



Tinjauan Hukum terhadap Upaya Perlindungan Investor dalam Pengelolaan Dana Investasi di Sektor Real Estate (DIRE)

Benny Djaja¹, Vinshen Saputra², Erlin Setyani³, Florentina Ezrahi Octwelfth⁴,
Gabriella Ranti⁵

¹⁻⁵ Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara Jakarta, Indonesia

Email : bennydy@fh.untar.ac.id vinshen.205220274@stu.untar.ac.id erlin.205220200@stu.untar.ac.id
florentina.205220222@stu.untar.ac.id gabriella.205220227@stu.untar.ac.id

Abstract Real Estate Investment Trusts (REITs), known in Indonesia as Dana Investasi Real Estat (DIRE), are collective investment instruments that have rapidly developed in Indonesia's capital market and serve as an alternative financing source in the property sector. DIRE enables the public to invest indirectly in real estate assets through Collective Investment Contracts managed by Investment Managers and held by Custodian Banks. Despite offering liquidity and attractive returns, DIRE carries inherent risks, particularly the risk of default by the investment manager. This research aims to examine, from a normative legal perspective, the extent of legal protection provided to DIRE investors as regulated and implemented under Indonesian law. Using a normative juridical method with a descriptive-analytical approach, the study utilizes secondary data including statutory regulations, legal literature, and academic journals. The findings indicate that legal protection for DIRE investors remains limited in effectiveness, as it is predominantly administrative and reactive in nature. Although regulations such as the Indonesian Civil Code, the Consumer Protection Act, and OJK Regulations No. 1/POJK.07/2013 and No. 19/POJK.04/2016 provide a legal basis, there is still a need to enhance preventive oversight, ensure faster dispute resolution, and establish clear compensation mechanisms. Therefore, strengthening prudential supervision, improving transparency, and increasing investor education are essential to ensure that legal protection functions optimally and substantively to uphold legal certainty in the real estate investment sector.

Keywords: Real Estate Investment Trust, Legal Protection, Investor, Investment Manager, Financial Services Authority (OJK).

Abstrak Dana Investasi Real Estat (DIRE) merupakan instrumen investasi kolektif yang berkembang pesat dalam pasar modal Indonesia dan menjadi salah satu alternatif pembiayaan di sektor properti. DIRE memungkinkan masyarakat berinvestasi secara tidak langsung pada aset real estat melalui Kontrak Investasi Kolektif yang dikelola oleh Manajer Investasi dan disimpan oleh Bank Kustodian. Meskipun menawarkan likuiditas dan imbal hasil menarik, DIRE tidak terlepas dari risiko, salah satunya adalah risiko gagal bayar oleh manajer investasi. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara normatif bagaimana perlindungan hukum terhadap investor DIRE dirumuskan dan diimplementasikan dalam peraturan perundang-undangan Indonesia. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif-analitis dan menggunakan data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, literatur hukum, serta jurnal ilmiah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap investor DIRE belum sepenuhnya efektif, karena masih bersifat administratif dan reaktif. Meskipun telah diatur dalam berbagai regulasi seperti KUH Perdata, Undang-Undang Perlindungan Konsumen, dan POJK No. 1/POJK.07/2013 serta POJK No. 19/POJK.04/2016, namun pengawasan preventif, penyelesaian sengketa yang cepat, serta mekanisme ganti rugi yang jelas masih perlu diperkuat. Oleh karena itu, dibutuhkan penguatan pengawasan berbasis prinsip kehati-hatian, transparansi informasi, dan edukasi investor agar perlindungan hukum dapat berjalan secara optimal dan substantif dalam menjamin kepastian hukum di sektor real estat.

Kata Kunci: Dana Investasi Real Estat, Perlindungan Hukum, Investor, Manajer Investasi, OJK.

1. PENDAHULUAN

Pasar modal atau capital market adalah tempat terjadinya transaksi berbagai instrumen keuangan jangka panjang yang dapat diperjualbelikan. Instrumen-instrumen tersebut mencakup surat utang seperti obligasi, ekuitas seperti saham, reksa dana, serta instrumen derivatif dan lainnya. Pasar ini berfungsi sebagai sumber pendanaan bagi perusahaan dan institusi lain, termasuk pemerintah, serta menyediakan sarana bagi masyarakat untuk

berinvestasi. Dengan demikian, pasar modal memfasilitasi berbagai kegiatan jual beli dan aktivitas terkait lainnya. Instrumen keuangan yang diperdagangkan di pasar modal memiliki jangka waktu lebih dari satu tahun, seperti saham, obligasi, waran, hak memesan efek terlebih dahulu (*right*), reksa dana, dan berbagai instrumen derivatif seperti opsi dan kontrak berjangka (*futures*).

Jumlah investor pasar modal Indonesia pada akhir Januari 2025 telah mencapai tonggak penting dengan menembus angka 15 juta *single investor identification* (SID). Situasi ini mempertegas urgensi rekonstruksi norma perlindungan investor yang tidak hanya berhenti pada tingkat formalisme hukum, tetapi juga menyentuh substansi perlindungan berdasarkan prinsip *fiduciary duty*, transparansi, akuntabilitas, dan perlakuan yang adil (*fair treatment*). Pengelolaan dana investasi di sektor real estate tidak dapat disamakan begitu saja dengan sektor lain, karena ia melibatkan aset fisik berisiko tinggi, proyek jangka panjang, serta sangat rentan terhadap fluktuasi nilai pasar dan dinamika perizinan pemerintah daerah. Dalam hal ini, regulasi OJK yang bersifat umum belum tentu cukup menjangkau kompleksitas sektor properti yang penuh celah untuk penyalahgunaan wewenang oleh manajer investasi maupun pihak afiliasinya. Pendekatan berbasis *economic analysis of law* sebagaimana dikembangkan oleh Richard Posner menjadi relevan untuk mengkaji perbandingan antara biaya sosial akibat regulasi yang longgar dan manfaat proteksi investor terhadap risiko sistemik.

Salah satu contoh nyata adalah minimnya pelaksanaan uji tuntas (*due diligence*) yang mendalam terhadap aset-aset properti dalam produk investasi kolektif berbasis *real estate*. Dalam praktiknya, banyak manajer investasi justru melibatkan aset dengan status hukum tidak jelas, overvalued, atau memiliki potensi konflik kepemilikan. Ironisnya, peraturan yang mengatur soal keterbukaan informasi dan verifikasi aset sering kali tidak disertai dengan sanksi yang cukup menimbulkan efek jera, sehingga pelanggaran administratif cenderung berulang tanpa koreksi sistemik. Hal ini menunjukkan adanya mismatch antara norma hukum dan kenyataan implementasi yang memerlukan perhatian serius dari perancang kebijakan. Jika dibandingkan, kerangka hukum di negara seperti Amerika Serikat telah menerapkan standar tanggung jawab pidana korporasi yang lebih ketat melalui Sarbanes-Oxley Act dalam menanggulangi financial misrepresentation.

Pendekatan perlindungan investor dalam sektor ini masih cenderung reaktif dibandingkan preventif. Perlindungan hukum baru terasa ketika investor telah mengalami kerugian atau menghadapi sengketa, bukan saat keputusan investasi diambil. Padahal, semestinya perlindungan hukum juga harus diberikan dalam bentuk pengawasan aktif, edukasi hukum terhadap investor, dan transparansi informasi yang dapat diakses secara setara. Investor,

terutama dari kalangan ritel, tidak memiliki sumber daya hukum yang memadai untuk membedakan instrumen investasi yang sah, aman, dan legal dengan yang berisiko tinggi namun dibungkus secara meyakinkan. Peran OJK, Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa Sektor Jasa Keuangan (LAPS-SJK), dan sistem pengadilan perdata serta pidana harus dikaji ulang dari sisi efektivitas dan daya jangkauannya dalam memberi keadilan substantif bagi investor. Untuk menyusun pengawasan berlapis yang sistematis, dapat dipertimbangkan integrasi model “*three lines of defense*” sebagaimana dikembangkan oleh Basel Committee on Banking Supervision.

Urgensi dari kajian ini tidak hanya berangkat dari persoalan yuridis, tetapi juga dari kebutuhan untuk menciptakan ekosistem pasar modal yang sehat, kredibel, dan berkelanjutan. Jika pelanggaran terhadap hak-hak investor terus dibiarkan dengan dalih kekurangan regulasi atau ketidaktahuan investor, maka pasar modal nasional tidak akan mampu menarik kepercayaan jangka panjang, terutama dalam pembiayaan sektor properti yang sangat membutuhkan kestabilan kepercayaan publik. Dengan kata lain, perlindungan investor bukan hanya soal keadilan hukum, tetapi juga fondasi bagi keberlangsungan pembangunan ekonomi nasional melalui mekanisme pasar yang sehat dan adil. Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 menjadi relevan sebagai dasar konstitusional bahwa cabang-cabang produksi yang penting bagi negara harus berada di bawah pengawasan negara, termasuk instrumen investasi properti yang menguasai hajat hidup orang banyak. Prinsip *public trust doctrine* seharusnya menjadi landasan bagi pembentuk kebijakan dalam menyeimbangkan kepentingan komersial dan kepentingan publik.

Selain itu, perlu dicermati bahwa tidak adanya kejelasan standar etik dan pertanggungjawaban hukum secara tegas terhadap manajer investasi maupun pihak pengelola *real estate investment trust* (REIT) membuka ruang abu-abu dalam pelaksanaan kewenangan mereka. Dalam praktiknya, sejumlah kasus kerugian investor justru tidak pernah masuk ke ranah pidana atau perdata karena terkendala bukti fraud yang sulit dibuktikan secara kasatmata, padahal secara substansial telah terjadi kelalaian serius atau penyalahgunaan kepercayaan.⁹ Hal ini mencerminkan lemahnya penerapan prinsip keadilan substantif dalam perlindungan hukum sektor investasi *real estate*, sehingga rekonstruksi regulasi yang mencegah moral hazard dan menjamin pemulihan yang adil perlu menjadi prioritas reformasi pasar modal Indonesia.

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai bentuk dan mekanisme perlindungan hukum terhadap investor dalam pengelolaan Dana Investasi Real Estat (DIRE) di Indonesia. Secara khusus, penelitian ini mengkaji bagaimana instrumen hukum yang berlaku, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan peraturan

Otoritas Jasa Keuangan (POJK), memberikan perlindungan kepada investor, terutama dalam menghadapi risiko gagal bayar atau wanprestasi yang dilakukan oleh manajer investasi. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi peraturan-peraturan yang relevan, menjelaskan bentuk tanggung jawab hukum dari manajer investasi sebagai pelaku usaha jasa keuangan, serta menganalisis efektivitas penerapan perlindungan hukum tersebut dalam praktik. Penelitian ini juga dimaksudkan untuk memberikan kontribusi teoritis dan praktis dalam pengembangan hukum pasar modal dan perlindungan investor di sektor real estat, sehingga dapat menjadi acuan bagi pembuat kebijakan dan pelaku industri dalam menyempurnakan regulasi serta meningkatkan perlindungan hukum terhadap investor.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu metode yang berlandaskan pada studi terhadap norma-norma hukum positif, asas hukum, dan doktrin-doktrin yang berlaku. Pendekatan ini dilakukan melalui studi pustaka terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang relevan, termasuk KUH Perdata, Undang-Undang Pasar Modal, Undang-Undang Perlindungan Konsumen, dan peraturan-peraturan OJK seperti POJK No. 1/POJK.07/2013 dan POJK No. 19/POJK.04/2016. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis, artinya tidak hanya menjelaskan secara sistematis dan menyeluruh mengenai peraturan dan fenomena hukum yang berkaitan dengan perlindungan investor DIRE, tetapi juga menganalisis dan mengaitkan ketentuan hukum yang ada dengan praktik di lapangan. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa literatur akademik, jurnal ilmiah, dan pendapat para ahli hukum, serta bahan hukum tersier seperti kamus dan ensiklopedia hukum. Seluruh data dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan penalaran hukum dan pendekatan logis untuk menginterpretasikan norma hukum yang berlaku dan menarik kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan secara akademik. Pendekatan ini bertujuan untuk menghasilkan analisis hukum yang tidak hanya sesuai secara teori, tetapi juga relevan dalam praktik hukum investasi di sektor real estat.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Apa saja tahapan dan prosedur yang harus dilalui dalam menerbitkan Dana Investasi Real Estate (DIRE)?

Dana Investasi Real Estate (DIRE) adalah wadah yang dipergunakan untuk menghimpun dana dari masyarakat pemodal untuk selanjutnya diinvestasikan pada aset real

estate, aset yang berkaitan dengan real estate, dan/atau kas dan setara kas. Dana Investasi Real Estate (DIRE) merupakan bentuk investasi yang paling baru dan terhitung sukses. Dilihat dari sisi investor DIRE tidak jauh berbeda dengan reksa dana. Penerbitan Dana Investasi Real Estate (DIRE) adalah salah satu cara alternatif untuk mendapatkan pembiayaan di sektor properti yang memiliki daya tarik tersendiri, khususnya dalam mendukung pertumbuhan industri real estate. Proses penerbitan DIRE tidak dapat dilakukan secara sederhana, melainkan harus melalui serangkaian tahapan dan prosedur yang telah diatur oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). DIRE diatur dan diawasi berdasarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (PJOK) Nomor 64/POJK.04/2017 tentang Dana Investasi Real Estate Berbentuk Kontrak Investasi Kolektif. Secara garis besar DIRE merupakan wadah untuk menghimpun dana masyarakat, yang selanjutnya diinvestasikan pada aset real estate, aset yang berkaitan dengan Real Estate dan atau kas dan setara kas

Dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 5 POJK 64/2017, diterangkan mengenai pedoman penerbitan unit penyertaan dana investasi real estate yang berbentuk kontrak investasi kolektif bahwa:

- DIRE yang berbentuk Kontrak Investasi Kolektif (selanjutnya disebut “KIK”) dapat dilakukan dengan cara melakukan penawaran umum atas unit penyertaannya kepada masyarakat pemodal yang ditawarkan melalui Penawaran Umum dapat dicatatkan di Bursa Efek, namun dalam hal Unit Penyertaan DIRE yang berbentuk KIK tidak dicatatkan di Bursa Efek, Manajer Investasi pengelola DIRE yang berbentuk KIK wajib membeli Unit Penyertaan apabila pemegang Unit Penyertaan melakukan penjualan kembali sesuai dengan ketentuan penjualan kembali yang ditetapkan dalam KIK.
- Penawaran Umum Unit Penyertaan DIRE yang berbentuk KIK hanya dapat dilakukan setelah Pernyataan Pendaftaran telah disampaikan kepada Otoritas Jasa Keuangan dan Pernyataan Pendaftaran tersebut telah menjadi efektif.
- Dalam hal DIRE yang berbentuk KIK tidak melakukan Penawaran Umum, Manajer Investasi wajib menyampaikan Kontrak Investasi Kolektif DIRE yang berbentuk KIK kepada Otoritas Jasa Keuangan paling lambat 10 (sepuluh) hari sejak tanggal ditandatanganinya Kontrak Investasi Kolektif DIRE yang berbentuk KIK, yang dibuat secara notariil dimaksud, dengan melampirkan:
 - Dokumen yang digunakan untuk melakukan penawaran; dan
 - Perjanjian lain yang berkaitan dengan DIRE yang berbentuk KIK.

Dalam melakukan penawaran Unit Penyertaan DIRE yang berbentuk KIK, Manajer Investasi juga dapat bekerja sama dengan Pihak di dalam negeri, tetapi Pihak tersebut wajib memiliki:

- izin atau surat tanda terdaftar sebagai agen penjual Efek reksa dana dari Otoritas Jasa Keuangan;
- kebijakan dan prosedur tertulis terkait penawaran Unit Penyertaan DIRE yang berbentuk KIK;
- prospektus DIRE yang berbentuk KIK, brosur, dan materi pemasaran lain terkait DIRE yang berbentuk KIK yang ditawarkan; dan
- kepastian bahwa penawaran Unit Penyertaan DIRE yang berbentuk KIK oleh Pihak lain tidak termasuk dalam Penawaran Umum, dalam hal Unit Penyertaan DIRE yang berbentuk KIK yang ditawarkan merupakan produk yang tidak ditawarkan melalui Penawaran Umum.

DIRE dapat dikatakan sebagai kumpulan dana investor yang akan diinvestasikan ke aset properti secara langsung maupun tidak langsung, yang nantinya dana tersebut digunakan untuk membeli gedung atau saham perusahaan pengembang. Dalam POJK 64/2017 mengatur bahwa dalam DIRE harus mempunyai kewajiban untuk menginvestasikan dana kelolaan ke properti sebesar 80% (delapan puluh persen) yang mana 50% (lima puluh persen) nya harus diinvestasikan dalam bentuk aset properti langsung. DIRE wajib melakukan pelaporan secara berkala kepada OJK, pelaporan ini mencakup laporan keuangan dan laporan tahunan. Transparansi pelaporan yang akurat merupakan aspek penting dalam menjaga integritas DIRE serta melindungi kepentingan investor.

Dengan memperhatikan seluruh tahapan tersebut, DIRE dapat menjadi investasi yang strategis untuk pengembangan sektor properti di Indonesia. Oleh karena itu, keberhasilan penerbitan DIRE sangat dipengaruhi oleh kepatuhan terhadap aturan hukum serta manajemen yang profesional.

Bagaimanakah mekanisme hukum yang dapat melindungi investor dalam kasus kegagalan pembayaran pada investasi Real Estate (DIRE)?

Dana Investasi Real Estat (DIRE) merupakan bentuk alternatif investasi kolektif yang memberikan fleksibilitas kepada investor untuk masuk ke sektor properti tanpa perlu membeli properti secara langsung. Salah satu keunggulan utama DIRE adalah likuiditasnya yang menyerupai reksa dana, karena unit penyertaan DIRE dapat diperjualbelikan di bursa efek kapan saja selama jam perdagangan berlangsung. Ini berbeda dengan investasi properti konvensional yang cenderung tidak likuid dan membutuhkan waktu lama untuk dijual kembali

Meskipun memiliki berbagai keuntungan, investasi dalam DIRE juga menyimpan sejumlah risiko yang harus dipahami oleh investor. Risiko utama yang melekat antara lain adalah risiko gagal bayar, penurunan nilai properti, dan risiko likuiditas. Risiko gagal bayar dapat terjadi apabila Manajer Investasi (MI) tidak mampu membayarkan hak investor akibat kinerja aset yang buruk atau kesalahan pengelolaan. Risiko penurunan nilai properti timbul ketika nilai pasar dari aset real estat yang dimiliki DIRE turun karena faktor ekonomi makro, kebijakan pemerintah, atau bencana alam. Sementara risiko likuiditas terjadi apabila investor ingin mencairkan dana dalam waktu cepat, namun MI kesulitan menjual aset propertinya karena properti tidak dapat dijual secepat saham di pasar modal. Risiko-risiko tersebut perlu diperhatikan karena dalam praktiknya DIRE hanya diperbolehkan untuk berinvestasi pada aset real estat dan turunannya. Dengan cakupan investasi yang terbatas ini, maka kinerja DIRE sangat dipengaruhi oleh dinamika sektor properti itu sendiri. Apabila pasar properti mengalami penurunan, maka nilai dan keuntungan DIRE juga turut terdampak, dan pada gilirannya merugikan investor.

Terkait perlindungan hukum terhadap investor, Peraturan BAPEPAM-LK Nomor IX.C.16 tentang Pedoman Mengenai Bentuk dan Isi Prospektus dalam Penawaran Umum oleh DIRE berbentuk Kontrak Investasi Kolektif memberikan sejumlah pedoman. Dalam peraturan tersebut, tidak terdapat pengaturan eksplisit mengenai penanganan risiko gagal bayar, melainkan hanya persyaratan preventif seperti kewajiban pengungkapan risiko, hak dan kewajiban para pihak, serta transparansi informasi. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang diberikan masih bersifat administratif dan belum menyentuh aspek remedial secara langsung. Hal tersebut dimungkinkan karena DIRE masih merupakan instrumen investasi yang relatif baru di Indonesia. Dengan usia yang belum panjang, belum banyak yurisprudensi atau kejadian konkret yang dapat dijadikan dasar bagi regulator untuk merumuskan perlindungan hukum yang lebih rinci dan mendalam.

Namun demikian, aspek perlindungan investor juga dapat ditinjau melalui ketentuan Modal Kerja Bersih Disesuaikan (MKBD) sebagaimana tertuang dalam Keputusan Ketua BAPEPAM-LK No. KEP-566/BL/2011. MKBD didefinisikan sebagai jumlah aset lancar dikurangi seluruh liabilitas dan ditambah dengan utang subordinasi serta penyesuaian lainnya. Jika manajer investasi mengalami posisi di mana total kewajiban lebih besar dari aset lancar, maka risiko gagal bayar kepada investor menjadi sangat tinggi. Manajer Investasi yang tidak mampu menjaga MKBD sesuai ketentuan diwajibkan untuk menghentikan penerimaan investor baru dan segera melaporkan kondisi keuangannya kepada Bursa Efek Indonesia.

Selain itu, manajer juga wajib menyampaikan rencana peningkatan modal dan restrukturisasi kegiatan usaha sebagai bentuk pertanggungjawaban dan pengamanan terhadap investor.

Perjanjian instrumen hukum utama dalam KUH Perdata (Pasal 1313) mengikat dua pihak untuk mempertemukan hak dan kewajiban masing-masing. Dalam konteks DIRE, investor dan manajer investasi mengikat diri melalui perjanjian pengelolaan dana yang mengatur aspek penting seperti durasi investasi, pencairan dana, dan mekanisme distribusi hasil, yang all risks dikaji secara normatif oleh jus-couns dan dipublikasikan dalam jurnal hukum modern seperti *Diponegoro Law Journal*. Untuk menjadi sah menurut hukum, perjanjian tersebut harus memenuhi empat syarat Pasal 1320 KUH Perdata: kesepakatan bebas, kecakapan hukum, objek tertentu, dan kausa yang sah.

Dalam skema DIRE, investor bebas memilih, MI harus memenuhi syarat cakap hukum; objek berupa unit DIRE harus jelas jumlah dan jenisnya; serta kausa harus halal, tanpa tujuan yang menyalahi hukum atau merugikan pihak manapun. Pasal 1320 ayat (4) menuntut “kausa” yang sah secara hukum, artinya tujuan pembuatan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Oleh karenanya, perjanjian DIRE harus mencantumkan tujuan ekonomi yang legal, contohnya investasi dalam properti produktif, bukan spekulasi ilegal. Jika MI wanprestasi dalam memenuhi kewajiban seperti gagal memenuhi distribusi hasil atau pokok sesuai kontrak, maka investor dapat menuntut ganti rugi berdasar Pasal 1234 KUH Perdata. Adapun bentuk ganti rugi meliputi konstens (biaya nyata), schaden (kerugian langsung), dan interessen (kehilangan keuntungan), seperti dijelaskan dalam UNDIKSHA Jurnal Yustisia terkait guidance penggugat di pasar modal

Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 memposisikan investor sebagai konsumen dan MI sebagai pelaku usaha penyedia jasa. Pasal 19 menyatakan bahwa pelaku usaha wajib bertanggung jawab atas kerugian yang timbul dari penggunaan jasa, termasuk gagal bayar atau layanan yang tidak sesuai janji. Ganti rugi dapat berupa pengembalian uang, penggantian jasa setara, perawatan, atau santunan, dan wajib diselesaikan dalam 7 hari kerja setelah ditemukannya kerugian kecuali terjadi kecerobohan atau kesalahan investor.

Penelitian dalam *Jurnal Inovasi Penelitian* dan *Jurnal Juristic* mengemukakan bahwa jika pelaku usaha tidak mematuhi ketentuan Undang-Undang ini, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dapat menjatuhkan sanksi administratif hingga Rp 200 juta (Pasal 60 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999). Investor bahkan bisa menuntut pelaku secara pidana apabila ditemukan unsur kesengajaan atau kelalaian berat.

Secara kritik, upaya perlindungan investor dalam pengelolaan DIRE didesain preventif (persyaratan perjanjian sah dan perlindungan konsumen dasar), namun belum lengkap dalam aspek remedial seperti prosedur kompensasi otomatis jika terjadi wanprestasi. Jurnal *Komunitas Yustisia* memberi contoh pendekatan di pasar modal, antara lain mekanisme dana perlindungan investor dan intervensi OJK apabila terjadi penyimpangan seperti insider trading atau wanprestasi besar. Dari studi yuridis di *Lex Privatum* dan jurnal lainnya, terlihat bahwa Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 terbukti efektif memberikan kerangka perlindungan bagi konsumen jasa, termasuk investor, dan pengadopsian instrumen seperti redress/recovery dan sanksi administratif bisa menjadi acuan lanjutan bagi regulasi DIRE

Peraturan OJK No. 1/POJK.07/2013 (terkait perlindungan konsumen sektor jasa keuangan) pada Pasal 29 (sebelumnya Pasal 53 redaksional lama) menetapkan bahwa pelaku usaha jasa keuangan wajib mengganti kerugian konsumen jika kerugian tersebut disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian dari pengurus, pegawai, maupun pihak ketiga yang bekerja untuk kepentingan usaha tersebut. Artinya, jika investor mengalami kerugian akibat kelalaian Manajer Investasi atau mitra kerjanya dalam pengelolaan DIRE, maka Manajer Investasi wajib mengganti kerugian tersebut.

Lebih lanjut, Peraturan OJK No. 19/POJK.04/2016 memperbaharui dan memperkuat ancaman sanksi administratif terhadap pelaku usaha yang melanggar ketentuan. Pasal 24 menetapkan rentang sanksi mulai dari peringatan tertulis hingga pencabutan izin usaha, termasuk juga denda, pembatasan, pembekuan, pembatalan persetujuan, atau pencabutan pendaftaran kegiatan usaha. Hal ini memberikan efek jera sekaligus jaminan perlindungan tambahan bagi investor terhadap potensi kelalaian serius. Menurut riset dari *Diponegoro Law Review* dan *Jurnal Hukum Perbankan*, kombinasi kewajiban mengganti kerugian dan kekuatan sanksi administratif ini telah terbukti efektif meningkatkan kepatuhan pelaku industri keuangan, termasuk Manajer Investasi, terhadap tanggung jawab terhadap investor.

POJK No. 1/POJK.07/2013 juga mensyaratkan adanya mekanisme pengaduan yang mudah, cepat, dan terjangkau (Pasal 3), serta mewajibkan pelaku usaha untuk memberikan pernyataan maaf tertulis dan tawaran redress jika pengaduan terbukti sah (Pasal 38 huruf c). Jika investor tidak mencapai kesepakatan melalui jalur internal, mereka dapat mengakses Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa (LAPS) yang difasilitasi OJK (Pasal 39). Riset empiris pada *Jurnal Rechtsvinding* dan *Lex Privatum* menegaskan bahwa keberadaan LAPS ini memberikan akses efektif bagi investor untuk memperoleh ganti rugi tanpa perlu menempuh jalur litigasi yang panjang dan mahal

Studi di *Journal of Sharia and Law* dan *Politeknik UAJY* menunjukkan bahwa efektivitas implementasi POJK ini masih terkendala oleh literasi konsumen yang rendah dan kurangnya sosialisasi oleh OJK kepada masyarakat luas. Hal ini berarti meskipun regulasi sudah memadai, investor profesional di sektor real estate masih perlu didorong untuk lebih memahami hak mereka agar perlindungan hukum benar-benar dapat dijalankan. Oleh karena itu, peneliti menyarankan OJK dan Manajer Investasi untuk meningkatkan edukasi investor dan mempromosikan fasilitas penyelesaian sengketa, agar mekanisme perlindungan berjalan secara nyata dan sistematis.

4. KESIMPULAN & SARAN

Kesimpulan

Dana Investasi Real Estat (DIRE) merupakan instrumen investasi kolektif yang memberikan akses kepada masyarakat untuk berinvestasi di sektor properti secara tidak langsung. Meskipun menawarkan likuiditas dan menjadi alternatif pembiayaan yang menarik, DIRE juga memiliki sejumlah risiko, termasuk risiko gagal bayar, penurunan nilai properti, dan risiko likuiditas. Mekanisme hukum untuk melindungi investor terhadap risiko tersebut telah diatur melalui berbagai regulasi, seperti POJK No. 64/POJK.04/2017, Peraturan BAPEPAM-LK No. IX.C.16, serta ketentuan MKBD. Perlindungan hukum juga tersedia dalam kerangka KUH Perdata, Undang Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, dan POJK No. 1/POJK.07/2013 maupun POJK No. 19/POJK.04/2016 yang memberikan jalur ganti rugi, sanksi administratif, dan akses ke penyelesaian sengketa melalui LAPS. Namun, efektivitas perlindungan ini masih terbatas akibat rendahnya literasi hukum dan kurangnya edukasi kepada investor.

Saran

Untuk memperkuat perlindungan hukum bagi investor Dana Investasi Real Estat (DIRE), beberapa langkah strategis perlu dilakukan secara terintegrasi. Pertama, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan manajer investasi perlu meningkatkan literasi keuangan dan hukum bagi para investor melalui program sosialisasi dan pelatihan yang terstruktur, agar investor memahami hak-haknya serta mekanisme perlindungan yang tersedia. Kedua, regulasi DIRE perlu disempurnakan dengan menambahkan aspek remedial yang lebih kuat, termasuk mekanisme kompensasi otomatis jika terjadi wanprestasi dari pihak manajer investasi. Ketiga, pengawasan dari OJK terhadap manajer investasi juga harus diperketat, khususnya dalam memastikan kepatuhan terhadap ketentuan Modal Kerja Bersih Disesuaikan (MKBD), guna menjaga kesehatan keuangan dan mencegah risiko gagal bayar. Keempat, Lembaga Alternatif

Penyelesaian Sengketa (LAPS) perlu dioptimalkan dan dipromosikan secara luas sebagai sarana penyelesaian sengketa yang cepat, murah, dan efektif, sehingga investor tidak perlu menempuh jalur litigasi yang rumit dan mahal untuk memperoleh keadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- BAPEPAM-LK. (2008). *Peraturan Nomor IX.C.16 tentang Pedoman Bentuk dan Isi Prospektus dalam Penawaran Umum oleh DIRE KIK*.
- Deni Syaputra, Yusmiarni, & Syafiah, S. (2022). Upaya perlindungan hukum preventif terhadap konsumen. *Journal of Social and Economics Research*, 3(1), 40–48.
- Djaiz, D. M. R. B. M. (2016, June 20). Perlindungan investor dalam penerbitan Dana Investasi Real Estat (DIRE). *Diponegoro Law Journal*. <https://ejournal3.undip.ac.id>
- Efratha, D. L. S. H. (n.d.). *Penerapan suatu perlindungan hukum kepada investor atas pencetakan suatu Dana Investasi Real Estate* [Tesis, Universitas Tarumanegara].
- FIMA. (2025, June 17). Investor pasar modal RI tembus 15 juta SID di awal 2025. <https://fima.co.id/news/28836/investor-pasar-modal-ri-tembus-15-juta-sid-di-awal-2025>
- Gunadi, N. L. D. S., Ardhya, S. N., & Setianto, M. J. (2022). Tinjauan yuridis pertanggungjawaban ganti rugi terhadap kerugian investor di pasar modal Indonesia. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5(2).
- Hutabarat, D. (2022). Penurunan nilai properti dan dampaknya terhadap kinerja DIRE. *Jurnal Properti Indonesia*, 11(3), 100–113.
- Keputusan Ketua BAPEPAM-LK No. KEP-566/BL/2011 tentang Modal Kerja Bersih Disesuaikan (MKBD).
- Komaling, V. G. (2018). Kajian yuridis terhadap pihak-pihak yang dapat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap pelaku usaha menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Lex Privatum*, 6(8).
- Nurlaili, F. (2023). Regulasi DIRE dan perlindungan preventif investor di Indonesia. *Jurnal Hukum Ekonomi*, 10(2), 45–58.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2022). *FAQ Dana Investasi Real Estat (DIRE)*. <https://www.ojk.go.id>
- Otoritas Jasa Keuangan. (2022). *Petunjuk teknis MKBD untuk manajer investasi*. OJK Press.
- Palilati, R. M. (2017). *Perlindungan hukum konsumen perbankan oleh Otoritas Jasa Keuangan* [Tesis, Universitas Mataram].
- Piliang, D. (2022). Upaya perlindungan hukum preventif terhadap konsumen. *Journal of Social and Economics Research*, 3(1).

- Rachmania, B. D. M. (2016). Perlindungan investor dalam penerbitan Dana Investasi Real Estat (DIRE). *Diponegoro Law Journal*, 5(3), 1–17.
- Rumimpunu, R. R. M., Sondakh, J., & Roeroe, S. D. L. (2025). Kewenangan Otoritas Jasa Keuangan dalam penyelesaian sengketa konsumen dengan pelaku usaha di sektor perbankan. *Lex Privatum*, 15(5).
- Suhadi, E., & Fadilah, A. A. (2021). Penyelesaian ganti rugi akibat wanprestasi perjanjian jual beli online dikaitkan dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Inovasi Penelitian*, 2(7), 1967–1978.
- Wahyuni, S. (2023). Risiko pembayaran dalam skema investasi kolektif. *Jurnal Keuangan dan Pasar Modal*, 12(1), 22–34.
- Walukow, M. (2020). Ganti rugi bagi pelaku usaha atas kerusakan barang yang merugikan konsumen menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *Lex Privatum*, 8(1).
- Yuhan, A., Syahrin, M. A., & Basir. (2023). Pelaksanaan Peraturan OJK RI No. 6/POJK.07/2022 tentang perlindungan konsumen dan masyarakat di sektor jasa keuangan online di Kota Pekanbaru. *Journal of Sharia and Law*, 2(1).