

## Upaya Perlindungan Hukum Bagi Investor Yang Akan Menanamkan Modal Usahanya Di Kara Guest House

Hendra<sup>1</sup>, Agustianto<sup>2</sup>

Fakultas Hukum, Universitas Internasional Batam, Indonesia

Email korespondensi: 1751009.Hendra@uib.edu

### Abstrak

Kara Guest House adalah perusahaan yang bergerak di bidang jasa perhotelan, Kara Guest House terletak di posisi yang strategis yaitu berada di Kara Industrial park, Batam, tujuan Pengabdian kepada masyarakat selama tiga bulan ini adalah membantu pihak Kara Guest House dalam masalah yang menyangkut perihal penanaman modal pada badan usaha tersebut. Saat ini Kara Guest House sedang berusaha mencari investor untuk kepentingan ekspansi bisnis dari Perseroan.

Pada tahap perancangan ini peneliti melakukan observasi serta wawancara dengan manajer Kara Guest House dan pengusaha lain di kota Batam yang juga melakukan investasi, Adapun kemudian yang menjadi objek penelitian peneliti adalah masalah penanaman modal, dan untuk implementasi adalah dengan menghasilkan suatu perjanjian kerjasama investasi dan skema penyelesaian masalah.

Selama proses perancangan peneliti menemui beberapa fakta dimana masih kurangnya pemahaman pihak mengenai pentingnya suatu perjanjian, maka dalam masa Pengabdian kepada masyarakat ini peneliti membantu pihak Kara Guest House untuk dapat lebih mengerti lagi tentang penanaman modal, dan hasil dari perjanjian ini akan bisa digunakan apabila ada calon investor yang akan menanamkan modal dan juga membantu menjelaskan bagaimana skema penyelesaian masalah apabila terjadi suatu sengketa mengenai penyertaan modal pada Kara Guest House dikemudian hari.

**Kata Kunci:** Kara Guest House, Perjanjian Kerjasama Investasi, Skema Penyelesaian Masalah

### Abstract

*Kara Guest House is a company engaged in hotel services, Kara Guest House is located in a strategic position at Kara Industrial park, Batam, the purpose of this practical work for three months is to help Kara Guest House in matters relating to investment concerning the business entity. Currently Kara Guest House is trying to find investors for the sake of business expansion of the Company.*

*At this design stage the researcher made observations and interviews with the Kara Guest House manager and other entrepreneurs in the city of Batam who also made investments. Then became the object of the researcher's research on investment issues, and for implementation is to produce an investment cooperation agreement and a settlement scheme problem.*

*During the design process the researcher encountered several facts in which there was still a lack of understanding of the parties about the importance of an agreement, so in the working period of this practice the researcher helped the Kara Guest House to have a better understanding about investment, and the results of this agreement would be used if there were potential investors which will invest capital and also help explain how the problem solving scheme is in the event of a dispute regarding capital investment at Kara Guest House in the future.*

**Keywords:** *Kara Guest House, Investment cooperation agreement, problem solving scheme*

## **Pendahuluan**

Sejarah tentang perhotelan tidak bisa lepas dari peradaban manusia. Akomodasi dan kebutuhan ini sudah ada sejak manusia melakukan perpindahan tempat atau migrasi dari satu daerah atau tempat ke tempat lainnya. Manusia ketika melakukan perjalanan dengan berjalan kaki dan melakukan perjalanan memakai onta/kuda karena belum begitu jauh perkembangan tentang teknologi waktu itu seperti roda belum masih ditemukan, Karena pada waktu itu melakukan perjalanan membutuhkan waktu yang panjang dan butuh tenaga yang banyak dan tentunya pada waktu malam hari memerlukan sebuah tempat untuk beristirahat dan tidur maka sejak itulah akomodasi tentang tempat tinggal ini dimulai, dimana tentunya pada waktu dulu masih tidak adanya uang dalam melakukan transaksi mereka tinggal di tenda-tenda sendiri dan rumah-rumah di pedesaan itu. Seiring berkembang waktu dan ekonomi manusia mulai melihat adanya peluang ekonomi yang bisa dipakai dan mulailah dengan menyewakan kamar-kamar untuk digunakan sebagai tempat peristirahatan dan tidur. Hotel yang kita tau tentunya

dipakai untuk para wisatawan dari luar yang butuh tempat istirahat, ya betul sekali bisa kita bilang kalau konsep itu ada dan lebih dikenal waktu adanya wisatawan dari luar yang pada waktu dulu banyak wisatawan yang melakukan perjalanan dari sepanjang jalur sutera dan padang pasir yang mereka melakukan perjalanan secara berkelompok atau bisa kita sebut caravan, yang isitlah berasal dari bahasa Persia, yang kemudian pada waktu perjalanan para caravan ini kemudian mulai difasilitasi oleh caravanserais, Sebuah Rest area yang menyediakan tempat mandi, minum dan makan, serta tempat istirahat, dan juga tempat untuk memberikan makanan kepada hewan tunggangannya yang sudah melakukan perjalanan bersama mereka, bisa kita katakan disinilah mungkin terjadinya adanya bisnis dibidang perhotelan ini dimulai

Dari berbagai sumber yang ada dan didapatkan tidak ditemukan secara jelas dan lengkap tentang sejarah perkembangan sejarah tentang perhotelan yang berada di Indonesia, Tetapi dapat dilihat bahwa Hotel Indonesia yang menjadi salah satu dari icon munculnya sejarah perhotelan di Indonesia, Hotel

Indonesia merupakan hotel dengan bintang 5 pertama yang dibangun di Jakarta, Hotel Indonesia ini diresmikan oleh Presiden RI pertama Ir. Soekarno pada tanggal 5 Agustus 1962 dengan sekaligus penyambutan Asian Games ke IV di tahun 1962.

Hotel Indonesia pada waktu itu bukan hanya sebagai tempat akomodasi bagi para perwakilan negara Asian Games saja, tetapi menjadi identitas Indonesia dan pusat informasi bagi turis asing tentang wisata, dalam Hotel Indonesia terdapat banyak seni rupa yang bersangkutan dengan Indonesia seperti lukisan, mosaik dinding, relief yang menggambarkan tentang keindahan Indonesia. Tahun 1913 Hotel Indonesia menjadi cagar budaya oleh pemerintah daerah Jakarta dimana penampakan depan pada hotel Indonesia tidak boleh diganti bentuknya maupun warna cat pada bangunan itu tidak boleh diubah.

Terdapat beberapa jenis-jenis hotel yang ada dan beredar diberbagai negara antara lain:

#### 1. City Hotel

*City hotel* adalah jenis hotel ada di wilayah pusat kota dan lebih dikenal oleh umum dan terkenal di kota-kota besar, City hotel biasanya lebih besar dan memiliki fasilitas-fasilitas yang lebih berkelas karena tamu yang menginap adalah tamu atau pebisnis yang lagi melakukan perjalanan bisnis karena itu biasa *city hotel* dikenal sebagai *business hotel* juga.

#### 2. Motel (Motor Hotel)

Motel merupakan jenis hotel yang digunakan sebagai tempat persinggahan sementara untuk orang yang sudah melakukan perjalanan jauh dan butuh istirahat, biasanya

*Motel* ini berada ditepi jalan penghubung jalan suatu kota.

#### 3. Resort Hotel

*Resort Hotel* ini sudah populer untuk para penggemar *traveling*, letak hotel ini biasanya tidak letak di perkotaan tetapi lebih berada di kawasan-kawasan rekreasi atau wisata yang seperti yang berada di pergunungan, pantai maupun di tepi sungai atau danau.

#### 4. Guesthouse

*Guesthouse* juga disebut sebagai rumah tamu, traveler biasanya tinggal bersama dengan penduduk yang menyewakan beberapa kamar rumahnya, *guesthouse* sekarang lebih mirip dengan hostel seperti bangunan yang mempunyai fasilitas dengan banyak kamar standar penginapan, harga dari penginapan *guesthouse* lebih murah dan terjangkau.

#### 5. Aparthotel

Aparthotel merupakan inovasi baru lagi beberapa akhir tahun ini yang dimana apartemen akan memiliki 2 fungsi sekaligus sebagai apartemen maupun hotel, dan tentunya lebih banyak fasilitas serta kamar yang luasnya berbeda jauh dengan kamar hotel. Lengkap dengan fasilitas seperti dapur, balkon, ruang tamu dan pada aparthotel ini bisa disewa layaknya seperti hotel yaitu perhari dan bisa juga disewa dengan kurun waktu yang tertentu yang bisa lebih lama yang sistemnya sama seperti apartemen.

Semua pemilik usaha dalam perhotelan ini tentunya ingin melakukan yang terbaik dan terbagus untuk para tamu agar bisa nyaman dan mempunyai kesan yang baik, tentunya proses melakukan pengembangan terhadap fasilitas serta *maintenance* peralatan-peralatan dalam hotel maupun luar hotel itu

akan membutuhkan biaya-biaya yang bisa dibbilang tidak sedikit juga, Karena *High cost* maka akan diperlukan modal agat proses pengembangan dan *maintenance* ini berjalan dengan baik.

Pada tahun 2020 tanpa diketahui adanya pandemic Covid-19 yang terjadi dan membuat para pengusaha maupun pemilik usaha kewalahan serta karena dampak ini ada perusahaan yang tidak tahan dan tutup atau melakukan PHK terhadap karyawan, Apalagi dalam bidang jasa perhotelan atau tempat hiburan ini sempat diberhentikan sementara dalam menghindari angka kenaikan covid yang ada di Indonesia.

Karena ini Pihak Kara Guest House agar bisa tetap menjaga guesthouse dan proses bertahan dalam masa pandemi ini, mencari investor yang berminat dalam menginvest di Kara Guest House, karena merupakan pertama kalinya dalam penanaman modal dan kurang tau tentang bagaimana perjanjian kerjasama investasi serta bagaimana perlindungan hukum dan jaminan bagi investor serta pemilik usaha dalam melakukan investasi ini.

Peneliti disini bertujuan untuk membantu Kara Guest House dalam pembuatan perjanjian kerjasama investasi serta skema penyelesaian masalah apabila kedepanya akan adanya sengketa terhadap investasi atau penanaman modal terhadap investor ataupun pemilik usaha.

### **Metode**

Penelitian atau *research* merupakan sebuah kegiatan untuk mengkaji atau meneliti dalam suatu bidang itu tertentu, kaidah yang dianut adalah sebuah metode. Mengkaji itu adalah suatu kegiatan untuk memperoleh sebuah

pengetahuan lebih, dan gunanya meneliti adalah untuk meningkatkan dan memperkaya pengertian kita tentang sesuatu. (Tejoyuwono, 2006)

Penelitian yang diteliti ini akan menggunakan metode penelitian yang sifatnya empiris, yang berarti penelitian yang akan diteliti menggunakan hasil observasi dan pembuktian pada hipotesis, Metode penelitian merupakan salah satu cara yang digunakan dalam mengumpulkan data-data penelitian dan saling membandingkan dengan standard hukum yang sudah ada. (Suharsimi, 2002)

Dalam Penelitian ini metode yang akan digunakan adalah metode penelitian empiris, yakni yang menggunakan observasi dan melakukan percobaan pada pembuktian kebenaran hipotesis, yang dimana peneliti akan secara langsung terjun ke lapangan dan langsung melakukan penelitian pada tempat pengabdian kepada masyarakat yang selama proses tersebut penelitian akan mengobserbasi dan mengamati terkait permasalahan yang terdapat di Kara Guest House. Karena sifatnya ini dapat dilakukan secara langsung di lokasi penggunaan metode empiris memerlukan data-data primer yang dapat dilakukan dilapangan.

### **Pembahasan**

Pada proses pengerjaan proyek yang sudah dilaksanakan oleh peneliti dalam rentang waktu selama 3 (tiga) bulan di Kara Guest House yang akhirnya membawa penulis kedalam kesimpulan bahwasanya dari guest house menemukan bahwa pada masa pandemic covid-19 ini terjadi penurunan pengunjung atau tamu dalam menginap di Kara Guest House, dan juga tindakan pemerintah

yang menginformasikan bahwa semua tempat hiburan dan tempat yang bisa menjadi tempat untuk berkumpul akan ditutup sementara waktu sampai batas waktu yang belum ditentukan dan salah satu dari itu termasuk hotel atau tempat penginapan.

Berikut hasil dari wawancara dengan pihak yang bersangkutan dengan kerja, pihak yang pertama adalah dengan salah satu karyawan Pihak yang bertanggungjawab dalam kepengurusan penanaman modal pada perusahaan peneliti mendapati bahwasanya pihak tersebut merasa sangat penting akan adanya suatu perjanjian kerjasama investasi yang membahas mengenai hak dan kewajiban dari investor Kara Guest House karena terhadap perjanjian tersebut dapat menjadi sebuah alat bukti apabila kedepannya ada sengketa yang muncul.

Wawancara selanjutnya dengan beberapa investor, dan pengusaha sehingga peneliti menarik kesimpulan dari hasil wawancara, dimana terhadap pelaksanaan suatu investasi rata-rata tidak disertai dengan adanya suatu perjanjian tertulis mengenai perjanjian kerjasama investasi karena dalam hal ini para pihak merasa untuk membuat surat perjanjian investasi itu sangat susah dan ribet, akan menghabiskan banyak uang dan akan berbelit-belit prosesnya maka dari itu tidak membuat sebuah perjanjian, dan melakukan kerjasama investasi dengan saling mempercayakan satu sama lain.

Hasil analisis data yang telah terkumpul dan diperoleh dan akan dipakai dalam susunan perancangan luaran proyek. Hasil dari luaran proyek yang akan dibuat oleh peneliti adalah *draft* perjanjian kerjasama investasi antara investor

dengan pengelola modal yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang sedang berlaku saat ini, setelah adanya perjanjian kerjasama, akan dilanjutkan dengan pembuatan skema penyelesaian permasalahan apabila kedepannya ada sengketa yang terjadi antara investor dengan pengelola modal.

Perancangan peneliti akan memerlukan data yang terkait tentang permasalahan yang terjadi saat ini, peneliti disini akan membahas tentang poin-poin penting yang akan dimasukkan pada perjanjian kerjasama investasi bersama dengan manager Kara Guest House kemudian akan menyusun rancangan perjanjian kerjasama investasi sesuai dengan pembahasan dan peraturan perundang-undangan, lalu dilanjutkan dengan penyusunan skema penyelesaian permasalahan didalam skema akan dijelaskan bagaimana cara penyelesaian masalah melalui badan litigasi maupun non litigasi, setelah selesai dengan draft perjanjian dan skema penyelesaian akan diberikan kepada pihak Kara Guest House, Apabila kedepannya ada investor yang ingin melakukan investasi di Kara Guest House maka akan menggunakan draft perjanjian yang sudah dibuat sebagai perjanjian kerjasama investasi oleh kedua belah pihak dan apabila dikemudian hari dalam melaksanakan perjanjian ini ada muncul permasalahan ataupun sengketa maka para pihak bisa mengacu kepada skema penyelesaian yang bisa digunakan.

Peneliti melakukan penyusunan perjanjian dan skema penyelesaian masalah secara rapi dan sistematis apabila rancangan perjanjian dan skema sudah selesai, peneliti akan menjelaskan perjanjian dengan *detail* bahwa peran dari perjanjian

kerjasama investasi ini sangat penting waktu adanya investor yang ingin menanamkan modal atau berinvestasi di Kara Guest House dan menjelaskan isi dari pasal perjanjian kerjasama investasi yang sudah disusun oleh peneliti.

### 1. Penjelasan Poin Perjanjian

Poin pertama yang harus dimasukkan kedalam perjanjian kerjasama investai adalah identitas para pihak yang merupakan subjek hukum , karena dalam sebuah perjanjian itu para pihak yang menandatangani perjanjian itu mempunyai sebuah kapasitas yang berbeda, karena bisa seorang direktur yang melakukan tanda tangan kontrak untk perusahaanya jadi perbuatan yang dilakukan tidak mengikat kepada dirinya tetapi akan mengikat perusahaanya, biasanya yang perlu dicantumkan dalam identitas adalah nama, alamat lengkap, nomor ktp, dan juga sekalian nomor telepon karena apabila semakin banyak data yang dituliskan maka akan semakin jelas terhadap identitas sebagai sebuah subjek hukum.

Poin kedua terdapat pada pasal 2 (dua) yang menjelaskan tentang objek yang akan menjadi sebuah dasar dari pembuatan sebuah perjanjian dengan para pihak, karena adanya objek didalam perjanjian maka akan menentukan kewajiban dan hak untuk para pihak. Objek investasi yang ditawarkan oleh pihak Kara Guest House adalah dengan investasi 1 kamar sampai dengan maksimal 20 kamar.

Poin ketiga adalah tentang poin pembagian keuntungan yang terdapat pada pasal 3 (tiga) karena seorang investor yang melakukan investasi tentunya akan mengharapkan sebuah

keuntungan dari hasil investasi yang dilakukan, poin ini harus dicantumkan karena apabila tidak dicantumkan maka investor tidak akan tau berapa besar keuntungan yang akan di dapat dari melakukan investasi dan dengan adanya pasal ini makan aka nada kejelasan terhadap keuntungan yang akan dibagikan ke investor dari hasil pengelolaan modal investasinya.

Poin keempat adalah jangka waktu yang terdapat di pasal 5 (lima), merupakan sebuah hal yang wajib dicantumkan dalam sebuah perjanjian karena dengan adanya penjelasan mengenai jangka waktu makan juga akan mengetahui jangka waktu untuk melaksanakan kewajiban dan haknya. Jangka waktu investasi yang diberikan kepada investor adalah 5 (lima) tahun sejak perjanjian di tandatangani

Poin kelima tentang penghentian perjanjian kerjasama pada pasal 6 (enam) pada perjanjian kerjasama investasi pihak Kara Guest House memberikan keringan kepada para investor dapat mengajukan permintaan penghentian kerjasama investasi kepada pihak pertama secara sepihak dengan adanya pemberitahuan secara tertulis dengan surat, tetapi dengan syarat investor minimal sudah melakukan investasi selama 6 bulan , pihak investor juga tidak akan dikenakan denda apabila mengajukan permintaan penghentian kerjasama investasi.

Poin Keenam adalah tentang jaminan yang terdapat pada pasal 7 (tujuh) karena ini merupakan sebuah perjanjian investasti tentunya investor yang akan memberikan modal membutuhkan sebuah jaminan terhadap modal yang diberikan karena dengan adanya jaminan ini tentunya para investor yang akan

melakukan investasi akan merasa tenang dan mendapatkan kepastian hukum.

Poin terakhir adalah tentang kejadian tidak terduga atau *force majeure* pada pasal 9 (Sembilan) tentunya kita tidak bisa memprediksi sebuah hal yang tidak terduga kapan akan terjadi maka dibutuhkan poin ini pada perjanjian yang dimana apabila saat melakukan perjanjian ini ada hal tidak terduga yang disebabkan adanya peristiwa yang diluar kekuasaan manusia, perang, huru hara, pemogokan, ataupun larangan bekerja sehingga para pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya maka akan ditunda sementara untuk pelaksanaan perjanjian sehingga gangguan tak terduga ini berakhir.

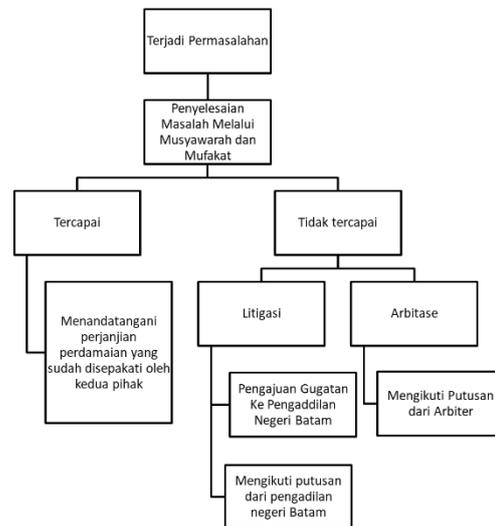
## 2. Penjelasan Skema Penyelesaian Masalah

Selanjutnya adalah skema penyelesaian permasalahan kegunaan dari skema ini adalah untuk memudahkan kedua pihak atau lebih dalam menyelesaikan masalah tentang penanaman modal atau pada saat proses melaksanakan kerjasama investasi ini, berikut adalah skema penyelesaiannya masalah yang sudah dibuat oleh peneliti :

### Simpulan

Berdasarkan pengalaman yang sudah didapat oleh peneliti selama proses menjalankan proyek kerja praktek selama 3 (tiga) bulan yaitu dari bulan Mei hingga bulan Juli di Kara Guest House, sehingga dapat menarik beberapa kesimpulan yang diambil oleh peneliti selama pembuatan proyek yang bersangkutan, kesimpulan yang dianggap penting adalah mengetahui bahwa betapa pentingnya suatu perjanjian kerjasama investasi itu

bisa memberi sebuah jaminan kepada investor dan juga jaminan adanya kepastian hukum bagi investor saat melaksanakan perjanjian kerjasama investasi, dengan adanya perjanjian maka akan mengikat kedua belah pihak secara sah dimata hukum.



Peneliti juga mempunyai beberapa kesimpulan lain selama proses mengerjakan projek ini:

1. Permasalahan penanaman modal dari Kara Guest House dapat bisa diselesaikan dengan draft perjanjian kerjasama investasi dengan investor berharap dengan perjanjian ini bisa membantu pihak Kara Guesr House dapat menyelesaikan permasalahan dipenanaman modal.

2. Luaran proyek kedua adalah tentang skema penyelesaian masalah yang bisa memudahkan para kedua belah pihak mengetahui alur dari penyelesaian sebuah masalah yang berkaitan dengan perjanjian yang bersangkutan.

### **Ucapan Terima Kasih**

Dalam penulisan ini saya ingin mengucapkan terimakasih kepada Tuhan yang Maha Esa yang telah memberikan kelancaran pada pembuatan laporan Pengabdian Kepada Masyarakat ini dan juga kepada dosen prodi S1 Ilmu Hukum Universitas Internasional Batam yang telah membimbing saya dari awal hingga akhir penelitian ini. Saya berterimakasih juga kepada keluarga dan teman-teman saya yang telah mendukung penelitian ini.

### **Daftar Pustaka**

*Jenis-Jenis Hotel & Klasifikasinya.* (n.d.). Diambil 25 Juni 2020, dari

<https://www.traveloka.com/id-id/explore/tips/klasifikasi-jenis-jenis-hotel-acc/27223>

*Sebelum Bermalam, Pahami Dulu Perbedaan 7 Jenis Penginapan Berikut.* (n.d.). Diambil 25 Juni 2020, dari <https://blog.reservasi.com/jenis-penginapan/>

*SEJARAH HOTEL | LinkedIn.* (n.d.). Diambil 7 Juni 2020, dari [Tejoyuwono, N. \(2006\). \*Metode Penelitian dan Penulisan Ilmiah.\* Univeritas Gajah Mada.](https://www.linkedin.com/pulse/sejarah-hotel-martono-tikjanto/Suharsimi, A. (2002). Prosedur Penelitian suatu Pendekatan Praktek. Rineka Cipta.</a></p></div><div data-bbox=)