



Homepage Journal: <https://jurnal.unismuhpalu.ac.id/index.php/JKS>

Wanprestasi dalam Perjanjian Investasi Berbasis Massa: Tinjauan Hukum Perdata pada Kasus Yusuf Mansur

Breach of Contract in Crowdfunding Investment Agreements: A Civil Law Analysis of the Yusuf Mansur Case

Hayatun Nisaa Rasya Islami¹, Fakhira Ady², Cahaya Micel Novela³, Reyhan Rialni Pratama⁴, Irfan Julian Syahputra⁵

¹⁻⁵Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pancasila, Jl. Lenteng Agung Raya No.56 – Jakarta Selatan

*Corresponding Author: E-mail: hrazyaislami@gmail.com

Artikel Penelitian

Article History:

Received: 06 May, 2026

Revised: 16 Jun, 2026

Accepted: 21 Jun, 2026

Kata Kunci:

Wanprestasi, Perjanjian Investasi, Hukum Perdata, Investor Retail, Kepastian Hukum.

Keywords:

Breach Of Contract, Investment Agreement, Civil Law, Retail Investors, Legal Certainty.

DOI: [10.56338/jks.v9i6.11402](https://doi.org/10.56338/jks.v9i6.11402)

ABSTRAK

Fenomena investasi berbasis massa yang memanfaatkan pengaruh tokoh agama menimbulkan persoalan hukum terkait kepastian perjanjian dan perlindungan investor. Penelitian ini bertujuan menganalisis konstruksi hubungan hukum dalam investasi berbasis massa yang melibatkan Yusuf Mansur serta mengkaji kualifikasi kegagalan pemenuhan prestasi berdasarkan hukum perdata Indonesia. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Bahan hukum dianalisis secara yuridis kualitatif melalui kajian terhadap ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan putusan pengadilan yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hubungan hukum antara investor dan pengelola dana merupakan perikatan yang lahir dari perjanjian (*ex contractu*) dan memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Kegagalan pengembalian modal dan pembagian keuntungan memenuhi unsur wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata. Namun, tuntutan ganti rugi tidak dapat dikabulkan karena adanya cacat formil terkait kompetensi relatif pengadilan. Temuan ini menegaskan pentingnya kepastian kontrak dan kepatuhan terhadap hukum acara dalam perlindungan investor berbasis massa.

ABSTRACT

The phenomenon of crowd-based investments that leverage the influence of religious figures raises legal issues regarding the enforceability of agreements and investor protection. This study aims to analyze the legal framework of crowd-based investments involving Yusuf Mansur and to examine the legal grounds for failure to perform under Indonesian civil law. The study employs a normative legal methodology using legislative, conceptual, and case-based approaches. Legal materials are analyzed qualitatively through a review of the provisions of the Civil Code and relevant court decisions. The results of the study

indicate that the legal relationship between investors and fund managers constitutes a contractual obligation (ex contractu) and meets the requirements for a valid contract as stipulated in Article 1320 of the Civil Code. Failure to return capital and distribute profits constitutes a breach of contract under Article 1243 of the Civil Code. However, claims for damages cannot be granted due to a formal defect regarding the court's relative jurisdiction. These findings underscore the importance of contractual certainty and compliance with procedural law in protecting retail investors.

PENDAHULUAN

Dinamika hukum perdata di Indonesia saat ini tengah menghadapi tantangan baru seiring dengan munculnya fenomena investasi berbasis massa yang mengaburkan batas antara filantropi keagamaan dan bisnis komersial. Pada level fundamental, hukum perjanjian di Indonesia yang berakar pada Pasal 1313 KUHPerdata sejatinya memberikan kebebasan bagi para pihak untuk mengikat diri dalam kesepakatan apa pun, sepanjang memenuhi syarat sah nya perjanjian.

Namun, ketika sebuah kesepakatan lahir dari rahim kepercayaan spiritual atau karisma seorang tokoh agama, asas *opere et labore* kesetimbangan antara janji dan pelaksanaan kerja sering kali terabaikan oleh para pihak. Hal ini menciptakan kerentanan hukum di mana aspek formalitas kontrak sering kali dianggap sekadar formalitas administratif di bawah bayang-bayang janji keberkahan ekonomi.

Masalah mulai mengerucut ketika skema investasi yang digagas oleh Yusuf Mansur, seperti patungan aset dan pembangunan hotel di kawasan Tangerang namun digugat secara masif melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, mulai menunjukkan tanda-tanda kegagalan pemenuhan prestasi. Secara yuridis, konflik ini bukan sekadar masalah gagal bayar, melainkan perdebatan mengenai kualifikasi hubungan hukum; apakah hubungan tersebut merupakan perjanjian bagi hasil yang tunduk pada risiko bisnis, ataukah murni wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata.

Sebagaimana dicatat dalam berbagai liputan investigasi media nasional dan kajian jurnal hukum mengenai perlindungan investor retail, terdapat pola di mana narasi keagamaan digunakan sebagai instrumen pemasaran untuk menarik dana publik tanpa diikuti dengan transparansi pelaporan keuangan yang akuntabel sesuai standar hukum korporasi.

Kasus ini menjadi semakin menarik untuk dibedah secara legal karena adanya pertentangan penafsiran di meja hijau, sebagaimana terlihat dalam beberapa putusan di Mahkamah Agung dan PN Jakarta Selatan (misalnya Putusan No. 1340/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL). Di satu sisi, pihak tergugat sering kali berlindung di balik argumentasi risiko bisnis dan niat baik sosial, sementara di sisi lain, para investor menuntut kepastian hukum atas aset mereka yang tidak jelas rimbanya. Mengacu pada pemikiran J. Satrio dalam literatur hukum perikatan, esensi dari sebuah kontrak adalah kepastian. Ketika kepastian tersebut hilang di balik retorika figur publik, maka hukum perdata harus hadir sebagai instrumen korektif.

Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menggali lebih dalam bagaimana konstruksi perjanjian perdata dalam kasus Yusuf Mansur ini diposisikan di depan hukum, dan sejauh mana kekuatan mengikat sebuah janji lisan tokoh publik dapat dieksekusi secara hukum ketika terjadi konflik investasi yang merugikan masyarakat luas.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (normative legal research), yaitu penelitian yang menelaah hukum sebagai norma, kaidah, dan asas yang berlaku dalam sistem hukum positif Indonesia. Metode ini dipilih karena penelitian berfokus pada analisis hubungan hukum para pihak dalam perjanjian investasi berbasis massa, kualifikasi wanprestasi, serta pertimbangan hukum dalam putusan pengadilan terkait kasus Yusuf Mansur.

Pendekatan yang digunakan terdiri atas tiga pendekatan. Pertama, pendekatan perundang-undangan (statute approach), yaitu dengan menelaah ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1313, Pasal 1320, Pasal 1338, dan Pasal 1243 yang mengatur mengenai perjanjian, syarat sah perjanjian, kekuatan mengikat kontrak, dan wanprestasi. Kedua, pendekatan konseptual (conceptual approach), yaitu dengan mengkaji doktrin, asas hukum, dan pendapat para ahli mengenai hukum perikatan, wanprestasi, asas pacta sunt servanda, serta perlindungan hukum bagi investor. Ketiga, pendekatan kasus (case approach), yaitu dengan menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1340/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL, putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, serta Putusan Mahkamah Agung Nomor 2460 K/Pdt/2024 untuk memahami penerapan norma hukum dalam penyelesaian sengketa investasi berbasis massa.

Sumber bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang relevan. Bahan hukum sekunder berupa buku-buku hukum perdata, hukum perikatan, jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan pendapat para sarjana hukum yang berkaitan dengan objek penelitian. Adapun bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan sumber penunjang lainnya yang mendukung pemahaman terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (library research) dengan cara menginventarisasi, mengidentifikasi, dan mengkaji berbagai bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian. Selanjutnya, bahan hukum yang telah terkumpul dianalisis menggunakan metode analisis yuridis kualitatif, yaitu dengan menafsirkan dan menghubungkan norma hukum, doktrin, serta pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan untuk memperoleh jawaban atas permasalahan mengenai konstruksi hubungan hukum para pihak, kualifikasi wanprestasi dalam investasi berbasis massa, serta implikasinya terhadap kepastian hukum dan perlindungan investor.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kasus Posisi Perjanjian Investasi Berbasis Massa pada Kasus Yusuf Mansur

Konflik hukum ini berawal dari adanya program pengumpulan dana masyarakat atau investasi berbasis massa yang dipelopori oleh Jam'an Nur Chotib Mansur, atau yang lebih dikenal publik sebagai Ustadz Yusuf Mansur. Dalam menjalankan penggalangan dana ini, beberapa entitas ikut terlibat, di antaranya PT Adi Partner Perkasa, Adiansyah, Baitul Mal Wattamwil (BMT) Darussalam Madani, serta Yayasan Program Pembibitan Penghafal Al Quran Pondok Pesantren Tahfizhul Daarul Quran.

Modus penawaran investasi ini menyasar masyarakat luas dan para jamaah dengan memanfaatkan pengaruh serta karisma keagamaan figur sang ustadz. Akibatnya, sekat antara bisnis murni dan kegiatan sosial keagamaan menjadi kabur. Salah satu investor yang ikut menanamkan modalnya dalam skema ini adalah Zaini Mustofa (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2024).

Perikatan di antara mereka didasarkan pada kesepakatan bahwa dana yang masuk akan dikelola, lalu investor dijanjikan mendapat pembagian keuntungan atau bagi hasil, serta pengembalian modal utuh dalam jangka waktu yang sudah disepakati (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2024).

Masalah mulai muncul ke permukaan setelah pengelola dana tidak kunjung memenuhi janji mereka (Rancangan Penelitian Mahasiswa FHUP, n.d.). Pembagian keuntungan macet total dan modal milik para investor retail tidak dikembalikan meskipun kontraknya sudah jatuh tempo (Rancangan Penelitian Mahasiswa FHUP, n.d.). Merasa dirugikan, Zaini Mustofa akhirnya menggugat Yusuf Mansur dan rekan-rekannya ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas tuduhan wanprestasi dengan nilai tuntutan ganti rugi mencapai Rp 98,7 triliun (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2024).

Pada persidangan tingkat pertama, Majelis Hakim PN Jakarta Selatan lewat putusannya tanggal 13 Juni 2023 sempat memenangkan sebagian gugatan penggugat, menyatakan para tergugat wanprestasi, dan menghukum mereka membayar ganti rugi materiil secara tanggung renteng sebesar Rp 1.264.240.000 (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2024). Namun, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta membatalkan putusan tersebut karena menilai PN Jakarta Selatan tidak punya wewenang kompetensi relatif (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2024). Perjalanan kasus ini akhirnya

berujung di tingkat kasasi lewat Putusan Mahkamah Agung Nomor 2460 K/Pdt/2024 tertanggal 20 Agustus 2024 yang menolak permohonan kasasi Zaini Mustofa dan menegaskan bahwa gugatan tersebut salah alamat karena diajukan ke pengadilan yang tidak berwenang (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2024).

Analisis Konstruksi Hubungan Hukum dalam Perjanjian Investasi Yusuf Mansur Menurut Hukum Perdata Indonesia

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata, suatu perjanjian lahir ketika satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], 2005, Pasal 1313). Dalam kasus ini, konstruksi hubungan hukum yang terbentuk adalah hubungan keperdataan murni yang lahir dari perjanjian (*ex contractu*) (Setiawan, 1999).

Meskipun pengumpulan modal ini dibalut oleh kedekatan emosional jamaah, iming-iming keberkahan spiritual, serta sering kali hanya bermodalkan kuitansi transfer atau pencatatan informal, hal tersebut tidak menghilangkan sifat hukum perdatanya (Rancangan Penelitian Mahasiswa FHUP, n.d.). Sepanjang transaksi tersebut memenuhi empat syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, adanya objek tertentu, dan sebab yang halal maka hubungan hukum itu sah dan mengikat (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [KUHPerdata], Pasal 1320).

Sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, kontrak investasi massal ini berstatus sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Hernoko, 2010). Di sini, posisi para investor adalah sebagai kreditur yang berhak menuntut haknya, sedangkan pihak Yusuf Mansur dan entitas bisnisnya bertindak sebagai debitur yang memikul kewajiban (prestasi) untuk mengelola dana dan mengembalikan modal beserta keuntungan (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [KUHPerdata], Pasal 1338 ayat (1)). Jadi, secara hukum perdata Indonesia, ini bukan sekadar urusan sumbangan keagamaan informal, melainkan sebuah ikatan kontrak bisnis penanaman modal yang sah dan memiliki konsekuensi hukum (Satrio, sebagaimana dikutip dalam FHUP, 2026).

Kualifikasi Kegagalan Pemenuhan Prestasi dalam Kasus Yusuf Mansur sebagai Wanprestasi Berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata

Dalam teori hukum perdata, wanprestasi terjadi apabila debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya, terlambat melaksanakannya, atau melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian (Muhammad, 2014). Unsur-unsurnya adalah adanya perjanjian sah, adanya kewajiban prestasi, prestasi tidak dipenuhi, adanya faktor kesalahan atau kelalaian, serta adanya somasi.

Dalam kasus Yusuf Mansur, prestasi yang wajib dipenuhi oleh tergugat adalah memberikan bagi hasil berkala dan memulangkan modal investor saat jatuh tempo. Ketika tanggal jatuh tempo dilewati dan uang investor tidak kembali, secara materiil unsur "tidak dipenuhinya prestasi" dan "adanya kelalaian" debitur sudah terpenuhi (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [KUHPerdata], Pasal 1243). Kegagalan ini tidak bisa disebut sebagai risiko bisnis biasa (*overmacht*) jika tidak ada bukti transparansi keuangan yang menunjukkan kerugian akibat keadaan memaksa. Oleh karena itu, kegagalan pemenuhan prestasi dalam sengketa ini secara substansi hukum materiil sangat tepat dikualifikasikan sebagai **wanprestasi** berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata, yang memunculkan hak bagi investor untuk menuntut ganti rugi.

Namun, analisis rumusan masalah kedua ini memiliki titik balik secara hukum formil (hukum acara). Berdasarkan **Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2460 K/Pdt/2024**, pengadilan tertinggi menyatakan bahwa tuntutan wanprestasi ini tidak dapat dieksekusi (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2024). Alasannya bukan karena Yusuf Mansur tidak terbukti gagal bayar, melainkan karena penggugat melakukan kesalahan prosedur saat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang dinyatakan tidak berwenang secara wilayah mengadili perkara ini. Jadi, kesimpulannya secara hukum materiil (Pasal 1243 KUHPerdata) kasus ini adalah wanprestasi, tetapi

secara hukum formil (hukum acara), tuntutan wanprestasi tersebut gugur karena salah alamat pengadilan.

Dampak Kasus terhadap Kepastian Hukum dan Perlindungan Investor Berbasis Massa

Dinamika sengketa Yusuf Mansur ini memberikan dampak yang sangat besar terhadap kepastian hukum bagi investor retail di Indonesia (Badruzaman, 2015). Di satu sisi, asas kepastian hukum menuntut agar setiap orang yang melanggar kontrak wajib bertanggung jawab dan membayar ganti rugi. Namun di sisi lain, kasus ini menjadi peringatan keras bahwa perlindungan hukum perdata materiil (hak mendapatkan ganti rugi) bisa langsung lumpuh total jika kita mengabaikan hukum formil atau hukum acara di pengadilan (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2024).

Bagi ekosistem investasi berbasis massa, putusan MA ini menegaskan bahwa modal "saling percaya" pada figur tokoh agama sangatlah rawan. Tanpa adanya kontrak tertulis yang matang terutama klausul penentuan pengadilan mana yang berwenang jika ada sengketa (choice of forum) masyarakat kecil selaku investor retail akan selalu berada di posisi yang lemah dan sulit mendapatkan perlindungan hukum yang utuh saat pengelola dana mengalami gagal bayar.

KESIMPULAN

Hubungan hukum yang terjadi antara para investor retail dengan pihak Yusuf Mansur merupakan bentuk perikatan keperdataan murni yang lahir dari perjanjian (ex contractu) sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPperdata. Ikatan hukum ini dinilai sah karena telah memenuhi unsur timbal balik, di mana masyarakat bertindak sebagai kreditur yang menyerahkan modal, sementara pihak pengelola dana bertindak sebagai debitur yang berkewajiban mengelola dana serta memberikan bagi hasil. Faktor kedekatan emosional jamaah, karisma spiritual tokoh agama, maupun penggunaan bukti kuitansi transfer informal dalam penghimpunan dana tersebut tidak serta-merta menghilangkan sifat keperdataannya. Sepanjang seluruh rangkaian transaksi memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPperdata, maka kesepakatan investasi berbasis massa ini demi hukum mengikat para pihak layaknya undang-undang berdasarkan asas pacta sunt servanda.

Mengenai kemacetan pengembalian modal dan pembagian keuntungan yang diperjanjikan, kegagalan pemenuhan prestasi oleh pihak pengelola secara materiil telah memenuhi kualifikasi sebagai tindakan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPperdata. Namun, pemenuhan hak ganti rugi bagi para investor retail tersebut menjadi tidak dapat dieksekusi akibat terbentur oleh kendala hukum formil di tingkat peradilan tertinggi. Berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2460 K/Pdt/2024, tuntutan ganti rugi dari pihak investor dinyatakan tidak dapat diterima karena adanya cacat formil terkait salah alamat pengadilan atau kompetensi relatif Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Dengan demikian, secara hukum materiil sengketa investasi ini murni merupakan peristiwa wanprestasi, tetapi secara hukum formil, hak menuntut ganti rugi para investor menjadi gugur akibat tidak terpenuhinya ketepatan prosedur dalam hukum acara perdata.

DAFTAR RUJUKAN

- Abdulkadir Muhammad. (2014). *Hukum perdata Indonesia*. Citra Aditya Bakti.
- Badruzaman, M. D. (2015). *Hukum perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga: Yurisprudensi, doktrin, dan penjelasan*. Citra Aditya Bakti.
- Hernoko, A. Y. (2010). *Hukum perjanjian: Asas proporsionalitas dalam kontrak komersial*. Kencana.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). (2005). Terjemahan R. Subekti & R. Tjitrosudibio. Pradnya Paramita.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2024, 20 Agustus). *Putusan Nomor 2460 K/Pdt/2024*.
- Rancangan Penelitian Mahasiswa FHUP. (n.d.). *Rancangan penelitian mahasiswa FHUP*.

Setiawan, R. (1999). *Pokok-pokok hukum perikatan*. Putra A Bardin.

Satrio, J. (2026). Dalam *Latar belakang proposal wanprestasi dalam perjanjian investasi berbasis massa*. Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran.