

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan ekonomi nasional membutuhkan dukungan iklim investasi yang sehat, aman, dan dapat diprediksi¹². Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 5648 K/Pdt/2025 yang melibatkan PT Inti Hosmed sebagai Pemohon Kasasi melawan PT Sapphire Assets International dan pihak lainnya. Sengketa berawal dari hubungan hukum terkait “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kantor Toko Malioboro City” tertanggal 26 Maret 2013. Penggugat menuntut agar para tergugat dinyatakan wanprestasi serta dihukum membayar kerugian sebesar Rp27.000.000.000,00 berikut bunga 2% per bulan, sekaligus meminta pengembalian sertifikat hak guna bangunan yang terkait dengan objek sengketa

Nilai tuntutan yang sangat besar menunjukkan bahwa perkara ini bukan sekadar sengketa kontraktual biasa, melainkan berkaitan langsung dengan pengembalian dana investasi pada properti komersial bernilai tinggi³. Penggugat menilai bahwa dana yang telah dikeluarkan tidak memperoleh manfaat sebagaimana tujuan investasi semula. Pada sisi lain, tergugat mengajukan berbagai eksepsi, termasuk keberatan mengenai *ne bis in idem*, *error in persona*, *obscure libel*, dan persoalan formil

¹ Sabowo, H. K., & Saryana, S. (2023). Tinjauan Yuridis Pembangunan Iklim Investasi yang Kondusif di Indonesia. *UNES Law Review*, 6(2), 4258-4268.

² Mukhlisin, R. M., & Rahayu, S. A. P. (2025). Perkembangan Hukum Investasi Di Indonesia: Pilar Pertumbuhan Ekonomi Nasional. *YUSTISI*, 12(3), 159-174.

³ Ferdinand Fassa, S. H., Asmiyanti, S., & SH, M. K. (2024). *Penyelesaian sengketa konstruksi das sollen & das sein*. Podomoro University Press.

lainnya. Hal ini memperlihatkan bahwa sengketa investasi properti sering berkembang bukan hanya pada substansi wanprestasi, tetapi juga pada aspek prosedural yang dapat menentukan nasib perkara. Pertimbangan Mahkamah Agung menyebut bahwa objek sengketa telah ditentukan statusnya dalam perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 101/Pdt.G/2023/PN Smn juncto Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 20/PDT/2024/PT YYK juncto Putusan Kasasi Nomor 4304 K/Pdt/2025. Karena subjek, objek, dan pokok perkara dipandang sama, maka gugatan baru dinilai mengandung asas *ne bis in idem*. Berdasarkan uraian tersebut, Putusan Mahkamah Agung Nomor 5648 K/Pdt/2025 layak dikaji karena memuat irisan antara hukum perjanjian, perlindungan investor, kepastian hukum, serta penerapan asas *ne bis in idem* dalam sengketa properti komersial.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, penulis merumuskan rumusan masalah, antara lain sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hukum terhadap pengembalian dana investasi bagi penanam modal dalam perjanjian jual beli properti komersial berdasarkan hukum perdata Indonesia dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 5648 K/Pdt/2025?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada penanam modal atas kerugian akibat tidak terlaksananya perjanjian jual beli properti komersial dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 5648 K/Pdt/2025?

3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam menerapkan asas *ne bis in idem* serta implikasinya terhadap hak penanam modal untuk memperoleh pengembalian dana investasi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 5648 K/Pdt/2025?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini, antara lain:

1. Untuk menganalisis kepastian hukum terhadap pengembalian dana investasi bagi penanam modal dalam perjanjian jual beli properti komersial berdasarkan hukum perdata Indonesia dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 5648 K/Pdt/2025.
2. Untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada penanam modal atas kerugian akibat tidak terlaksananya perjanjian jual beli properti komersial dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 5648 K/Pdt/2025.
3. Untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam menerapkan asas *ne bis in idem* serta implikasinya terhadap hak penanam modal untuk memperoleh pengembalian dana investasi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 5648 K/Pdt/2025.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, diharapkan penelitian ini akan memberikan manfaat dalam bidang pendidikan, baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat penelitian ini meliputi:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata, hukum investasi, dan hukum pertanahan yang berkaitan dengan kepastian hukum serta perlindungan bagi penanam modal dalam perjanjian jual beli properti komersial.

2. Manfaat praktis

a. Bagi Penanam Modal

Penelitian ini dapat menjadi pedoman bagi investor dalam memahami hak-haknya, risiko hukum, serta langkah perlindungan yang perlu dilakukan sebelum menanamkan dana pada sektor properti komersial.

b. Bagi Pelaku Usaha/Pengembang Properti

Penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi dalam menyusun perjanjian jual beli yang jelas, seimbang, dan memiliki kepastian hukum guna mencegah timbulnya sengketa dengan investor.

c. Bagi pemerintah dan pembuat kebijakan

Penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan bagi hakim, advokat, notaris, serta akademisi dalam memahami penerapan hukum terkait sengketa pengembalian dana investasi dan penyelesaian perkara perdata di bidang properti komersial.

1.5 Kerangka Teoritis

1.5.1 Teori Keadilan

Teori keadilan relevan digunakan dalam jurnal ini karena sengketa pengembalian dana investasi tidak hanya menyangkut kepastian aturan, tetapi juga menyangkut rasa adil bagi para pihak⁴.

1.5.2 Teori Tanggung Jawab Hukum

Teori tanggung jawab hukum sangat sesuai karena penelitian ini berkaitan dengan adanya dugaan wanprestasi dalam perjanjian jual beli properti komersial⁵.

1.6 Originalitas Penelitian

Penelitian ini memiliki nilai kebaruan karena secara khusus mengkaji kepastian hukum dan perlindungan bagi penanam modal atas pengembalian dana investasi dalam perjanjian jual beli properti komersial dengan menitikberatkan analisis pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 5648 K/Pdt/2025.

1.7 Kerangka Teori dan Konsepsi

Penelitian ini menggunakan Teori Kepastian Hukum dan Teori Perlindungan Hukum sebagai dasar analisis. Teori Kepastian Hukum digunakan untuk menilai apakah hukum mampu memberikan jaminan yang jelas, konsisten, dan dapat diprediksi bagi penanam modal dalam transaksi properti komersial, terutama berkaitan dengan keabsahan perjanjian, pelaksanaan kewajiban para pihak.

⁴ Teguh Prasetyo, S. H. (2019). *Keadilan Bermartabat: Perspektif Teori Hukum*. Nusamedia.

⁵ Marzuki, P. M., & Sh, M. S. (2020). *Teori hukum*. Prenada Media.