

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Investasi properti merupakan salah satu bentuk investasi yang memiliki peranan penting dalam pembangunan ekonomi nasional. Investasi properti menjadi salah satu sektor strategis dalam pembangunan ekonomi nasional yang bernilai ekonomi tinggi serta menyediakan keuntungan jangka panjang bagi pelaku usaha maupun individu. Properti, terutama tanah, tidak hanya berperan sebagai kebutuhan pokok, melainkan juga sebagai instrumen investasi yang relatif stabil dan terus mengalami apresiasi nilai.<sup>1</sup> Dalam kerangka hukum Indonesia, tanah sebagai objek investasi diatur oleh ketentuan hukum agraria yang bersifat formal dan ketat, sehingga setiap transaksi terkait tanah harus memenuhi persyaratan hukum yang berlaku untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat.

Salah satu tahapan krusial dalam investasi properti adalah transaksi jual beli tanah. Jual beli tanah harus memenuhi syarat formil dan materiil sebagaimana diatur dalam hukum perdata dan hukum agraria, termasuk keabsahan subjek hukum, objek perjanjian, serta prosedur yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Dalam praktiknya, tidak semua transaksi jual beli tanah berjalan sesuai dengan ketentuan hukum. Banyak sengketa pertanahan muncul akibat kelalaian, penyalahgunaan kewenangan, maupun tindakan penipuan yang melibatkan pihak-pihak tertentu demi memperoleh keuntungan ekonomi.

Dalam praktiknya, transaksi jual beli tanah wajib memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), terutama Pasal 1320 yang mensyaratkan kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, serta sebab yang halal. Di samping itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

---

<sup>1</sup> Ni Made Aryani, "Perlindungan Hukum dalam Jual Beli Tanah di Indonesia," Jurnal Ilmu Hukum, 2022,

juga menegaskan urgensi legalitas hak atas tanah beserta prosedur administratif pada setiap peralihan hak.<sup>2</sup> Dengan demikian, secara normatif, sistem hukum Indonesia telah menyediakan landasan hukum yang memadai untuk melindungi para pihak dalam transaksi jual beli tanah.

Meskipun demikian, dalam realitas lapangan, masih kerap muncul berbagai persoalan hukum pada transaksi jual beli tanah yang memicu sengketa dan kerugian, terutama bagi investor properti. Salah satu masalah yang sering terjadi adalah pemanfaatan figur palsu dalam transaksi jual beli tanah. Figur palsu pada konteks ini merujuk pada pihak yang tidak memiliki hak atau wewenang atas tanah, tetapi berpura-pura sebagai pemilik yang sah dan melakukan transaksi dengan pihak lain.<sup>3</sup> Fenomena tersebut biasanya terkait dengan praktik penipuan, pemalsuan identitas, atau penyalahgunaan dokumen, yang ujung-ujungnya menyebabkan cacat hukum pada perjanjian yang dibuat.

Praktik pemanfaatan figur palsu dalam transaksi jual beli tanah tidak hanya merugikan pemilik sah atas tanah, tetapi juga menimbulkan dampak signifikan terhadap investor properti yang bertindak dengan itikad baik. Investor kerap kali menjalankan transaksi berdasarkan keyakinan terhadap dokumen formal seperti sertifikat tanah dan akta jual beli yang dibuat oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu, kasus ini juga mengindikasikan adanya dugaan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh sejumlah pihak, termasuk pihak yang mengatur proses transaksi serta pihak yang menyusun akta.

Namun, pada situasi tertentu, walaupun investor telah melaksanakan seluruh kewajiban administratif dan finansial, transaksi tersebut tetap bisa dinyatakan tidak sah jika terbukti ada cacat hukum, terutama yang berkaitan dengan keabsahan subjek

---

<sup>2</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA

<sup>3</sup> Dimas Putra, "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli dalam Transaksi Tanah Bermasalah," Jurnal Yuridis, 2023,

hukum yang terlibat dalam perjanjian. <sup>4</sup>Hal tersebut menciptakan ketidakpastian hukum serta menempatkan investor pada posisi rentan menghadapi kerugian.

Persoalan mengenai perlindungan hukum bagi investor properti dalam kondisi tersebut menjadi semakin kompleks ketika dihadapkan pada prinsip bahwa hukum pertanahan memberikan perlindungan utama kepada pemilik hak yang sah. Di sisi lain, investor yang telah mengeluarkan modal dalam jumlah besar juga menuntut adanya kepastian dan perlindungan hukum atas investasi yang dilakukannya. Pertentangan kepentingan antara perlindungan pemilik hak atas tanah dan klaim investor beritikad baik inilah yang seringkali menjadi inti sengketa dalam perkara perdata pertanahan.

Penelitian ini tidak hanya menelaah aspek normatif dari peraturan perundang-undangan, tetapi juga menganalisis implementasi hukum dalam praktik melalui pertimbangan hakim pada putusan tersebut. Urgensi penelitian ini kian mendesak mengingat maraknya kasus penipuan dalam transaksi jual beli tanah yang melibatkan figur palsu, serta tingginya potensi kerugian yang dialami investor properti. Di sisi lain, perlindungan hukum yang ada saat ini lebih bersifat represif, yakni baru diberikan setelah muncul sengketa, sehingga diperlukan penguatan mekanisme perlindungan hukum yang bersifat preventif.<sup>5</sup>

Kasus ini berawal dari adanya transaksi jual beli tanah dan bangunan yang masih terdaftar atas nama pemilik asli, namun dilakukan tanpa persetujuan pemilik atau ahli warisnya. Dalam prosesnya, digunakan figure palsu yang berpura pura sebagai pemilik sah untuk menandatangani dokumen seperti PPJB, kuasa menjual, dan akta pengosongan, sehingga transaksi tampak sah secara formal. Padahal, Tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum karena melibatkan identitas palsu dan tidak memenuhi syarat sah perjanjian. Permasalahan utama dalam kasus ini terletak pada

---

<sup>4</sup> Rina Sari, "Perlindungan Hukum Pembeli Tanah Beritikad Baik," Jurnal Perspektif, 2023,

<sup>5</sup> Siti Rahma, "Perlindungan Hukum Konsumen dalam Investasi Properti," 2023,

keabsahan jual beli tanah tersebut serta pertanggungjawaban hukum para pihak yang terlibat dalam transaksi yang cacat hukum tersebut

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi investor properti terhadap risiko jual beli tanah dengan figur palsu, mengkaji pertimbangan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 5135 K/Pdt/2024, serta merumuskan rekomendasi yang dapat memperkuat sistem perlindungan hukum bagi investor di masa yang akan datang.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dengan menggunakan figur palsu tanpa persetujuan pemilik sah menurut hukum perdata?
2. Bagaimana pertanggungjawaban hukum para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah dengan menggunakan identitas palsu sebagai bentuk perbuatan melawan hukum?
3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim khususnya Mahkamah Agung dalam menilai keabsahan transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan oleh pemiliknya

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dengan menggunakan figure palsu tanpa adanya persetujuan dari pemilih sah atau ahli waris ditinjau berdasarkan ketentuan hukum perdata yang berlaku
2. Untuk mengetahui dan mengkaji bentuk dan unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah yang menggunakan identitas pelaku

3. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam putusan serta menilai bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pemilik asli atau ahli waris atas objek sengketa

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat membrikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum terkait perlindungan hukum investor terhadap risiko jual beli tanah dengan figur palsu. Penelitian ini dapat memperkaya kajian hukum perdata terkait keabsahan perjanjian jual beli tanah yang melibatkan figur palsu, khususnya interpretasi Pasal 1320-1328 KUHPerdata dalam konteks transaksi properti modern.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Penelitian ini berjudul “Perlindungan Hukum Investor Properti Terhadap Risiko Jual Beli Tanah Dengan Figur Palsu ( Studi Putusan Nomor 5135 K/Pdt/2024)” dan dilakukan secara mandiri oleh penulis tanpa menjiplak atau menduplikasi karya ilmiah yang telah ada sebelumnya. Meskipun beberapa penelitian sebelumnya telah membahas topik hukum investor properti, jual beli tanah dengan figur palsu, namun penelitian ini memiliki objek yang spesifik dan pendekatan yang berbeda.

Keunikan dan kebaruan dari penelitian ini terletak pada fokusnya yang menganalisis perlindungan hukum investor properti terhadap risiko jual beli tanah dengan figur palsu dalam kasus konkret yang sudah diputus oleh Mahkamah Agung, yakni Putusan Nomor 5135 K/Pdt/2024. Penelitian ini memiliki keunikan karena tidak hanya mengkaji sengketa jual beli tanah secara umum, tetapi secara spesifik menelaah risiko hukum yang timbul akibat penggunaan figur palsu dalam transaksi properti serta menguji sejauh mana perlindungan hukum bagi investor sebagai pembeli beritikad baik berdasarkan putusan Mahkamah Agung terbaru.

Dengan demikian penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan didukung pendekatan kasus (case approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk mengkaji norma