikan secara khusus kronologi tentang investasi patungan usaha Hotel Siti di Kota Tangerang berupa: profil dari Hotel Siti, proses penghimpunan dana investasi, gugatan wanprestasi di PN Tangerang, serta petitum para penggugat dan eksepsi para tergugat.

BAB 4: Berisi mengenai hasil penelitian dan pembahasan. Merupakan uraian terhadap semua data yang telah ditetapkan dan juga yang telah diperoleh oleh penulis dalam metode penelitian dimana dalam bab ini akan membahas dan juga memaparkan hasil secara menyeluruh dari laporan penelitian.

BAB 5: Berisi penutup, terdapat beberapa poin yang dimaksudkan sebagai ucapan terimakasih dan sekaligus proses penutupan pada penelitian ini, dalam bab ini terdapat beberapa poin yaitu kesimpulan dan saran terhadap penelitian yang telah dilakukan.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Pertama, sebelum diadakannya penerimaan investasi terbuka, langkah awalnya adalah dengan membuat Perseroan Terbatas (PT) terlebih dahulu dan setelah itu diajukan kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) agar diterbitkan izin penawaran umum agar saham dari PT dapat dimiliki oleh khalayak umum. Adanya berbagai macam prosedur tersebut dimaksudkan agar para investor dapat memiliki perlindungan hukum dari negara baik secara preventif maupun represif apabila telah terjadi permasalahan dalam kegiatan investasi tersebut. Hal ini ditunjukkan dengan kejelasan dari segi legalitas dengan adanya kegiatan investasi yang dilakukan. Namun apabila prosedur tersebut tidak dijalankan maka akan memiliki konsekuensi pidana yang diatur dalam Pasal 1 angka (15) No.3/POJK.04/2021 tentang Penyelenggaraan Kegiatan di Bidang Pasar Modal, maka akan terkena sanksi berupa penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp5.000.000.000,00,- (lima miliar rupiah).

Kedua, Apabila sebuah perjanjian terdapat klausul eksonerasi maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi

hukum yang artinya perjanjian tersebut sejak semula dianggap tidak pernah ada, sehingga segala sesuatu yang telah diperjanjikan harus dikembalikan kepada para pihaknya. Dalam investasi patungan usaha hotel apartemen haji dan umroh di Kota Tangerang “Hotel Siti”, terdapat klausul eksonerasi mengenai *In syā'a Allāh* akan diberikan bagi hasil. Sehingga perjanjian ini batal demi hukum sesuai dengan Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dan pembatalan tersebut diajukan ke muka pengadilan agar mendapatkan kekuatan hukum yang tetap sesuai Pasal 1365 KUHPer.

Ketiga, tidak adanya pencegahan terhadap hal yang merusak berupa *sadd aż-żarī'ah*. Hal ini dapat diukur dengan keidakpahaman para investor mengenai klausula eksonerasi, legalitas perusahaan, serta berimbang kepada ketidakjelasan bagi hasil yang telah diperjanjikan dalam sertifikat patungan usaha. Dalam hal ini dapat mencederai perspektif masyarakat umum terhadap agama islam, dimana Ustad Yusuf Mansur yang diyakini sebagai seseorang yang ditokohkan dalam agama islam membuat “*trust issue*” mengenai tidak amanahnya dalam memegang sebuah perjanjian. Walaupun investor tidak memiliki pemahaman mengenai peraturan mengenai investasi, tetap saja para investor dianggap telah mengetahui peraturan tersebut sesuai dengan asas berupa “*fiksi hukum*”. Perjanjian patungan usaha antara Ustad Yusuf

Mansur dan Para Investor sarat akan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*), yang melanggar Pasal Pasal 1321 KUHPerdata sehingga dinyatakan batal demi hukum perjanjian tersebut. Serta telah memenuhi unsur-unsur penipuan sesuai dengan Pasal 378 KUHP.

B. Saran

Sebagaimana penelitian lainnya, pada penelitian kali ini dengan penjabaran kesimpulan sebelumnya, peneliti juga memberikan saran sebagaimana tujuan dan kegunaan penilitian. Adapun saran yang di berikan yaitu;

1. Adanya sosialisasi yang lebih luas kepada masyarakat, karena perhatian masyarakat pada umumnya mengenai kegiatan investasi masih sedikit. Ditambah dengan iming-iming yang menggiurkan sehingga akhirnya banyak masyarakat yang tergoda untuk melakukan investasi pada tempat yang tidak terjamin secara legalitas hukum dan prakteknya.
2. Penegasan dan penggalakan terhadap pelaku investasi ilegal. Perlindungan hukum bersifat preventif dan represif. Agar kedua hal tersebut dapat terwujud diperlukan penegakan hukum yang tegas kepada pelaku (perlindungan hukum represif) sehingga apabila ada oknum yang ingin melakukan tindakan yang sama

mereka akan berpikir ulang, dikarenakan adanya sanksi yang tegas (perlindungan hukum preventif).

3. Masyarakat lebih pintar dalam memilih dan memilih sebelum melakukan investasi, dengan cara mencari lebih lanjut tempat yang akan dilakukan investasi sehingga akan mencegah adanya hal yang tidak diinginkan ketika investasi tersebut berlangsung, karena pencegahan lebih baik daripada menangani.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'ān / Tafsir

Agama, Kementerian, *Al-Qur'anul Karim*, Bekasi: Dinamika Cahaya Pustaka, 2017.

Al-Qarni, Aid, *al-Tafsir Al-Musyassar*, Jakarta: Qisthi Press, 2008.

Shihab, M. Quraish, *Tafsir al-Misbah Jilid 5*, Jakarta: Lentera Hati, 2005.

Shihab, M. Quraish, *Tafsir al-Misbah Jilid 2*, Jakarta: Lentera Hati, 2002.

W. Al-Hafidz, Ahsin, *Kamus Ilmu Al-Qur'an*, Jakarta: Amzah, 2006.

Fikih, Ushul Fikih dan Hukum Islam

Abdullah, Ali, *Pintu-Pintu Hikmah*, Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2017.

Amzah, Aziz Muhammad, Abdul, *Fiqh Muamalah*, Jamarta: Amzah, 2014.

Andiko, Toha, *Ilmu Qawa'id Fiqhiyyah Panduan Praktis dalam Merespon Problematika Hukum Islam Kontemporer*, Yogyakarta: Teras, 2011.

Anshori, Abdul Ghofur, *Aspek Hukum Reksa Dana Syariah di Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, 2008.

Arifin, Zainal, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Alfabet, 2003.

Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pres, 2013.

Ash-Shawi, Shalah dan Abdullah Al- Muslih, terj. Abu Umar Basyir, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta: DH Grafika, 2004.

Aziz, Abdul, *Manajemen Investasi Syariah*, Bandung; Alfabeta, 2010.

Basri, Helmi, *Fiqih Muwazanah dan Moderasi Islam*, Bogor: Guepedia Group, 2020.

Dahlan, Abd. Rahman, *Ushul Fiqh*, Jakarta: Amzah, 2018.

Darmawati, *Ushul Fiqh*, Jakarta: Prenada Media Group, 2019.

Djazuli, A, *Kaidah-Kaidah Fikih: Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis*, Jakarta: Kencana, 2006.

Firdaus, *Ushul Fiqh: Metode Mengkaji dan Memahami Hukum Islam secara Komprehensif*, Depok : Rajawali Pers, 2017.

Huda, Nurul dan Mustafa Edwin Nasution, *Investasi pada Pasar Modal Syariah*, Jakarta: Prenada Media Group, 2007.

Indah, Yuliana, *Investasi Produk Keuangan Syariah*, Malang: UIN-Maliki Press, 2010.

Jamaludin, *Hukum Ekonomi Syariah*, Tasikmalaya: Latifah, 2015.

Karim, Adiwarman A., *Ekonomi Mikro Islami Edisi Ketiga*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.

Lubis, Surahwardi K., *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, Jakarta: Kencana, 2014.

Masse, Rahman Ambo, *Fiqih Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Trust Media Publishing, 2016.

Mufid, Muhammad, *Ushul Fiqh Ekonomi dan Lembaga Keuangan Kontemporer*, Jakarta: Kencana Group, 2018.

Nabila, Abu, *Dahsyatnya 10 Kalimat Suci: Kalimat-Kalimat Yang Harus Hadir dalam Setiap Diri*, Solo: Tinta Medina, 2016.

Pasaribu, Chairuman, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

Rakhmad, Abu, *Ushul Fiqh*, Semarang: Karya Abadi Jaya, 2015.

Romli, *Pengantar Ilmu Ushul Fiqh Metode Penetapan Hukum Islam*, Jakarta: Prenada Media Group, 2019.

Sahroni, Oni, *Ushul Fikih Muamalah Kaidah-Kaidah Ijtihad dan Fatwa dalam Ekonomi Islam*, Depok: RajaGrafindo Persada, 2017.

Salam, Zarkasji Abdul dan Oman Fatuhrrahman SW, *Pengantar Ilmu Fiqh – Ushul Fiqh I*, Yogyakarta: Bina Usaha, 1986.

Salman, Kautsar Riza, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*, Jakarta, Akademia Permata, 2012.

Sholihin, Ahmad Ifham, *Buku Pintar Ekonomi Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010.

Sutedi, Adrian, *Pasar Modal Syariah: Sarana Investasi Keuangan Berdasarkan Prinsip Syariah*, Rawamangun, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Yahya, Mukhtar dan Fatchurrahman, *Dasar-dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islam*, Bandung: Al-Ma'arif, 1986.

Perjanjian dan Kontrak

AK, Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.

Az, Lukman Santoso, *Dinamika Hukum Kontrak Indonesia*, Yogyakarta: Trussmedia Grafika, 2017.

Badrulzaman, Mariam Darus, *KUHP Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Perkembangannya*, Bandung: Alumni, 1981.

Emizon, Joni, *Dasar-dasar dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Palembang: Universitas Sriwijaya, 1998.

Fuady, Munir, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007.

Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana, 2021.

Khairandy, Ridwan, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Yogyakarta: FH UII Press, 2020.

Kusumohamidjojo, Budiono, *Panduan Untuk Merancang Kontrak*, Jakarta: Grasindo, 2001.

Miru, Ahmadi dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan makna pasal 1233 sampai 1456 BW*, Jakarta: Rajawali Press, 2008.

Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT. Rajawali Press, 2018.

Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 2004.

Muhammad, Abdul Kadir, *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.

Noverta, Arfiana dan Meria Utama, *Dasar-dasar Hukum Kontrak dan Arbitrase*, Malang: Tunggal Mandiri, 2014.

Rusli, Hardjan, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996.

Santoso, Lukman, *Hukum Perjanjian Kontrak Panduan Memahami Hukum Perikatan dan Penerapan Surat Perjanjian Kontrak*, Yogyakarta: Cakrawala, 2012.

Satrio, J., *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Buku I*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.

Simanjuntak, Ricardo, *Hukum Kontrak (Teknik Perancangan Kontrak Bisnis)*, Jakarta: Kontan Publishing, 2011.

Sjahdeini, Sutan Remi, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit BI*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.

Subekti, R, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, 1990.

Subekti, R, *Pokok-Pokok Hukum Perdata tentang Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2000.

Wardiono, Kelik, *Perjanjian Baku, Klausul Eksonerasi dan Konsumen*, Yogyakarta: Penerbit ombak, 2014.

Anisah, Siti dan Lucky Suryo Wicaksono, *Hukum Investasi*, Yogyakarta: FH UII Press, 2017.

Balfas, Hamud M., *Hukum Pasar Modal di Indonesia*, Jakarta: Tatanusa, 2012.

Fahmi, Irham, *Pengantar Pasar Modal Panduan bagi para Akademisi dan Praktisi Bisnis dalam Memahami Pasar Modal Indonesia*, Bandung: Penerbit Alfabeta, 2012.

Harjono, Dhaniswara K, *Hukum Penanaman Modal, Tinjauan terhadap Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

Khairandy, Ridwan, *Hukum Pasar Modal I*, Yogyakarta: FH UII Press, 2010.

Khairandy, Ridwan, *Hukum Perseroan Terbatas*, Yogyakarta: FH UII Press, 2014.

Khairandy, Ridwan, *Perseroan Terbatas: Doktrin, Peraturan Perundang-Undangan, dan Yurisprudensi*, Yogyakarta: Total Media, 2008.

Pramono, Nindyo, *Hukum Tentang Perseroan Terbatas*, Yogyakarta: Penerbit Andi, 2013.

Pramono, Nindyo, *Sertifikasi Saham PT. Go Public dan Hukum Pasar Modal di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997.

Prasetya, Rudhi, *Kedudukan Mandiri Perseroan Terbatas*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.

Priyono dan Teddy Chandra, *Esensi Ekonomi Makro*, Sidoarjo: Zifatama Publishing, 2016.

Sembiring, Sentosa, *Hukum Investasi*, Bandung: Nuansa Aulia, 2010.

Sitorus, Tarmiden, *Pasar Obligasi Indonesia: Teori dan Praktik*, Jakarta: Rajawali Press, 2015.

Sudarmanto, Eko, *Teori Ekonomi: Mikro dan Makro*, Medan: Yayasan Kita Menulis, 2021.

Supancana, Ida Bagus Rachmadi, *Kerangka Hukum dan Kebijakan Investasi Langsung di Indonesia*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2006.

Supancana, Ida Bagus Rahmadi, *Kerangka Investasi Langsung di Indonesia*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2006.

Tavinayati dan Yulia Qamariyanti, *Hukum Pasar Modal di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

Toguan, Zulfikri, *Hukum Pasar Modal*, Pekanbaru: Taman Karya, 2020.

Untung, Hendrik Budi, *Hukum Investasi*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani, *Seri Hukum Bisnis: Perseroan Terbatas*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2000.

Wijaya, Andika dan Widi Peace Ananta, *IPO Right Issue & Penawaran Umum Obligasi*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Konsep Hukum

Fuady, Munir, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014.

Fuady, Munir, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2013.

Fuady, Munir, *Sosiologi Hukum Kontemporer Interaksi Hukum, Kekuasaan, dan Masyarakat*, Jakarta: Kencana, 2011.

Hadjon, Phillipus M., *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, PT. Bina Ilmu, 1987.

Harahap, Yahya, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.

Moegni Djojodirdjo, M.A, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1979.

Purwosutjipto, H.M.N, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia Jilid 2*, Jakarta: Djambatan, 1982.

Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.

Setiono, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Univeristas Sebelas Maret, 2004.

Simanjuntak, P.N.H., *Pokok – Pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 1999.

Soesilo, R, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, Bogor: Politea, 1986.

Surono, Agus, *Fiksi Hukum dalam Pembuatan Peraturan Perundang-undangan*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Al-Azhar Indonesia, 2013.

Umum

Bakuama, Darso Arief, *Banyak Orang Bilang: Yusuf Mansur Menipu*, Jakarta: Teras Publishing, 2016.

Echols, John M, dan Hasan Shadily, *Kamus Lengkap Inggris – Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2006.

Joesoef, HM, *Yusuf Mansur Obong*, Jakarta: Yayasan Al Arief Cendikia, 2020.

Metodologi Penelitian

HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.

Moleong, Lexy J, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2014.

Nazir, Moh, *Metode Penelitian*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2017.

Purtehantara, Wahyu, *Metode Penelitian Kualitatif untuk Bisnis*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1984.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi*, Bandung: Alfabeta, 2018.

Utsman, Sabian, *Metodologi Penelitian Hukum Progresif*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2014.

**Peraturan Perundang-undangan dan Direktori Putusan
MA**

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Putusan Nomor 1340/Pdt.G/2021/PN Tng.

Kitab Undang-undang Hukum Pidana.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 77 /POJK.04/2017
tentang Pedoman Mengenai Bentuk Dan Isi Pernyataan
Pendaftaran Perusahaan Publik.

Tim Pustaka Buana, *Kitab Lengkap Undang-Undang Hukum*,
Bandung: Pustaka Buana, 2016.

Undang – undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman
Modal.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1995 Tentang Pasar Modal.

Jurnal

Asriati dan Sumiati, “Investasi Online Reksadana: Aspek Hukum dan Perlindungan Bagi Investor selaku Konsumen”, *Plenojure*, Vol. 10: 1, 2021.

Astuti, Debby, dkk., “Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan Investasi Bit Kingdom (Analisis Putusan 2506/Pid/B/2019/PN Mdn)”, *Lex Specialis*, Vol. 1: 1, 2021.

Kowanda, Ferdian dan Suherman, “Perlindungan Hukum Investor Reksadana Terhadap Manajer Investasi Gagal Bayar Dalam Kontrak Investasi Kolektif”, *Justitia*, Vol. 8: 5, 2021.

Muharam, Noviasih, “Perlindungan Hukum bagi Investor dalam Pembelian Kembali Sahamnya”, *Pranata Hukum*, Vol. 13: 1, 2018.

Muthaqin, Dwi Iman, “Konsep *Participating Victims* Aktif Dalam Peranan korban Kejahatan Penipuan Berkedok Investasi”, *Jurnal Civicus*, Vol. 20: 1, 2020.

Morawetz, Victor, “The Elements Of Contract”, *Journal American Bar Association*, Vol. 11: 2, 1925.

Nurlita, Anna, “Investasi Di Pasar Modal Syariah Dalam Kajian Islam”, *Kutubkhanah*, Vol. 17: 1, 2020.

Permata, Citra Puspa dan Muhammad Abdul Ghoni, “Peranan Pasar Modal dalam Perekonomian Negara Indonesia”, *Jurnal Akun Stie (JAS)*, Vol. 5, No. 2, 2019.

Polishchuk, Volodymyr, “Technology Improving Safety Of Crowdfunding Platforms Functioning In The Context Of The Protection Of The Start-Up Investors In The Financial And Transport Sectors”, *Journal of KONBiN*, e-ISSN 2083-4608, 2019.

Pramita, Kadek Desy dan Kadek Diva Hendrayana, “Perlindungan Hukum Terhadap Investor Sebagai Konsumen dalam Investasi Online”, *Pacta Sunt Servanda*, Vol. 2: 1, 2021.

Rachmadini, Vidya Noor, “Perlindungan Hukum Bagi Investor Dalam Pasar Modal Menurut Undang-undang Pasar Modal Dan Undang-undang Otoritas Jasa Keuangan”, *Pena Justisia*, Vol. 18: 2, 2019.

Sari, Resi Indah dan Nelli Herlina, “Perlindungan Hukum dalam Kegiatan Investasi bagi Pemilik Modal di Kota Jambi”, *Zaaken: Journal of Civil and Bussiness Law*, Vol. 1: 2, 2020.

Santosa, Fajar, “Penerapan Konsep Batal Demi Hukum di Peradilan Pidana, Perdata, dan Tata Usaha Negara”, *Maksigama Jurnal Hukum*, Vol. 9:1, 2015.

Suyanto, Heru, dkk, “Tanggung Jawab Otoritas Jasa Keuangan dalam Penanggulangan Penipuan Investasi”, *Pamulang Law Review*, Vol. 1: 1, 2019.

Syafi’I, “Implementasi Produk Tabungan Umum Syariah Di KJKS BMT UGT Sidogiri Cabang Pembantu Tlanakan Pamekasan”. *Jurnal Iqtishadina*, Vol. 2 No. 2, Tahun, 2015.

Yusuf, Mohammad, “Determinasi Investasi Dan Pasar Modal Syariah Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di Indonesia”, *Kajian Ekonomi dan Kebijakan Publik*, Vol. 6: 1, 2021.

Tesis

Arifin, Muchamad, “Perlindungan Hukum Terhadap Investor Dalam Transaksi *Repurchase Agreement* Saham Apabila Terjadi Gagal Serah”, *Tesis*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2017.

Wawancara

Wawancara dengan Darso Arief Bakuama, Pemimpin Redaksi www.thayyibah.com, Sukasari, Tangerang, Banten.

Wawancara dengan Herry Muhammad Joesoef, Sahabat Yusuf Mansur, Sukasari, Tangerang, Banten.

Wawancara dengan Ichwan Tony, Kuasa Hukum Peserta Investasi Patungan Usaha Hotel Siti di Kota Tangerang, Sukasari, Tangerang, Banten.

Wawancara dengan Lilik Herlina, Peserta Investasi Patungan Usaha Hotel Siti di Kota Tangerang, Blimbing, Paciran, Lamongan.

Wawancara dengan Norlinah, Peserta Investasi Patungan Usaha Hotel Siti di Kota Tangerang, Blimbing, Paciran, Lamongan.

Internet

Wisatahati ANTV Patungan Usaha, *Antar Bangsa DaQu*,
Youtube,
<https://www.youtube.com/watch?v=5Xl4Uz8EgCI>,
akses pada 21 Desember 2022.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online,
<https://kbbi.web.id/perlindungan>, akses 23 Mei 2022.

