

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pasar modal melaksanakan fungsi ekonominya, menyediakan fasilitas untuk memindahkan dana dari pemilik dana ke penerima dana dengan menginvestasikan kelebihan dana yang dimiliki pemberi dana dengan mengharapkan akan mendapatkan imbalan dari penyertaan dana tersebut. Sedangkan dari sisi kepentingan penerima dana, dengan tersedianya dana dari pihak luar memungkinkan perusahaan tersebut melakukan pengembangan kegiatan bisnis tanpa harus menunggu dana dari hasil produksi perusahaan. Dari proses ini diharapkan dapat meningkatkan hasil produksi barang atau jasa, sehingga pada akhirnya secara keseluruhan akan berdampak pada peningkatan kemakmuran.¹

Peningkatan kegiatan ekspansi perusahaan-perusahaan di tingkat global ini tentunya membutuhkan dana yang sangat besar, maka perusahaan semakin giat mencari sumber-sumber yang dapat menyediakan dana dalam jumlah yang sangat besar. Pandangan manajemen dan pemilik perusahaan diarahkan ke pasar modal baik yang ada di negeri sendiri maupun di Negara lain. Secara sederhana pasar modal sama saja dengan pasar-pasar lain pada umumnya yaitu sesuai dengan namanya adalah tempat berlangsungnya kegiatan jual-beli. Perbedaan pasar modal dengan pasar lainya adalah obyek yang diperjualbelikan di tempat itu²

¹ Irsan Nasaruddin, *Aspek Hukum Pasar Modal Indonesia*. Prenada Media, Jakarta, 2004, hlm. 13.

² Asril Sitompul. *Pasar Modal*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, Hlm. 3.

Proses globalisasi yang berkembang kian cepat khususnya dalam sektor industry keuangan, timbulnya berbagai resiko bisnis yang semakin kompleks sebagai konsekwensi dari kombinasi antara kemajuan teknologi informasi dan inovasi finansial yang menghasilkan berbagai produk keuangan dan tingkat kerumitan tinggi serta terjadinya konglomerasi lembaga-lembaga keuangan, menjadi isu hangat yang senantiasa dibahas baik di tingkat domestic, regional maupun global.³

Berdasarkan ketentuan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia Beserta Penjelasannya, menyebutkan bahwa Otoritas Jasa Keuangan akan bertugas mengawasi bank, lembaga-lembaga usaha perasuransian, lembaga-lembaga pasar modal, dana pensiun, lembaga-lembaga usaha pembiayaan, modal ventura, dan lembaga-lembaga lain yang mengelola dana masyarakat. Dengan demikian Otoritas Jasa Keuangan akan mengambil alih sebagian tugas dan wewenang Bank Indonesia, Direktorat Jendral Lembaga Keuangan, Badan Pengawas Pasar Modal, dan institusi-institusi pemerintahan lain yang selama ini mengawasi lembaga pengelola dana masyarakat.⁴

Otoritas jasa keuangan melaksanakan tugas pengaturan dan pengawasan terhadap kegiatan jasa keuangan di sektor perbankan, pasar modal, perasuransian, dana pensiun, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya, antara lain melakukan pengawasan, pemeriksaan, penyidikan, perlindungan konsumen, dan tindakan lain terhadap lembaga jasa keuangan, pelaku, dan/atau penunjang

³ Indra rahadiyan. *Hukum Pasar Modal Di Indonesia : Pengawasan Pasar Modal Di Indonesia Pasca Terbentuknya Otoritas Jasa Keuangan*, Yogyakarta, UII Press, 2014, hlm. 1.

⁴ Andrian Sutedi. *Aspek Hukum Otoritas Jasa Keuangan*, Jakarta, Raih Asa Sukses, 2014, Hlm. 96.

jasa keuangan sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan di sektor jasa keuangan, termasuk kewenangan perizinin kepada lembaga jasa keuangan.⁵

Pasar modal merupakan indikator kemajuan suatu Negara, banyak orang tidak memiliki pemahaman yang cukup tentang pasar modal, umumnya yang diketahui bahwa pasar modal adalah suatu pasar saham saja. Bila dilihat lebih dalam, pasar modal ternyata sangatlah kompleks dan tidak hanya meliputi pasar saham dan pasar surat utang saja, melainkan jauh lebih luas. Seiring dengan berkembangnya kebutuhan masyarakat akan alternative investasi, muncul berbagai produk atau instrument pasar modal yang memiliki sifat dan tingkat resiko yang berbeda-beda seperti reksa dana (*mutual fund*), efek beragun asset (*asset backed securities*), *exchange traded fund* (ETF), real estate investment trusts (REITs), dan kontrak-kontrak lain yang dapat diperdagangkan, dengan ketentuan bahwa produk tersebut telah disetujui oleh otoritas pasar modal.⁶

Produk investasi yang saat ini sangat menjanjikan adalah real estate investment trusts (REITs), dari sisi investor, REITs tidaklah jauh berbeda dengan reksadana. Dalam reksadana, yang umumnya diperdagangkan mendasari penerbitan reksadana dengan produk pasar uang atau pasar modal, sedangkan dalam REITs, asset yang menjadi dasar penerbitan adalah property atau setiap jenis tanah dan bangunan yang menghasilkan (*income generating property*), instrument-instrumen tersebut merupakan aset yang dimiliki bersama dalam

⁵ *Ibid.* Hlm. 111.

⁶ Gunawan Widjaja Dan Yongki Angga, *Real Estate Investment Trust*, Jakarta, Rajawali Pers, 2007, Hlm. 1-2.

bentuk investasi kolektif, yang dikelola oleh wakil manajer investasi. Keuntungan yang dihasilkan atau diperoleh dari hasil pengelolaan dan pengurusan aset-aset tersebut diserahkan kembali kepada para pemegang unit penyertaan atau saham dalam suatu reksa dana dan atau REITs, dalam bentuk deviden.

Di Indonesia, wacana penerapan REITs sebenarnya sudah mulai bergema sejak tahun 2005. Bagi pemodal besar tentu bukan suatu kemustahilan untuk memiliki aset properti berupa apartemen, gedung perkantoran maupun pusat perbelanjaan, memiliki properti tersebut memerlukan modal yang sangat besar, sesuatu yang tidak dimiliki pemodal kecil secara individu, namun bukan suatu yang mustahil bagi pemodal kecil jika mereka secara kolektif menghimpun modalnya dalam satu wadah untuk membeli dan memiliki aset property secara bersama-sama.⁷

Meningkatkan peran investor lokal, terutama investor individu. Hal ini dapat dikarenakan nilai investasi awal REITs relatif lebih kecil dibandingkan jenis investasi lainnya, seperti deposito berjangka. Dengan demikian bertambahnya investor lokal, semakin meningkat pula ketahanan dan likuiditas pasar modal, karena dengan begitu dapat digantikan oleh investor lokal yang makin kokoh. Sasaran pemerintah melalui perkembangan REITs sebenarnya ditujukan bagi golongan berpenghasilan menengah ke bawah, namun dewasa ini, kendala yang masih dirasakan adalah masalah pemahaman. Pengetahuan seputar REITs masih belum memasyarakat sehingga minat untuk berinvestasi di REITs pun masih

⁷ *Ibid*, hlm. 6.

belum maksimal. Masih sangat diperlukan upaya untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang REITs seperti keuntungan dan resiko, mekanisme bekerjanya, memonitor hasil dan lain-lain. Semuanya dipergunakan sebagai dasar pertimbangan sebelum memulai investasi.

Dampak pengelolaan oleh professional wakil manajer investasi pada *REITs* akan memberikan keuntungan antara lain memberikan hasil yang optimal sekaligus memberikan resiko yang minimal. Hal ini relatif terhadap hasil dan resiko apakah investor membeli langsung instrument investasi yang tercatat di bursa efek, karena wakil manajer investasi telah mewakili investor untuk langsung memantau kinerja masing-masing instrument investasi yang tercatat di bursa efek. Mengingat dalam pengelolaan investasi *REITs* dilakukan oleh manajer investasi maka usaha jasa ini dapat digolongkan sebagai bisnis kepercayaan. Dengan demikian diperlukan adanya persyaratan kejujuran dan integritas moral yang tinggi dari pelakunya di dalam melaksanakan amanat investor. Hilangnya kepercayaan investor berarti hilangnya peluang bisnis perusahaan manajer investasi bahkan lebih dari itu dapat merusak tatanan tujuan dan sistem pasar modal itu sendiri. Disinilah dituntut profesionalisme wakil manajer investasi yang harus menimbulkan kepercayaan pemodal.

Salah satu kasus yang terjadi ialah dugaan penipuan dan penggelapan uang investor PT Exist Assetindo, disebutkan bahwa perincian total dana investor yang menjadi korban kurang lebih 800 investor mencapai Rp1,29 triliun. Rinciannya terdiri dari tiga produk yaitu promissory note seri D sebesar Rp750 miliar, exist

property investment sebesar Rp457,32 miliar, dan penyertaan saham sebesar Rp87,7 miliar.

Pemasaran yang dilakukan perusahaan sangat menjanjikan sehingga banyak membuat nasabah yang tertarik. Produk yang ditawarkan menarik sehingga banyak nasabah yang tertarik, ditambah dengan perkataan salah satu petinggi perusahaan jika PT Axiata Assetindo dalam keadaan aman untuk investasi. Sebelumnya pada tanggal 5 juli 2013, saat mengadakan hari jadi yang ke 5, perusahaan menawarkan produk penyertaan saham, *promissory note* seri D dan *Exist property investment* dengan promo hadiah langsung, karena merasa produk tersebut aman banyak investor yang kemudian tertarik memasukan dananya. Pada tanggal 29 juli 2013 PT Exist Assetindo mengeluarkan surat pemberitahuan kepada nasabah tentang terjadinya gagal bayar karena mengalami *rush* akibat efek kaburnya perusahaan emas hingga *cash flow* perusahaan terganggu. Kemudian disepakati penyelesaian pembayaran pada tanggal 19 agustus 2013, perusahaan tidak menepati keputusan itu dan tidak bisa menunjukkan laporan asetnya.

Wakil Manajer investasi tidak sekedar berperan untuk memperhatikan kepentingan investor dengan merealisasikan kepentingan tersebut. Dalam melakukan tugasnya terkadang wakil manajer investasi melakukan tindakan yang merugikan investor. Faktor-faktor yang dapat menyebabkan kerugian investor yaitu semakin banyaknya perusahaan efek yang melakukan penjualan unit penyertaan reksa dana sehingga persaingan menjadi tajam menuju kepada persaingan tidak sehat dan tidak wajar. Diantaranya pembuatan prospektus yang

semenarik mungkin oleh wakil manajer investasi, dengan harapan dapat menarik investor sebanyak-banyaknya, sehingga mengabaikan kemampuan wakil manajer investasi dalam pengelolaan reksa dana, menyebabkan dana yang ditanam oleh investor terjebak dalam tindakan spekulatif wakil manajer investasi.

Tindakan wakil manajer investasi dalam pengelolaan investasi, dalam hal memutuskan apa yang harus dilaksanakan agar mencapai keuntungan maksimal, membuka peluang wakil manajer investasi melakukan tindakan-tindakan yang dilarang. Dalam hal ini pengawasan di pasar modal juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan yang merupakan peralihan dari Badan Pengawas Pasar Modal. Apabila tidak didukung aparat penegak hukum lainnya maka adanya sanksi seperti yang telah di atur dalam Undang-Undang Pasar Modal ini tidak akan begitu efektif untuk dijalankan.⁸

Mulai banyak lahirnya perusahaan manajer investasi di Negara ini membuat persaingan antara para wakil manajer investasi semakin ketat, sehingga membuat beberapa wakil manajer investasi melakukan cara apapun untuk menarik para investor, tentunya juga akan menimbulkan banyak kekecewaan terhadap para investor. Hal ini merupakan kajian yang menarik untuk diteliti, dan memberikan motivasi untuk mengadakan penelitian dengan judul *“Tanggung Jawab Wakil Manajer Investasi Terhadap Investor Dana Investasi Real Estat”*.

⁸ Irsan Nasaruddin, *Aspek Hukum Pasar Modal Indonesia*. Prenada Media, Jakarta, 2004, hlm.259.

1.2 Rumusan Masalah

Atas dasar latar belakang sebagaimana diuraikan di muka, fokus permasalahan yang diajukan dalam skripsi ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Apa kategori perbuatan wakil manajer investasi yang dapat merugikan investor ?
2. Bagaimanakah wakil manajer investasi mempertanggungjawabkan kerugian terhadap investor dalam dana investasi real estat ?

1.3 Tujuan Penulisan

1. Mengetahui perbuatan wakil manajer investasi dalam mengelola DIRE (*REITs*) yang merugikan investor sehingga di kemudian hari para investor lebih berhati-hati terhadap tindakan tersebut.
2. Mengetahui pertanggungjawaban wakil manajer investasi dalam mengelola DIRE (*REITs*) yang merugikan investornya sehingga investor dapat mengetahui pertanggungjawaban yang bagaimana yang dapat mereka tuntutan dari wakil manajer investasi.

1.4 Manfaat Penulisan

Adapun secara garis besar terdapat dalam penulisan skripsi ini terdapat dua manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini. Manfaat penelitian ini, antara lain:

1.4.1 Manfaat Teoretis

- a. Skripsi ini dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan Hukum khususnya terkait hukum pasar modal.

- b. Dapat menjadi pemahaman kepada pembaca khususnya mahasiswa, tentang topik yang dibahas yaitu Tanggung jawab wakil Manajer Investasi Terhadap Investor Dalam Dana Investasi Real Estat (*Real Estate Investment Trusts*).
- c. Memberikan pemahaman kepada para investor untuk mengetahui perlindungan hukum apa yang mereka dapatkan ketika berinvestasi di DIRE (*REITs*).

1.4.2 Manfaat Praktis

Mengenai manfaat praktis dari penelitian ini adalah :

- a. Dapat memberikan motivasi kepada penulis selanjutnya, untuk menganalisis lebih dalam terkait permasalahan, khususnya yang berkaitan dengan tanggungjawab wakil manajer investasi terhadap investor DIRE (*REITs*).
- b. Menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya, yang berkaitan dengan topik yang dibahas dalam tulisan ini.
- c. Memberikan jawaban bagi pemecahan masalah yang terjadi terkait pentingnya mengetahui tanggungjawab wakil manajer investasi terhadap investor DIRE (*REITs*).

1.5 Keaslian Penulisan

“Tanggung Jawab wakil Manajer Investasi Terhadap Investor Dana Investasi Real Estat (*Real Estate Investment Trusts*) ” yang diangkat menjadi judul skripsi ini belum pernah ditulis di fakultas hukum Universitas Trunojoyo Madura, skripsi ini adalah asli karya sendiri, bukan jiplakan dan bukan pula

jiplakan dari skripsi orang lain, hanya saja, terdapat peneliti lain yang mengemukakan tentang perusahaan efek atau manajer investasi, akan tetapi penelitiannya membahas tentang manajer investasi sedangkan dalam skripsi ini membahas tentang wakil manajer investasi. Adapun yang menjadi pembeda dalam penelitian tersebut.

NO	NAMA	JUDUL	PERBEDAAN
1	Jona agusmen, Universitas Sumatra utara	Pertanggungjawaban perdata manajer investasi terhadap investor yang dirugikan dalam reksa dana saham	Manajer investasi adalah perusahaan efek
2	Moch. Birnis Mubarak, Universitas trunojoyo madura	Tanggung jawab wakil manajer investasi terhadap investor dana investasi real estat	Wakil manajer investasi adalah orang perseorangan yang memiliki ijin dari OJK, mengelola portofolio efek.

1.6 Metode Penelitian

Dalam hal membuat suatu skripsi tentunya harus menggunakan metode-metode yang berarti atau langkah-langkah yang diambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan.

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penulisan yang akan digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah jenis penelitian Hukum Normatif, yaitu penelitian yang didasarkan pada analisis terhadap bahan-bahan kepustakaan sebagai sumber data, beberapa teori

hukum dan beberapa asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan permasalahan dalam skripsi ini.

1.6.2 Pendekatan Penulisan

Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*), Pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani yang berkaitan dengan wakil manajer investasi dalam DIRE (REITs).⁹ Dengan mengkaji atau menganalisis data sekunder yang berupa bahan hukum primer dengan memahami hukum sebagai perangkat peraturan atau norma-norma positif didalam system perundang-undangan yang mengatur mengenai *reksadana*.

1.6.3 Bahan Hukum

Bahan hukum dalam suatu penelitian dapat diuraikan sebagai berikut.

a. Bahan Hukum Primer

Primer yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas, bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, yaitu.

- 1) Undang-Undang nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal.
- 2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia.
- 3) Undang-undang nomor 40 tahun 2007 tentang perseroan terbatas.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum- Edisi Revisi*, Cetakan ke delapan, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2012, hlm.133.

- 4) Peraturan BAPEPAM-LK No Kep-426/Bl/2007 Tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Dana Investasi Real Estat Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif.
- 5) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan.
- 6) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 24 Tahun 2014 Tentang Pedoman Pelaksanaan Fungsi-Fungsi Manajer Investasi
- 7) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 25 Tahun 2014 Tentang Perijinan Wakil Manajer Investasi

b. Bahan Hukum Skunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum ini dapat berupa buku-buku tentang pasar modal, jurnal hukum dan pendapat para ahli yang berkaitan dengan pasar modal.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, yaitu kamus hukum, *encyclopedia* dan lain-lain.

1.6.4 Analisis Bahan Hukum

Mengenai analisis terhadap bahan yang bisa diperoleh dalam penulisan skripsi ini akan dianalisis secara kualitatif dan deskriptif analitis, yaitu metode berpikir yang deduktif atau melalui analisis pengelompokan kemudian diseleksi bahan yang diperoleh berdasarkan kualitas bahan hukum tersebut,

juga sistematis dan komprehensif atas bahan hukum yang telah dikumpulkan baik yang melalui perundang-undangan atau studi kepustakaan, setelah itu dari hasil pengumpulan bahan penulisan skripsi ini akan dibahas secara sistematis berdasarkan kualitas dalam kerangka teori yang sudah ada sehingga memperoleh kejelasan mengenai permasalahan yang dibahas untuk menjawab dari seluruh permasalahan tentang tanggungjawab manajer investasi terhadap investor yang dirugikan yang terjadi di reksadana.

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan rincian logis mengenai penyusunan bab dan subbab sehingga dapat menjawab permasalahan yang telah dikemukakan dalam judul skripsi tersebut. Penulisan skripsi ini terdiri dari empat bab, setiap bab tersusun lagi menjadi beberapa sub bab untuk memperluas dan memperjelas ruang lingkup penelitian dengan pertanggungjawaban sistematika sebagai berikut:

Bab I (pendahuluan), didalamnya mencakup latar belakang penulisan skripsi, rumusan masalah, tujuan, manfaat, keaslian penulisan, metode, dan sistematika penulisan.

Bab II (tinjauan pustaka), didalamnya membahas tentang teori-teori, asas-asas serta peraturan perundang-undangan yang relevan dengan apa yang akan diteliti dalam skripsi ini dan digunakan sebagai dasar untuk menyelesaikan permasalahan yang ada dalam skripsi ini antara lain: pengertian tanggung jawab, pengertian wakil manajer investasi, perijinan wakil manajer investasi, pengertian investasi, investor domestic dan asing, tujuan investor berinvestasi, jenis resiko

investasi, pengertian dana investasi real estat (*real estate investment trust*), dan factor yang menyebabkan investor merugi dalam dana investasi real estat.

Bab III (pembahasan), didalamnya membahas tentang permasalahan-permasalahan pokok yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah yakni kategori perbuatan wakil manajer investasi yang merugikan investor dan pertanggungjawaban wakil manajer investasi pada investor dalam dana investasi real estat.

Bab IV (penutup), didalamnya berisikan kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan ringkasan jawaban dari rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini. Saran merupakan sumbangsih pemikiran atau kritik yang memberikan solusi terhadap penyelesaian masalah yang diteliti berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan.