

**Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Kios Serpong Plaza yang Disita
Asetnya sebagai Barang Bukti Tersangka RT pada Kasus Bank Century**

Catherine Ratnasari

Hukum

(catherine.ratnasari@yahoo.com)

ABSTRAK

Pihak yang membuat perjanjian tentunya berharap hak dan kewajiban yang terbentuk akan terlaksana dengan baik. Akan tetapi, keadaan menjadi sulit apabila pelaksanaan perjanjian berbenturan dengan kepentingan pemerintah, misalnya seperti penyitaan. Di satu sisi, pemerintah perlu melakukan penyitaan untuk menghasilkan pembuktian atas suatu tindak kriminal yang dilakukan tersangka atau terdakwa. Di sisi lain terdapat hak pihak ketiga tidak bersalah yang muncul dari perjanjian sah dengan tersangka atau terdakwa yang bersangkutan. Pertanyaannya adalah seberapa jauh hukum akan melindungi kepentingan pihak ketiga apabila terdapat kebutuhan untuk menyita objek tertentu yang bersangkutan. Untuk menjawab pertanyaan tersebut perlu diadakan kajian hukum terhadap Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan terkait.

KATA KUNCI : Perjanjian, Akibat Hukum Perjanjian, Penyitaan, Perbenturan Kepentingan Publik dan Kepentingan Privat, Perlindungan Hukum.

ABSTRACT

Parties created agreement with the expectation that rights and obligation arised from it would be executed well. However, situation becomes complicated when the execution of the agreement collided with government's interest, for example act of seizure. On one side, the government needs to conduct seizure to produce evidence for criminal acts done by the suspects or defendants. Opposed to this were the rights of innocent third party arising from a legal agreement with the suspects or defendants. The question is how far would the law go to protect the interest of the third party while there is also the need to consficate objects concerned. To answer that question, it is necessary to carry out a further research to the Book of Civil Law and other legislative instruments related.

KEYWORDS : *Agreement, Legal Consequences of An Agreement, Conflict of Public and Private Interests, Legal Protection.*

PENDAHULUAN

Tindakan penyitaan oleh aparat penegak hukum yang dilakukan untuk kepentingan pembuktian tidak selalu berjalan dengan lancar. Penyitaan justru terkadang menimbulkan persoalan baru, terutama apabila berkaitan dengan pihak ketiga. Aset yang disita dapat beralih kepemilikannya secara sah kepada pihak ketiga atau bersangkutan dengan cara lainnya baik secara langsung maupun tidak langsung, salah satunya adalah melalui jual-beli. Peralihan kepemilikan yang berdasarkan hubungan hukum yang sah otomatis memberikan hak-hak yang dijamin oleh undang-undang kepada pihak ketiga tersebut.¹ Terjadilah pertentangan antara hak negara dan hak pihak ketiga atas aset yang bersangkutan. Di satu sisi, negara mempunyai kewajiban untuk menegakkan hukum dan menjatuhkan sanksi yang pantas kepada pelaku tindak pidana. Aparat penegak hukum sudah seharusnya bergerak cepat menyita aset-aset pelaku tindak pidana yang bersangkutan untuk menghindari berlanjutnya proses penambahan kekayaan secara melawan hukum. Di sisi lain, kepentingan para pihak ketiga yang berkepentingan pun wajib untuk diperhatikan, terutama pihak ketiga yang telah memiliki hak milik atas aset yang disita. Apabila peralihan hak milik dilakukan dengan perjanjian jual-beli, maka pihak ketiga yang telah melakukan perjanjian jual-beli secara sah seharusnya dilindungi hak-haknya sesuai hukum yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan yang ada pada KUHPerdara, perjanjian yang sah seharusnya menimbulkan beberapa akibat, antara lain; mengikat para pihak, tidak dapat ditarik kembali secara sepihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.² Salah satu ketentuan yang dimaksud misalnya berkaitan dengan hak milik. Jual-beli merupakan suatu perjanjian timbal-balik di mana suatu pihak berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya berjanji untuk

¹Subekti, **Hukum Perjanjian**, Cetakan Keduapuluh, Intermasa, Jakarta, 2004, h. 1.

²Handri Raharjo, **Hukum Perjanjian di Indonesia**, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, h. 58.

membayar imbalan berupa harga.³ Berdasarkan peristiwa jual-beli yang terjadi, pihak pembeli mendapatkan hak milik atas benda yang menjadi objek perjanjian. Sebagai pemegang hak milik, pemilik mempunyai kewenangan untuk menguasai objek yang bersangkutan secara tenteram dan mempertahankannya terhadap siapapun yang mengganggu ketenteramannya dalam menguasai, memanfaatkan serta menggunakan objek tersebut.⁴ Ketentuan yang berkaitan dengan masalah ini adalah Pasal 1495 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata), yang menentukan bahwa dalam hal terjadi suatu penghukuman yang mengharuskan penjual menyerahkan barang kepada pihak lain, penjual diwajibkan mengembalikan harga pembelian. Pasal 1496 KUHPerdata menentukan lebih lanjut lagi mengenai hal ini, di mana dalam hal dijanjikan penanggungan ataupun jika tidak dijanjikan apa-apa, pembeli tetap dinyatakan berhak tidak hanya atas pengembalian uang pembelian, melainkan juga pengembalian hasil-hasil, biaya yang berhubungan dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung, serta biaya, kerugian dan bunga yang lainnya.

Markas Besar Kepolisian Negara Republik Indonesia (selanjutnya disingkat Mabes Polri) dengan cepat bergerak menyita aset-aset tersangka Robert Tantular (selanjutnya disingkat RT) dalam kasus tindak pidana pencucian uang dan penggelapan dana nasabah PT Antaboga Delta Sekuritas pada kasus Bank Century. Salah satu aset yang disita dalam kasus tersebut adalah Serpong Plaza, yang berada di Jalan Raya Serpong Km 7 Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten. RT diduga melakukan pencucian uang dengan menempatkan dananya pada PT. Sinar Central Rejeki (selanjutnya disingkat PT. SCR) yang kemudian membangun Serpong Plaza. Oleh karena itu, mal tersebut disita sebagai barang bukti. Penyitaan mal yang diduga bernilai Rp 350.000.000.000,00 (tiga ratus lima puluh miliar Rupiah) ini telah sah berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri

³Richard Eddy, **Aspek Legal Properti: Teori, Contoh dan Aplikasi**, Andi Offset, Yogyakarta, 2010, h. 55.

⁴Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, **Kedudukan Berkuasa & Hak Milik**, Kencana, Jakarta, 2004, h. 131-132.

Tangerang nomor 682/PEN.PID.SITA/2009/TNG tertanggal 23 Maret 2009,⁵ dan mal tersebut kemudian disegel dan dinyatakan akan dikosongkan.

Penyitaan Serpong Plaza kemudian menimbulkan masalah, sebab dengan disitanya mal tersebut otomatis kios-kios yang terletak di dalam mal yang bersangkutan mengalami kesulitan dalam beroperasi. Di satu sisi, Direktur Tindak Pidana Ekonomi dan Khusus Badan Reserse Kriminal (selanjutnya disingkat Bareskrim) Polri Brigjen Arif Sulistyono menyatakan, “Kegiatan di Serpong Plaza dikosongkan sementara selama proses penyidikan kasus Bank Century dilakukan.”⁶ Sementara itu, di lain pihak, Kepala Sub-Direktorat (selanjutnya disingkat Kasubdit) Tindak Pidana Umum Lain Kejaksaan Agung Republik Indonesia, Tatang Sunarya, justru menyatakan bahwa mal yang bersangkutan tetap dapat beroperasi hingga ada keputusan lebih lanjut mengenai hal ini. Hal ini pun menimbulkan ketidakjelasan nasib para pengelola kios.

Kebanyakan pengelola kios yang ada dalam Serpong Plaza bukan hanya berstatus sebagai penyewa, tetapi telah berstatus sebagai pemilik yang sah atas kios-kios tersebut. Kios yang telah terlanjur dibeli tersebut sulit untuk dijual kembali, bahkan ditolak untuk dijadikan agunan pinjaman di bank. Untuk menuntut pun para pemilik kios masih ragu harus menuntut kemana.

Para pemilik kios berhak mendapatkan perlindungan hukum sesuai ketentuan hukum. Perlindungan hukum tersebut misalnya dapat berupa ganti rugi, baik ganti rugi harga pembelian kios maupun biaya-biaya lainnya. Akan tetapi pada kenyataannya, tidak satupun pemilik kios menerima ganti rugi sesuai ketentuan hukum ini. Selain itu, pihak pemilik kios seharusnya memiliki kewenangan atau hak untuk mempergunakan hak miliknya sebagai agunan/jaminan kredit dengan dibebani hak tanggungan.⁷ Faktanya, pihak pemilik kios tidak hanya terhalang haknya untuk menggunakan kios dalam mal sesuai

⁵Deni Aryanto, “Bareskrim, Kejaksaan Sita Serpong Plaza Milik Robert Tantular”, **Media Indonesia**, 5 November 2012.

⁶*ibid.*

⁷Imam Koeswahyono, **Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman**, Bayumedia Publishing, Malang, 2004, h. 62.

perjanjian, namun juga terhalang untuk menggunakan hak miliknya sebagai agunan di bank.

Pihak penegak hukum seakan-akan hanya peduli pada kepentingan penyitaan Serpong Plaza sebagai bagian dari harta tersangka dalam tindak pidana pencucian uang, di mana seharusnya kepentingan para pengelola kios ini juga turut diperhatikan. Tidak pula terlihat itikad baik dari pihak RT untuk menanggung kerugian yang dialami pemilik kios akibat penyitaan Serpong Plaza tersebut. Padahal para pemilik kios tersebut jelas memiliki hak-hak berdasarkan perjanjian jual-beli yang dilakukan sebelumnya dengan RT. Oleh karena itu, perlu diadakan telaah yang lebih mendalam secara yuridis normatif untuk mengetahui mengenai perlindungan hukum terhadap hak-hak para pemilik kios di Serpong Plaza pasca disitanya mal yang bersangkutan.

METODE PENELITIAN

a. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam skripsi ini adalah penelitian yuridis normatif, yaitu metode yang dilakukan dengan melakukan penelitian terhadap bahan hukum primer berupa undang-undang atau literatur-literatur lainnya, yang terdiri dari penelitian terhadap asas-asas hukum.

b. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan untuk menganalisis masalah ini adalah *statute approach* dan *conceptual approach*. *Statute approach* dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan masalah lainnya yaitu *conceptual approach*, yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.

c. Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini merupakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yang dimaksud yaitu undang – undang, dalam hal ini terutama KUHPerdara dengan ditambah peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan. Sementara bahan hukum

sekunder yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah literatur yang berhubungan dengan perjanjian, terutama perjanjian jual-beli, dan akibat hukum yang timbul daripadanya.

d . Langkah Penulisan

Langkah pengumpulan bahan hukum dalam penulisan ini adalah melalui studi kepustakaan, yaitu diawali dengan inventarisasi semua bahan hukum yang terkait dengan pokok permasalahan. Setelah melalui tahap inventarisasi, maka dibuatlah klasifikasi bahan hukum yang terkait. Bahan hukum terkait disusun dengan sistematisasi untuk lebih mudah membaca dan mempelajarinya.

Langkah analisis dilakukan dengan menggunakan penalaran yang bersifat deduktif dalam arti berawal dari pengetahuan hukum yang bersifat umum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan dan literatur, yang kemudian diimplementasikan pada permasalahan yang dikemukakan sehingga diperoleh jawaban dari permasalahan yang bersifat khusus. Selanjutnya, digunakan juga penafsiran hukum apabila suatu perundang-undangan tidak lengkap atau tidak jelas. Penafsiran hukum yang digunakan ialah penafsiran sistematis, yaitu dengan melihat susunan pasal yang berhubungan dengan pasal-pasal lainnya yang ada di dalam undang-undang tersebut maupun pasal-pasal lain dari undang-undang lain.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hubungan hukum antara pemilik kios dan RT melalui PT. SCR dilandasi oleh perjanjian jual-beli yang terwujud dalam AJB. Pihak PT. SCR selaku penjual, mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas unit kios, sedangkan pihak pemilik kios selaku pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga atas unit kios yang diperjanjikan. Pemilik kios akan memegang HMSRS dengan tanda bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik atas satuan rumah susun. Dengan demikian, jika pihak pembeli kios telah membayarkan sejumlah uang kepada PT. SCR, PT. SCR selaku penjual harus menyerahkan apa yang menjadi hak pembeli. Misalnya, dengan menyerahkan sertifikat hak milik.

Tidak dipenuhinya hak tersebut dapat menyebabkan penuntutan dari pihak yang tidak dipenuhi haknya.

Para pihak telah membentuk perjanjian jual-beli yang sah berlaku pada perkara ini. Dengan kata lain, perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Terpenuhiya keempat syarat yang ada pada Pasal 1320 KUHPerdota menandakan bahwa perjanjian jual-beli antara pihak PT.SCR selaku penjual dan pihak pemilik kios sebagai pembeli telah sah. Sahnnya perjanjian ini seyogyanya mengharuskan para pihak untuk melaksanakan perjanjian dengan baik dan apabila terjadi wanprestasi oleh suatu pihak, pihak lainnya berhak menggugat pemenuhannya haknya dalam perikatan. Apabila diaplikasikan dalam perkara ini, perlu diperhatikan bahwa perjanjian jual-beli kios yang dibuat oleh PT. SCR dengan pihak pemilik kios telah sah berlaku, namun dalam pelaksanaannya, pemilik kios ternyata tidak dapat menguasai kios dengan tenteram akibat dilakukannya penyitaan terhadap keseluruhan bangunan Serpong Plaza. Dilakukannya penyitaan yang menyita mal tersebut sebagai barang bukti otomatis menghentikan kegiatan niaga di dalamnya. Hak milik yang telah didapat para pemilik kios berdasarkan perjanjian jual-beli yang telah dilaksanakan sebelumnya menjadi terampas oleh negara.

Setiap perjanjian seharusnya dibuat dengan tidak hanya mengacu pada syarat-syarat sahnya perjanjian saja, melainkan harus mengacu pula pada asas-asas hukum perjanjian. Apabila perkara ini dikaitkan dengan asas hukum perjanjian, dapat disimpulkan bahwa asas hukum perjanjian yang tidak digunakan sebagai pedoman dalam perjanjian jual-beli antara PT. SCR dan para pemilik kios adalah asas itikad baik. Asas ini terutama tidak dipenuhi oleh pihak penjual. Aplikasi asas ini ada pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota yang menentukan bahwa, “Perjanjian-perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik.” Pemenuhan asas itikad baik pertama-tama dapat ditinjau dari maksud dan tujuan para pihak saat masuk ke dalam perjanjian. Pada perkara ini, pihak pembeli kios memenuhi unsur itikad baik karena mereka masuk ke dalam perjanjian jual-beli kios dengan tujuan melakukan kegiatan berniaga atau mungkin pula untuk berinvestasi. Itikad buruk dalam perjanjian justru ditemukan pada pihak penjual. PT. SCR selaku

pengembang dan penjual memang tidak berniat merugikan para pembeli kios di Mal Serpong Plaza secara langsung. Perjanjian tersebut tidak diadakan dengan tujuan utama menghalangi pembeli dalam berusaha, menghalangi pembeli dalam melaksanakan hak miliknya, atau tujuan lainnya yang merugikan pembeli. Itikad buruk PT. SCR muncul secara tidak langsung saat masuk ke dalam perjanjian. PT.SCR masuk ke dalam perjanjian jual-beli dengan para pembeli kios dengan pengetahuan bahwa dana yang digunakannya untuk membangun mal tersebut didapatkan secara melawan hukum. RT, yang menempatkan dana miliknya pada PT. SCR, mencoba menutupi jejak dana yang diperkirakan didapat dari tindak pidana, salah satunya dengan membangun Mal Serpong Plaza. Bahkan meskipun pihak RT maupun PT. SCR tidak menghendaki penyitaan dari pihak berwenang yang kemudian merugikan pemilik kios, tentu terdapat kesadaran akan kemungkinan timbulnya permasalahan hukum di kemudian hari. Akan tetapi kesadaran ini diabaikan oleh RT maupun PT. SCR dan unit-unit kios yang ada dalam Serpong Plaza tetap diperjualbelikan. Dengan demikian, pemenuhan asas itikad baik dalam hal ini tidak terpenuhi, karena PT. SCR memperjualbelikan unit kios dalam Serpong Plaza dengan itikad buruk untuk menutupi tindak pidana yang diduga dilakukan oleh RT.

Pemenuhan asas itikad baik selain dapat diuji dengan melihat maksud dan tujuan para pihak juga dapat diuji dengan pelaksanaan prestasi oleh para pihak. Pelaksanaan prestasi pada perkara ini awalnya berjalan dengan baik, di mana pihak pemilik kios selaku pembeli membayarkan sejumlah harga kepada penjual, sedangkan PT. SCR selaku pihak penjual menyerahkan hak milik berupa HMSRS kepada pembeli. Pihak pemilik kios mempunyai wewenang untuk menggunakan kios yang dibelinya untuk kegiatan usaha dengan HMSRS tersebut. Akan tetapi, pada tanggal 5 November 2012 ternyata pihak yang berwenang melakukan penyitaan terhadap Serpong Plaza. Sejak dilakukannya penyitaan tersebut, kegiatan perniagaan yang biasa dilakukan dalam Serpong Plaza otomatis menjadi berhenti, sekalipun belum ada kejelasan dari pihak yang berwenang mengenai hal ini. Hal tersebut menunjukkan pelaksanaan prestasi yang tidak baik, karena hak milik yang dialihkan kepada pembeli tersebut menjadi sia-sia akibat dilakukannya

penyitaan. Terlebih lagi, tidak terlihat adanya itikad baik dari RT maupun PT. SCR untuk mengganti kerugian yang dialami oleh pembeli yang telah menjadi pemilik kios.

Selanjutnya kasus ini akan ditinjau dari segi akibat hukum perjanjian. Sebagai perjanjian timbal-balik, perjanjian jual-beli menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian. Hak dan kewajiban tersebut merupakan akibat hukum wajar dari hasil kesepakatan para pihak. Berikut akan dijelaskan mengenai hak dan kewajiban pembeli.

Hak pembeli dalam hubungan perjanjian jual-beli adalah meminta penyerahan barang yang telah dibelinya dari pihak penjual.⁸ Dalam perkara ini, objek jual-belinya adalah benda tidak bergerak, maka penyerahan dilakukan dengan perpindahan *de jure* yang yaitu perpindahan hak milik kepada pihak pembeli, seperti dengan balik nama. Hak milik atas barang akan didapatkan pembeli setelah ia membayar harga barang yang bersangkutan. Apabila yang menjadi objek jual-beli adalah unit kios seperti pada perkara ini, maka hak pemilik kios sebagai pembeli adalah mendapatkan HMSRS yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

HMSRS atau *strata title* berbeda dengan Hak Milik yang tunduk pada UUPA. Hak Milik berdasarkan UUPA lebih luas karena mencakup lebih banyak bagian tanah, termasuk tanah di halaman rumahnya, tanah yang berada di bawahnya serta apa yang ada diatas bangunan tersebut. Di lain pihak, HMSRS hanya mencakup unit yang dimilikinya saja, ditambah dengan hak bersama atas “bagian bersama”, “tanah bersama”, dan “benda bersama” pada bangunan rumah susunnya. Selain itu, jangka waktu HMSRS juga tidak selalu tidak terbatas layaknya Hak Milik yang diatur dalam UUPA. Jangka waktu dari HMSRS mengikuti jangka waktu hak atas tanah di mana rumah susun tersebut dibangun. Mengingat ketentuan Pasal 17 UU Nomor 20 Tahun 2011, apabila suatu rumah susun dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan (selanjutnya disingkat HGB), maka jangka waktunya mengikuti 20 tahun jangka waktu HGB tersebut. Dengan

⁸A. Qirom Syamsudin Meilala, **Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya**, Liberty, Yogyakarta, 1985, h. 46.

demikian, pada tahun kedua puluh, pemilik HMSRS wajib secara bersama-sama memperpanjang hak atas tanah bersama tersebut. Sebaliknya, apabila suatu rumah susun dibangun di atas tanah Hak Milik, jangka waktu HMSRS pun mengikuti jangka waktu hak atas tanah tersebut, sehingga menjadi tidak terbatas.⁹

Apabila diaplikasikan dalam perkara ini, perlu diperhatikan bahwa Mal Serpong Plaza didirikan di atas tanah HGB yang dibuktikan dengan sertifikat HGB No. 00846/Desa Pakualam. Hal ini berarti HMSRS para pemilik kios mengikuti jangka waktu HGB. Akan tetapi, perlu diperhatikan bahwa HGB berjangka waktu 20 tahun, sementara dalam hal ini belum lewat waktu 20 tahun dari diterbitkannya sertifikat HGB, yaitu pada tahun 2002. Oleh karena itu, HMSRS para pemilik kios seharusnya masih berlaku secara penuh dan kuat. Dengan HMSRS yang masih berlaku tersebut, seharusnya para pemilik kios dapat tetap melakukan kegiatan usaha dalam Serpong Plaza, atau setidaknya memanfaatkannya untuk keperluan lain seperti penjaminan dalam rangka memperoleh pinjaman dari bank. Pada kenyataannya, selain tidak dapat memanfaatkan hak miliknya untuk kegiatan berusaha, para pemilik kios juga tidak dapat menjaminkan sertifikat hak miliknya untuk keperluan penjaminan di bank. Hal ini jelas menunjukkan terlanggarnya kepastian hak atas kepemilikan satuan rumah susun dapat terjamin terhadap pemegang HMSRS.

Pada perkara ini, hak milik para pemilik kios dikalahkan oleh penyitaan atas nama kepentingan negara. Pada faktanya, kepentingan negara memang hampir selalu diutamakan di atas kepentingan privat. Dasar filosofi mengapa negara hampir selalu lebih diutamakan di atas rakyat dapat dipahami dari teori yang dikemukakan Roscoe Pound. Roscoe Pound membuat penggolongan atas kepentingan-kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum sebagai berikut.

- A. Kepentingan umum (*public interest*):
 - 1. kepentingan negara sebagai badan hukum;
 - 2. kepentingan negara sebagai penjaga kepentingan masyarakat.
- B. Kepentingan masyarakat (*social interest*):

⁹Adrian Sutedi, **Hukum Rumah Susun dan Apartemen**, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, h. 142.

1. kepentingan akan kedamaian dan ketertiban;
2. perlindungan lembaga-lembaga sosial;
3. pencegahan kemesorotan akhlak;
4. pencegahan pelanggaran hak;
5. kesejahteraan sosial.

C. Kepentingan pribadi (*private interest*):

1. kepentingan individu;
2. kepentingan keluarga;
3. kepentingan hak milik.¹⁰

Klasifikasi kepentingan yang dibuat oleh Roscoe Pound cenderung mengikuti garis pemikiran tokoh aliran utilitarianisme, seperti Jeremy Bentham dan Rudolf van Jhering, di mana hukum ditujukan untuk memberikan manfaat sebesar mungkin kepada jumlah orang yang terbanyak. Oleh karena itu dalam klasifikasi tersebut, kepentingan kolektif lebih diutamakan oleh Pound. Pemerintah mengusung kepentingan kolektif dengan dasar pikiran yang cenderung berpihak pada aliran utilitarianisme tersebut, sehingga tidak heran kepentingan negara selalu didahulukan. Selain itu, seharusnya perlu diingat bahwa hak yang dipertahankan dalam hal ini adalah hak asasi ekonomi (*social property rights*), yaitu hak untuk memiliki sesuatu, memeralihkannya, serta memanfaatkannya, yang merupakan bagian dari hak asasi manusia.¹¹ Walaupun hak asasi manusia seharusnya inheren pada keberadaan dan hakikat manusia, pada kenyataannya, hak ini tetap saja dianggap tidak mutlak pelaksanaannya dan dapat dibatasi oleh kepentingan umum.

Asas proporsionalitas dalam perjanjian mensyaratkan hak dan kewajiban yang seimbang dalam perjanjian, yang ditinjau antara lain dari perbuatan para pihak, isi dari perjanjian dan pelaksanaan perjanjian.¹² Selain dari 3 faktor uji tersebut, keadilan dalam perjanjian juga dapat menjadi faktor penguji terpenuhinya asas proporsionalitas. Pada perkara ini, seharusnya setiap orang

¹⁰Darji Darmodiharjo & Shidarta, **Pokok-Pokok Filsafat Hukum: Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia**, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1996, h. 129-130.

¹¹*ibid.*, h. 169.

¹²Herlien Budiono, **Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, h. 335-338.

memiliki hak yang tidak dapat diganggu-gugat dan hak tersebut tidak dapat dikesampingkan, sekalipun atas dasar kepentingan umum. Sesungguhnya tidak adil mengorbankan hak dari satu atau beberapa orang hanya demi keuntungan ekonomis yang lebih besar bagi masyarakat secara keseluruhan. Apabila kepentingan umum selalu ditempatkan di atas hak-hak individu, justru akan timbul ketidakadilan karena besarnya peluang intervensi pemerintah untuk melanggar hak seseorang.¹³ Diharapkan pula bahwa asas proporsionalitas dapat mempunyai daya kerja menciptakan aturan main pertukaran hak dan kewajiban yang menjadi pegangan bagi para pihak, kecuali dalam batas-batas tertentu muncul intervensi baik dari undang-undang yang bersifat memaksa maupun dari otoritas tertentu, seperti hakim. Akan tetapi perlu diingat bahwa sifat intervensi ini pada dasarnya lebih ditujukan untuk menjaga proses pertukaran hak dan kewajiban berlangsung secara adil.¹⁴ Dengan demikian, walaupun dalam hal ini terjadi intervensi negara dalam bentuk penyitaan, seharusnya hal tersebut tidak menghalangi hak milik pembeli. Kepentingan umum dan individu seharusnya bisa saling mengimbangi.

Contoh positif dari perwujudan keseimbangan kepentingan umum dan individu misalnya ditunjukkan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. Pasal 19 tersebut menentukan bahwa putusan pengadilan mengenai perampasan barang-barang bukan kepunyaan terdakwa tidak dijatuhkan, apabila hak-hak pihak ketiga yang beritikad baik akan dirugikan. RT memang tidak didakwa melakukan tindak pidana korupsi sehingga pasal tersebut tidak dapat diterapkan terhadap pembeli beritikad baik dalam perkara ini. Akan tetapi, ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 menunjukkan bahwa sesungguhnya pemahaman bahwa kepentingan negara tidak seharusnya mutlak ditempatkan di atas kepentingan individu telah diterima dalam hukum positif, bukan hanya dari segi etika, filosofis dan rasionalitas. Ketentuan Pasal 19 tersebut juga mencerminkan bentuk

¹³The Liang Gie, **Teori-Teori Keadilan**, Super, Yogyakarta, 1979, h. 59.

¹⁴Herlien Budiono, **op.cit.**, h. 259-260.

perlindungan hukum preventif, karena dalam ayatnya yang kedua diatur mengenai hak pihak ketiga yang beritikad baik untuk mengajukan keberatan. Dengan demikian, pihak pembeli seharusnya diberikan perlindungan berupa hak untuk mengajukan keberatan agar ia dapat mempertahankan haknya sebelum muncul putusan yang sah merampas hak miliknya.

Setelah hak dan kewajiban pembeli, selanjutnya akan dibahas mengenai hak dan kewajiban penjual. Pertama-tama akan diuraikan terlebih dahulu mengenai hak penjual. Hak penjual pada dasarnya adalah mendapatkan sejumlah uang yang dibayarkan pembeli sebagai harga dari barang yang diperjualbelikan. Hak penjual dalam perkara ini telah dipenuhi oleh pembeli, mengingat semua pemilik kios telah lunas membayar unit kios yang dibelinya.

Kewajiban penjual pada dasarnya terbagi menjadi 2 hal. Dalam hal ini, kewajiban penjual yang pertama, yaitu menyerahkan barang ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pihak pembeli sesuai Pasal 1457 KUHPerdara, telah terpenuhi. Mengingat unit kios termasuk sebagai benda tidak bergerak, maka penyerahannya dilakukan dengan balik nama.¹⁵ Kewajiban tersebut telah dipenuhi oleh PT. SCR selaku penjual karena unit-unit kios yang dibeli telah dibalik nama atas nama para pembeli.

Kewajiban penjual yang kedua adalah menanggung barang yang dijual. Kewajiban ini dapat diuraikan menjadi 2 macam. Yang pertama adalah menjamin bahwa penguasaan benda yang dijual oleh pihak pembeli berlangsung secara aman dan tenteram. Sementara yang kedua adalah menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi.

Kewajiban penanggungan yang tidak dipenuhi oleh PT. SCR selaku penjual adalah menjamin penguasaan benda oleh pembeli. Kewajiban tersebut dapat dikatakan tidak terpenuhi karena pada akhirnya pemilik kios tidak dapat menguasai kiosnya secara aman dan tenteram sejak penyitaan yang dilakukan oleh pihak yang berwenang pada tanggal 5 November 2012. Penyitaan tersebut telah mengintervensi hak pemilik kios untuk melakukan usaha di unit kios yang

¹⁵Komariah, **Hukum Perdata**, UMM Press, Malang, 2013, h. 78.

seharusnya dapat digunakan dan dimanfaatkan olehnya. Dalam hal tidak dipenuhinya kewajiban ini, pembeli dapat menerapkan Pasal 1495 KUHPerdara yang mewajibkan penjual untuk mengembalikan harga pembelian. Kemudian, berdasarkan Pasal 1496 KUHPerdara, pihak pemilik kios selaku pembeli mempunyai hak untuk menggugat ganti rugi terhadap PT. SCR, terutama berupa pengembalian uang harga pembelian. Hak untuk menuntut ganti rugi dalam Pasal 1495 dan Pasal 1496 KUHPerdara tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum represif, karena gugatan ganti rugi tersebut akan diselesaikan pada pengadilan. Hak semacam ini pada dasarnya serupa dengan hak untuk mengajukan sengketa di pengadilan. Dengan demikian, bentuk perlindungan hukum yang nyata diberikan dalam hal terjadi penyitaan terhadap objek jual-beli pembeli yang beritikad baik adalah perlindungan hukum represif.

Perlu diperhatikan bahwa selain kewajiban pokok seperti penyerahan hak milik atas barang dan penyerahan uang sesuai harga yang diperjanjikan, ada pula hal-hal lain yang wajib dipenuhi dalam perjanjian. Apabila para pihak memperjanjikan hal-hal lain di luar kewajiban pokoknya, hal-hal tersebut harus dipenuhi dan dilaksanakan juga. Merujuk pada asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas untuk membuat ketentuan-ketentuan sendiri dalam perjanjian sejauh tidak melanggar hal-hal yang digariskan Pasal 1337 KUHPerdara, yaitu undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.¹⁶ Kemudian merujuk pada asas *pacta sunt servanda*, ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian, baik yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan maupun yang dibentuk oleh para pihak sendiri, semuanya mengikat bagaikan undang-undang bagi para pihak dalam perjanjian tersebut. Pada PPJB umumnya dicantumkan klausul di mana pihak pertama, yaitu penjual, menjamin bahwa objek jual-beli tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. Klausul ini bukan merupakan klausul baku yang harus tercantum pada setiap perjanjian. Akan tetapi, pada prakteknya, klausul ini dicantumkan pada

¹⁶Handri Raharjo, *op.cit.*, h. 47.

banyak perjanjian, terutama karena pencantumannya memantapkan itikad baik dari penjual.

Adanya jaminan dari penjual bahwa objek perjanjian tidak tersangkut sengketa, sita, ataupun segala bentuk permasalahan hukum lainnya menunjukkan bahwa pihak penjual masuk ke dalam suatu perjanjian dengan maksud baik dan tidak ingin merugikan pihak lain. Pemasukan klausul semacam ini berarti para pihak memperhitungkan secara seksama mengenai kemungkinan perubahan keadaan yang berpengaruh terhadap pemenuhan prestasi yang diperjanjikan, agar itikad baik untuk melaksanakan perjanjian tidak terhalang oleh perubahan keadaan. Sayangnya, dalam Kepmenpera Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual-Beli Satuan Rumah Susun, pada bagian kewajiban pihak perusahaan di bidang pengembang tidak dirinci mengenai kewajiban untuk menjamin hal tersebut. Mengingat keputusan menteri tersebut diadakan untuk mengamankan kepentingan pihak penjual dan pembeli dalam jual-beli kios, seharusnya ketentuan tersebut diadakan untuk melindungi pihak pembeli dari penjual yang beritikad buruk. Terlebih lagi, pada PPJB rumah, hal ini telah diwajibkan. Pada Kepmenpera Nomor: 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual-Beli Rumah, telah diatur bahwa penjual wajib menjamin bagi kepentingan pihak Pembeli bahwa Tanah dan Bangunan Rumah yang menjadi obyek pengikatan jual beli adalah hak penjual sepenuhnya, dan tidak dalam keadaan sengketa, tidak dikenakan sita oleh instansi yang berwenang. Adanya klausul semacam ini cukup signifikan dalam memberikan perlindungan bagi pihak pembeli, karena PPJB sebagai perikatan dapat menjadi dasar hukum bagi pembeli dalam mengajukan gugatan terhadap penjual yang tidak melaksanakan perjanjian dengan baik.¹⁷

Ada atau tidaknya PPJB dalam perkara ini tidak diketahui karena tidak ada keterangan yang jelas mengenai hal tersebut. PPJB sendiri sebagai pelengkap dari AJB tidak wajib diadakan oleh para pihak. Yang diwajibkan adalah AJB agar ada bukti otentik mengenai perjanjian jual-beli yang dilakukan oleh para pihak. Oleh

¹⁷Joko Salim, **108 Tanya Jawab Investasi & Bisnis Properti**, Visimedia, Jakarta, 2011, h. 86.

karena itu, maksud perwujudan perlindungan hukum dalam PPJB menjadi kurang dapat tercapai.

PENUTUP

Simpulan

Berdasarkan uraian pembahasan yang telah dilakukan sebelumnya, maka dapat disimpulkan berikut:

- a. Para pemilik kios Serpong Plaza yang disita asetnya sebagai barang bukti tersangka RT pada kasus Bank Century sudah mendapat perlindungan hukum. Hanya saja, perlindungan hukum tersebut masih belum memadai karena perlindungan hukum yang diberikan hanya berupa perlindungan represif saja, yaitu dalam Pasal 1495 dan Pasal 1496 KUHPerdara. Pasal-pasal tersebut memberikan hak kepada pembeli yang beritikad baik untuk menuntut ganti rugi dari pihak penjual jika terjadi penghukuman yang mengganggu penguasaan dan hak milik pembeli. Perlindungan hukum semacam ini belum cukup karena untuk mendapatkan haknya pembeli harus melalui proses penuntutan di pengadilan.
- b. Untuk memperkuat perlindungan hukum terhadap pihak pembeli yang beritikad baik dalam hal terjadi penyitaan seperti pada kasus ini, selain bentuk perlindungan represif, perlu diwujudkan pula perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum preventif ini dapat berupa pemberian hak kepada pembeli untuk mengajukan keberatan atas putusan pengadilan mengenai perampasan barang-barang terdakwa yang merugikan pembeli selaku pihak ketiga. Kemudian dalam PPJB untuk rumah susun perlu diwajibkan pula klausul di mana pihak penjual dengan tegas menyatakan bahwa objek perjanjian bebas dari segala bentuk sitaan, sebagai bentuk jaminan bahwa pihak penjual masuk ke dalam perjanjian dengan itikad baik. Ketentuan yang tegas dan konkrit sebagaimana dicontohkan dapat berperan sebagai langkah preventif untuk menghindarkan pihak ketiga beritikad baik dari kerugian yang tidak seharusnya ia dapatkan.

Saran

- a. Hendaknya dalam KUHPerdara dan/atau Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang diatur bahwa pihak ketiga yang beritikad baik diperkenankan untuk mengajukan perlawanan terhadap putusan pengadilan tentang perampasan atau penyitaan yang merugikan kepentingan pembeli sebagai pihak ketiga.
- b. Seyogyanya dalam Kepmenpera Nomor: 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun diatur mengenai kewajiban pihak penjual untuk mencantumkan klausul yang menyatakan bahwa objek perjanjian bebas dari segala bentuk sita, layaknya peraturan pemerintah serupa dengan objek jual-beli rumah.

DAFTAR BACAAN

Buku

- Budiono, Herlien, **Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Darmodiharjo, Darji & Shidarta, **Pokok-Pokok Filsafat Hukum: Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia**, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1996.
- Eddy, Richard, **Aspek Legal Properti: Teori, Contoh dan Aplikasi**, Andi Offset, Yogyakarta, 2010.
- Koeswahyono, Imam, **Hukum Rumah Susun: Suatu Bekal Pengantar Pemahaman**, Bayumedia Publishing, Malang, 2004.
- Komariah, **Hukum Perdata**, UMM Press, Malang, 2013.
- Liang Gie, The, **Teori-Teori Keadilan**, Super, Yogyakarta, 1979.
- Muljadi, Kartini & Gunawan Widjaja, **Kedudukan Berkuasa & Hak Milik**, Kencana, Jakarta, 2004.
- Raharjo, Handri, **Hukum Perjanjian di Indonesia**, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.

Salim, Joko, **108 Tanya Jawab Investasi & Bisnis Properti**, Visimedia, Jakarta, 2011.

Subekti, **Hukum Perjanjian**, Cetakan Keduapuluh, Intermasa, Jakarta, 2004.

Sutedi, Adrian, **Hukum Rumah Susun dan Apartemen**, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Qirom Syamsudin Meilala, A., **Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya**, Liberty, Yogyakarta, 1985.

Artikel

Aryanto, Deni, “Bareskrim, Kejaksan Sita Plaza Serpong Milik Robert Tantular”, **Media Indonesia**, 5 November 2012.