

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TINDAK PIDANA MENJUAL
SATUAN LINGKUNGAN PERUMAHAN ATAU LISIBA
YANG BELUM MENYELESAIKAN STATUS HAK
ATAS TANAHNYA
(Studi Kasus Putusan Nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN. Sby)**

OLEH:

AINUN MAGVIRA RAHMAN

B011171058



**PEMINATAN HUKUM PIDANA
DEPARTEMEN HUKUM PIDANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR**

2022

HALAMAN JUDUL

**TINJAUAN YURIDIS TINDAK PIDANA MENJUAL SATUAN
LINGKUNGAN PERUMAHAN ATAU LISIBA YANG BELUM
MENYELESAIKAN STATUS HAK ATAS TANAHNYA
(Studi Kasus Putusan Nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN. Sby)**

OLEH

AINUN MAGVIRA RAHMAN

B011171058

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Tugas Akhir Dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana
Pada Departemen Hukum Pidana Program Studi Ilmu Hukum

**PEMINATAN HUKUM PIDANA
DEPARTEMEN HUKUM PIDANA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN MAKASSAR
2022**

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TINDAK PIDANA MENJUAL SATUAN
PERUMAHAN ATAU LISIBA YANG BELUM MENYELESAIKAN
STATUS HAK ATAS TANAHNYA
(Studi Kasus Putusan Nomor:1799/Pid.Sus/2020/PN. Sby)**

Disusun dan diajukan oleh

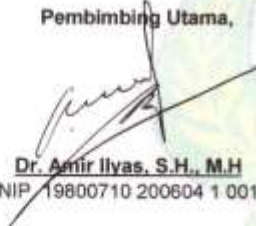
**AINUN MAGVIRA RAHMAN
B011171058**


Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Pidana
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada tanggal, 11 Agustus 2022
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping


Dr. Amir Ilyas, S.H., M.H
NIP. 19800710 200604 1 001


Andi Muhammad Aswin Anas, S.H., M.H
NIP. 19891015 201903 03 1016

Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum,



Dr. Masnun, S.H., LL.M
NIP. 19761126 1999031005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi dari:

Nama : Ainun Magvira Rahman

NIM : B011171058

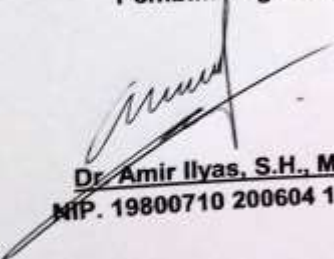
Departemen : Hukum Pidana

Judul : Tinjauan Yuridis Tindak Pidana Menjual
Satuan Lingkungan Perumahan Atau
Lisiba Yang Belum Menyelesaikan Status
Hak Atas Tanahnya (Studi Kasus Putusan
Nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN. Sby)


Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi.

Makassar, Juli 2022

Pembimbing Utama


Dr. Amir Ilyas, S.H., M.H
NIP. 19800710 200604 1 001

Pembimbing Pendamping


Andi Muhammad Aswin Anas, S.H., M.H
NIP. 198910152019031016



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama	: AINUN MAGVIRA RAHMAN
N I M	: B011171058
Program Studi	: Ilmu Hukum
Departemen	: Hukum Pidana
Judul Skripsi	: Tinjauan Yuridis Tindak Pidana Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba Yang Belum Menyelesaikan Status Hak Atas Tanahnya (Studi Kasus Putusan Nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN.Sby)

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Agustus 2022



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawa ini:

Nama : Ainun Magvira Rahman

Nim : B011171058

Program Studi : Ilmu Hukum

Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa Skripsi dengan judul Tinjauan Yuridis Tindak Pidana Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba Yang Belum Menyelesaikan Status Hak Atas Tanahnya (Studi Kasus Putusan Nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN. Sby) adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila dikemudian hari Skripsi karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 22 Agustus 2022

Yang Bersangkutan



Ainun Magvira rahman

ABSTRAK

AINUN MAGVIRA RAHMAN (B011171058) “Tinjauan Yuridis Tindak Pidana Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba Yang Belum Menyelesaikan Status Hak Atas Tanahnya (Studi Kasus Putusan Nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN. Sby)” Di bawah bimbingan Amir Ilyas selaku Pembimbing I dan Andi Muhammad Aswin Anas selaku Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan hukum pidana materil terhadap tindak pidana menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya dan mengetahui pertimbangan hukum oleh hakim dalam menjatuhkan putusan perkara nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN. Sby).

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder. Data dianalisis secara preskriptif-normatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Penerapan hukum pidana materil terhadap kasus tindak pidana menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya dalam perkara nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN. Sby sudah tepat, namun dakwaan yang diajukan oleh Jaksa Penuntut umum seharusnya menggunakan dakwaan tunggal karena perbuatan terdakwa sudah sangat jelas (2) Pertimbangan hukum Hakim dalam menerapkan ketentuan Pidana terhadap pelaku tindak pidana menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya dalam nomor perkara 1799/Pid.Sus/2020/PN. Sby belum tepat, karena memang hakim telah mempertimbangan segi yuridis tetapi dari segi non yuridis masih kurang.

Kata Kunci : Hak Atas Tanah; Lisiba; Tindak Pidana

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji Syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan berkat dan rahmatNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Tinjauan Yuridis Tindak Pidana Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba Yang Belum Menyelesaikan Status Hak Atas Tanahnya (Studi Kasus Putusan Nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN. Sby)”** yang merupakan tugas akhir untuk memperoleh gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Pada kesempatan kali ini, penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua penulis, Bapak Abdul Rahman dan Ibu Rahmawati yang selalu mendokan, memberikan semangat, dan motivasi untuk penulis, dan juga terima kasih kepada saudara saya Muh Akbar yang terus memberikan semangat sehingga dapat menyelesaikan studi S1 ini.

Selain itu, penulis juga ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc., selaku Rektor Universitas Hasanuddin beserta seluruh Staf dan jajarannya.
2. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.AP., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Dr. Amir Ilyas, SH., MH dan Andi Muhammad Aswin Anas, SH., MH selaku pembimbing utama dan pembimbing pendamping yang selalu

memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.

4. Prof. Dr. Said Karim, SH., M.Hum dan Prof. Dr. Slamet Sampurno SH., M.H., DFM selaku penilai 1 dan penilai 2 penulis yang telah memberikan saran, masukan dan arahan untuk penulis.
5. Para dosen, civitas akademik, Staf bagian Perpustakaan Fakultas Hukum Unhas dan Staf bagian Perpustakaan Pusat Universitas Hasanuddin yang telah memberikan segala nasehat serta saran dan melayani segala urusan kepengurusan administrasi selama perkuliahan hingga penyusunan Skripsi ini.
6. Sahabat penulis yang paling disayangi Ria Putriani yang selalu memberikan semangat dan selalu menemani dalam suka dan duka.
7. Sahabat penulis Penghuni Kansas (Andi Farah, HK, Idah, Ivha dan May) yang selalu menemani selama masa kuliah dan selalu meberikan semangat kepada penulis.
8. Sahabat penulis Fasih BestFriend (Tenri, Fausiah, HK, Andi Farah dan Wiranti) yang selalu memberikan semangat kepada penulis.
9. Keluarga besar Lembaga Kajian Mahasiswa Pidana (LKMP FH UH)
10. Keluarga besar Lembaga Penalaran dan Penulisan Karya Ilmiah (LP2KI FH UH).
11. Keluarga besar UKM Bola Basket FH UH.
12. Keluarga Besar Pledoi 2017 dan teman-teman MKU A .

Akhir kata, semoga Allah Subhanahu Wa Ta'ala selalu mencurahkan kasih sayangnya untuk kita semua, Aamiin Allahumma Aamiin. Wassalamu A'laikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Penulis

Ainun Magvira Rahman

DAFTAR ISI

Halaman

SAMPUL.....
HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kegunaan Penelitian	6
E. Keaslian Penelitian.....	6
F. Metode Penelitian	8
1. Jenis Penelitian.....	8
2. Pendekatan Penelitian	9
3. Bahan Hukum	9
4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum	11
5. Analisis Bahan Hukum.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN PENERAPAN PIDANA MATERIIL TERHADAP PELAKU TINDAK PIDANA MENJUAL SATUAN LINGKUNGAN PERUMAHAN ATAU LISIBA YANG BELUM MENYELESAIKAN STATUS HAK ATAS TANAHNYA DALAM PUTUSAN NOMOR 1799/PID.SUS/2020/PN.SBY	13
A. Tinjauan Umum Tindak Pidana	13
1. Pengertian Tindak Pidana.....	13
2. Unsur-Unsur Tindak Pidana.....	17
3. Jenis-Jenis Tindak Pidana	19
B. Tinjauan Umum Tindak Pidana Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba	24
1. Pengertian Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba	24

2. Dasar Hukum Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba	25
3. Unsur Unsur Tindak Pidana Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba	26
4. Pertanggungjawaban Pidana Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba	27
C. Tinjauan Umum Status Hak Atas Tanah	30
1. Pengertian Status Hak Atas Tanah	30
2. Dasar Hukum Pengaturan Hak Atas Tanah	32
3. Jenis Jenis Hak Atas Tanah.....	32
D. Analisis Penerapan Hukum Pidana Materil Terhadap Pelaku Tindak Pidana Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba Yang Belum Menyelesaikan Status Hak Atas Tanahnya Dalam Putusan Nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN. Sby	37
1. Posisi Kasus	37
2. Dakwaan Jaksa Penuntut Umum	39
3. Tuntutan Jaksa Penuntut Umum.....	39
4. Analisis Penulis.....	41
BAB III TINJAUAN PUSTAKA DAN ANALISIS PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM DALAM MENJATUHKAN PIDANA TERHADAP TERDAKWA TINDAK PIDANA MENJUAL SATUAN LINGKUNGAN PERUMAHAN ATAU LISIBA YANG BELUM MENYELESAIKAN STAATUS HAK ATAS TANAHNYA DALAM PUTUSAN NOMOR 1799/Pid.Sus/2020/PN. Sby	51
A. Tinjauan Umum Jenis Jenis Putusan	51
1. Putusan Bebas	52
2. Putusan Lepas Dari Segala Tuntutan	53
3. Putusan Pemidanaan.....	53
B. Tinjauan Umum Jenis Jenis Putusan	54
1. Pertimbangan Hakim Bersifat Yuridis.....	54
2. Pertimbangan Hakim Bersifat Non Yuridis	55
C. Analisis Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Pidan Terhadap Terdakwa Tindak Pidana Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba Yang Belum Menyelesaikan Status Hak Atas Tanahnya Dalam Putusan Nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN. Sby	56
1. Pertimbanagn Hukum Hakim	56
2. Amar Putusan	59

3. Analisis Penulis.....	61
BAB IV PENUTUP.....	72
A. Kesimpulan	72
B. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA.....	74

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang pada umumnya dimiliki oleh setiap keluarga. Selain tempat untuk berlindung terhadap semua gangguan alam maupun makhluk lainnya, rumah juga berfungsi untuk tempat beristirahat, tempat berkumpul bersama keluarga, dan melakukan aktifitas lainnya.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, rumah adalah tempat yang digunakan untuk berdiam siang dan malam, artinya untuk makan, tidur, dan lain-lain.¹

Pasal 28H Ayat (1) UUD Negara RI Tahun 1945 memuat bahwa: “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan”. Setiap manusia membutuhkan tempat tinggal, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan perkembangan atau daur hidup manusia. Rumah berfungsi sebagai tempat tinggal dan berperan strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya menjadikan manusia Indonesia seutuhnya, mandiri, dan produktif.²

¹ Achmad Ali, 2015, *Menguak Tabir Hukum (Edisi Revisi)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 21.

² Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 1-2.

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa, perlu dibina dan dikembangkan demi keberlangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia. Perumahan tidak hanya semata-mata menjadi sarana pemenuhan kebutuhan dasar manusiawi, tetapi lebih dari itu dapat menjadi tempat dalam pembentukan watak dan kepribadian bagi manusia dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia.³

Keberadaan fasilitas perumahan memiliki peran yang sangat penting bagi penghuni perumahan dalam melaksanakan segala aktifitasnya. Perumahan tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal tetapi juga untuk memenuhi kebutuhan sosial, ekonomi, dan budaya. Untuk meningkatkan kualitas hidup penghuni perumahan diperlukan adanya fasilitas sosial. Fasilitas sosial merupakan aktivitas dan materi yang melayani kebutuhan masyarakat dalam memberi kehidupan sosial, mental, dan spiritual.⁴

Sasaran pembangunan perumahan dan permukiman untuk menciptakan lingkungan dan ruang hidup manusia yang sesuai dengan kebutuhan hidup yang hakiki, yaitu terpenuhinya kebutuhan meliputi,

³ *Ibid*, hlm. 2.

⁴ Puspa Susilawati dan Djumadi Purwoadmodjo, Tanggung Jawab Pengembangan Perumahan Dalam Penyerahan Fasilitas Perumahan Kepada Pemerintah Kota Semarang, *Notarius*, Universitas Diponegoro, Volume 12 Nomor 2, 2019, hlm. 669-667.

keamanan, perlindungan, ketenangan, pengembangan diri, kesehatan dan keindahan serta kebutuhan lainnya dalam pelestarian hidup manusiawi.⁵

Untuk menjamin agar masyarakat dapat tinggal di rumah yang terhormat dan terjangkau dalam lingkungan yang aman, tenteram, damai, dan lestari di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia dan memajukan kesejahteraan umum melalui pelaksanaan pembangunan perumahan. Idealnya, setiap keluarga harus memiliki rumah karena perumahan merupakan salah satu kebutuhan hidup, terutama mereka yang berpenghasilan sederhana dan mereka yang tinggal di kota-kota padat penduduk. Selain itu, negara bertugas mengkoordinasikan dan menyediakan perumahan bagi masyarakat melalui pengelolaan perumahan dan swasembada lokal.⁶

Pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman dalam rangka penyelenggaraan perumahan dan permukiman dalam rangka mendukung dan mengamankan seluruh penduduk Indonesia. Undang-undang ini menggantikan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang sudah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan akan perumahan dan permukiman yang baik, aman, tentram, dan tertib.

Pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman pada prakteknya banyak mengalami masalah, mulai dari wanprestasi

⁵ *Ibid*, hlm. 667.

⁶ Urip Santoso, *Op Cit*, hlm. 2-3.

pihak pengembang perumahan sampai ke penipuan pembelian perumahan. Hal ini sudah pasti bermuara pada kerugian yang diderita masyarakat.⁷

Berbagai jenis kriminalitas merajalela saat ini, termasuk penjualan unit rumah dan lisiba yang belum sepenuhnya menetapkan hak atas tanahnya. Hal ini termasuk larangan yang dimuat dalam Pasal 137 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pasal 154 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman mengatur ancaman pidana yang bila dilanggar dapat diancam dengan pidana penjara paling lama 5 tahun atau denda Rp. 5.000.000.000,00. (lima miliar).

Kasus pidana dengan terdakwa bernama Mochammad Ramadhani Bin Machfud Effendi telah terjadi di Surabaya sebagai salah satu ilustrasi. Terdakwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Yang Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba Yang Belum Menyelesaikan Status Hak Atas Tanahnya”. PT. Presiden dan Direktur Jack Saka Indonesia yang berhasil menjual dua unit rumah atau tanah menjadi tergugat dalam putusannya. Jack Saka Indonesia bergerak di bidang pengembangan real estate, konstruksi, dan agen real estate. Tergugat menjual tempat tinggal dan/atau sebidang tanah dimana Ny.

⁷ Nurpanca Sitorus dkk, Tindak Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana Pengembang Perumahan dan Kawasan Permukiman Dalam Penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan kawasan Permukiman, USU Law Journal, Volume 2 Nomor 3, Desember 2014, hlm. 145.

Varia Noer Asijah dan Anyta Sirikit bersengketa kepemilikan dan belum memberikan haknya kepada PT. Jack Saka Indonesia.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut dengan judul “Tinjauan Yuridis Tindak Pidana Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba Yang Belum Menyelesaikan Status Hak Atas Tanahnya (Studi Kasus Putusan Nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN.Sby)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan informasi latar belakang yang diberikan di atas, rumusan masalah berikut digunakan dalam penelitian ini:

1. Bagaimanakah penerapan hukum pidana materiil terhadap pelaku tindak pidana menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya (Studi Kasus Putusan Nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN.Sby)
2. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam menjatuhkan pidana terhadap terdakwa tindak pidana menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya (Studi Kasus Putusan Nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN.Sby)

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai pada penulisan ini yaitu:

1. Untuk menganalisis penerapan hukum pidana materiil terhadap pelaku tindak pidana menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya (Studi Kasus Putusan Nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN.Sby)
2. Untuk mengetahui hal-hal yang menjadi pertimbangan hakim dalam menjatuhkan pidana terhadap terdakwa tindak pidana menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya (Studi Kasus Putusan Nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN.Sby)

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan-tujuan tersebut di atas, maka diharapkan pembahasan penulisan ini dapat memberikan kegunaan atau manfaat yaitu:

1. Secara Akademis/ Teoritis

Temuan penelitian ini diharapkan dapat memajukan ilmu hukum, meningkatkan pemahaman, dan memberikan referensi, khususnya terkait dengan kejahatan seperti menjual rumah atau lisiba yang belum selesai memperoleh hak milik.

2. Secara Praktis

Pemerintah, khususnya aparat penegak hukum, harus mempertimbangkan tulisan ini dalam hal penjualan unit rumah atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran penulis, penelitian ini memiliki beberapa kemiripan dengan judul lain yaitu sama-sama membahas tentang perumahan dan kawasan permukiman tetapi tentunya ada beberapa perbedaan baik dari segi judul maupun substansi penelitian.

Salah satu penelitian yang memiliki kemiripan dalam penelitian penulis yaitu penelitian yang berbentuk skripsi yang dilakukan oleh **Zinda Zhafirah Tinjaun Yuridis, Sarjana Hukum, Universitas Sriwijaya, Tahun 2019**. Adapun judul penelitiannya yaitu; “Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana di Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman”. Selain membahas kesulitan dalam mengajukan saksi pada tindak pidana perumahan dan permukiman, penelitian ini juga mengkaji pertanggungjawaban pidana dan sanksi pidana terhadap pelaku tindak pidana di kawasan perumahan dan permukiman. Peneliti ini membahas tentang penerapan hukum materiil dan pertimbangan hakim dalam menjatuhkan pidana terhadap tersangka tindak pidana penjualan satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya, yang menjadi perbedaan fokus penelitian antara peneliti dan penelitiannya. Putusan hukum tetap PN Surabaya, Putusan Nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN.Sby, juga diperiksa dalam penelitian ini.

Penelitian lain yang hampir mirip dengan penelitian penulis yaitu penelitian yang berbentuk skripsi oleh **Aulia Fathanah, Sarjana Hukum, Universitas Hasanuddin, tahun 2018**. Adapun Judul penelitian skripsinya yaitu; Tinjauan Hukum Terhadap Pemenuhan Prasarana, Sarana, Dan

Utilitas Umum di Rumah Susun Dalam Penyediaan Perumahan dan Permukiman yang Layak Huni di Kota Makassar. Penelitian tersebut membahas tentang pemenuhan dan upaya pemerintah dalam penyelesaian hambatan fasilitas pemerintahan serta pelayanan umum dalam penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum pada rumah susun di Kota Makassar. Perbedaan antara peneliti dengan penelitian tersebut yaitu, penelitian ini lebih fokus membahas tentang tindak pidana menjual satuan lingkungan perumahan atau lingkungan siap bangun sedangkan fokus kajian penelitian tersebut ialah penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum pada rumah susun di Kota Makassar.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dengan Memperhatikan tujuan dari penulisan di atas, maka penelitian ini menggunakan jenis penelitian Normatif. Dalam pengertian bahwa hukum dipahami sebagai norma atau aturan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan doktrin dari para ahli hukum terkemuka, penelitian hukum normatif berfokus pada aturan atau asas.⁸

2. Pendekatan Penelitian

Di dalam penelitian hukum terdapat pendekatan. Melalui pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya.

⁸ *Ibid*, hlm. 57.

Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan Undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).⁹

Pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus adalah pendekatan yang penulis gunakan. Menelaah semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah hukum yang sedang ditangani adalah bagaimana pendekatan perundang-undangan dilakukan,¹⁰ sedangkan Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap.¹¹

3. Bahan Hukum

Adapun bahan hukum yang digunakan dalam melakukan penelitian ini sebagai berikut :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer menurut Peter Mahmud Marzuki¹² merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri atas

⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Kencana PrenadaMedia Group, Jakarta, hlm. 133.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 133.

¹¹ *Ibid*, hlm. 134.

¹² Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*, Afabeta, Bandung, hlm.68.

perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Penulis dalam melakukan pengumpulan bahan hukum primer menggunakan pendekatan undang-undang, misalnya Undang Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1946 Tentang Peraturan Hukum Pidana, Undang Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana, Undang Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN.Sby.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹³ Adapun bahan sekunder yang digunakan dalam penelitian ini dengan cara mengumpulkan bahan sekunder berupa studi kepustakaan yaitu buku buku, jurnal jurnal hukum, serta literatur lainnya yang berhubungan dengan isu yang diangkat dalam penelitian ini.

¹³ *Ibid.*

4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Penulis dalam melakukan pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara studi kepustakaan untuk memperoleh bahan hukum primer dan sekunder.

Muhammad¹⁴ menegaskan bahwa “dalam pelaksanaan studi kepustakaan, langkah-langkah yang ditempuh penelitian adalah: (a) mengidentifikasi sumber bahan hukum dimana bahan tersebut akan diperoleh melalui katalog perpustakaan atau langsung pada sumbernya; (b) menginventarisasi bahan hukum yang diperlukan peneliti melalui daftar isi pada produk hukum tersebut; (c) mencatat dan mengutip bahan hukum yang diperlukan peneliti pada lembar catatan yang telah disiapkan secara khusus pula dengan pemberian tanda pada setiap bahan hukum berdasarkan klarifikasi sumber bahan hukumnya dan aturan perolehannya; dan (d) menganalisis berbagai bahan hukum yang diperoleh itu sesuai dengan masalah dan tujuan penelitiannya”.

5. Analisis Bahan Hukum

Bahan Hukum yang dikumpulkan dalam penelitian ini merujuk pada analisis kualitatif berupa analisis isi dan analisis yang bersifat kualitatif dalam bentuk narasi atau pendapat hukum yang bersifat normatif dan pada fase akhir memberikan preskripsi mengenai hal hal yang sifatnya esensial dari penelitian ini,¹⁵ sehingga penulis mampu menjawab masalah

¹⁴ Bachtiar, 2019, *Metode Penelitian Hukum*, Unpam Press, Banten, hlm. 140.

¹⁵ Irwansyah, Ahsan Yunus, 2021, *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, hlm 171.

masalah yang telah dirumuskan dalam penelitian ini dan mampu memberikan saran saran terkait dengan masalah penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN PENERAPAN HUKUM PIDANA MATERIIL TERHADAP PELAKU TINDAK PIDANA MENJUAL SATUAN LINGKUNGAN PERUMAHAN ATAU LISIBA YANG BELUM MENYELESAIKAN STATUS HAK ATAS TANAHNYA DALAM PUTUSAN NOMOR 1799/PID.SUS/2020/PN.SBY

A. Tinjauan Umum Tindak Pidana

1. Pengertian Tindak Pidana

Berbagai sumber bacaan tentang definisi kejahatan pidana terkadang membingungkan bagi sebagian masyarakat umum (istilah untuk individu yang tidak berada dalam sistem hukum). Misalnya, *literature* Meoljatno tentang hukum pidana¹⁶ bahwa “istilah tindak pidana hakikatnya merupakan istilah yang berasal dari terjemahan kata *strafbaarfeit* dalam bahasa Belanda”.

Perkataan “*feit*” itu sendiri dalam bahasa Belanda berarti :sebagian dari suatu kenyataan” atau “*een gedeelte van de werkelijkheid*” sedang “*strafbaar*” berarti “dapat dihukum”, hingga secara harafiah perkataan “*strafbaar feit*” itu dapat diterjemahkan sebagai “sebagian dari suatu kenyataan yang dapat dihukum”, yang sudah barang tentu tidak tepat, oleh karena kelak akan kita ketahui bahwa yang dapat dihukum itu sebenarnya adalah manusia sebagai pribadi dan bukan kenyataan, perbuatan maupun tindakan.¹⁷

¹⁶ Ismu Gunandi dan Jonaedi Efendi, 2015, *Cepat dan Mudah Memahami Hukum Pidana*, Kencana Prenadamedia Grup, Jakarta, hlm. 36.

¹⁷ Andi Sofyan dan Nur Azisa, 2016, *Hukum Pidana*, Pustaka Pena, Makassar, hlm. 96.

Ungkapan Belanda "*strafbaar feit*" diterjemahkan sebagai "tindakan kriminal," yang dalam bahasa Inggris setara dengan kata "pelanggaran." Ada dua pandangan tentang apa yang dimaksud dengan *strafbaar feit*.¹⁸

- 1) Pandangan yang monitas, yang menyatakan bahwa dalam "*Strafbaar Feit*" di dalamnya terkandung "perbuatan pidana" dan "pertanggungjawaban pidana" sekaligus (Sarjananya: Simons, van Hamel);
- 2) Pandangan yang dualisme yang menyatakan bahwa dalam *strafbaar feit* harus dibedakan atau dipisahkan antara perbuatan pidana dan pertanggungjawaban pidana sekaligus (Sarjananya Moelyatno, Roeslan Saleh)

Selain frasa "*strafbaar feits*" yang digunakan dalam bahasa Belanda, istilah "*delict*" yang berasal dari kata Latin "*delictum*" juga digunakan dalam bahasa Indonesia. Kejadian pidana, tindak pidana, perbuatan yang dapat dipidana, kegiatan yang dapat dipidana, dan tindak pidana adalah beberapa istilah lain untuk itu dalam bahasa Indonesia yang dapat ditemukan dalam berbagai publikasi dan peraturan hukum pidana.¹⁹

Moeljatno²⁰ mengatakan, "perbuatan pidana hanya menunjuk kepada sifat perbuatan saja, yaitu sifat dilarang dengan ancaman pidana kalau dilanggar". Lebih lanjut, menurut Moeljatno, "definisi kejahatan hanya mencakup tiga unsur: perbuatan melawan hukum (*strafbaar*),

¹⁸ Didik Endro Purwoleksono, 2016, *Hukum Pidana*, Airlangga University Press, Surabaya, hlm.43.

¹⁹ Andi Sofyan dan Nur Azisa, *Op. cit.*, hlm. 96.

²⁰ Lukman Hakim, 2019, *Asas Asas Hukum Pidana*, Deepublish, Yogyakarta, hlm. 4-5.

perbuatan melawan hukum (*norma addressaat*), dan ancaman pidana (*srafmaat*). Ketiga perbuatan tersebut termasuk dalam ruang lingkup pidana dan dapat dikriminalisasi". Tanggung jawab pidana, di sisi lain, semata-mata mempertanyakan karakteristik subjektif dari pelaku kejahatan. Pada titik ini, kontroversi menyangkut kondisi di mana produsen dapat dimintai pertanggungjawaban atas tindak pidana daripada masalah tindakan dan sifat melanggar hukum.

Menurut Roeslan Saleh yang sependapat dengan Moeljatno²¹, "melakukan kejahatan tidak serta merta membuat seseorang bersalah. Seseorang harus memenuhi persyaratan tertentu untuk dapat dimintai pertanggungjawaban karena melakukan tindak pidana di pengadilan pidana". Oleh karena itu, meskipun suatu kejahatan telah dilakukan, pertanggungjawaban pidana hanya dapat ditempuh jika suatu "kesalahan" dilakukan pada saat dilakukannya kejahatan tersebut. Roeslan Saleh mendefinisikan "kesalahan" sebagai "seseorang yang dapat dimintai pertanggungjawaban atas perilaku yang melanggar hukum karena, dari sudut pandang masyarakat, mereka memiliki pilihan untuk melakukan sesuatu yang lain jika mereka memilih untuk tidak melakukannya".

Moeljatno²² menyatakan bahwa "kesalahan adalah adanya keadaan kejiwaan tertentu pada diri orang yang melakukan tindak pidana dan adanya hubungan antara keadaan tersebut dengan perbuatan yang dilakukan sedemikian rupa sehingga orang tersebut dapat dipersalahkan

²¹ *Ibid.*, hlm. 5.

²² *Ibid.*

karena melakukan perbuatan tersebut”. meminjam posisinya dari Simons. Dua faktor harus diperhitungkan selain melakukan kejahatan agar ada kesalahan. Pertama, ada kondisi psikis tertentu, dan kedua, ada hubungan tertentu antara keadaan mental dan perbuatan yang menyebabkan celaan. Meskipun hubungan erat antara yang pertama dan yang kedua bahkan keberadaan yang pertama adalah dasar bagi keberadaan yang kedua, atau yang kedua bergantung pada yang pertama secara teori lebih baik untuk membedakan antara keduanya demi kejelasan.

Menurut Barda Nawawi Arief²³, “tindak pidana hanya membahas perbuatan objektif, sedangkan persoalan subjektif yang menyangkut sikap batin pembuatnya harus ditiadakan dari pengertian tindak pidana karena sikap batin pembuatnya tercakup dalam ruang lingkup kesalahan dan pertanggungjawaban pidana, yang merupakan landasan etika yang dapat memvonis pembuatnya”. Menurut asas *daad en dader strafrecht* “yang menekankan keseimbangan monodualistik antara kepentingan individu dan masyarakat, pemisahan antara tindak pidana dan pertanggungjawaban pidana berusaha menawarkan posisi yang seimbang dalam penjatuhan pidana”. Artinya, meskipun dia melakukan suatu kejahatan, pembuatnya tidak bertanggung jawab karena dia tidak bersalah. Sifat dari perbuatan terlarang tersebut mengisyaratkan bahwa suatu tindak pidana dibangun di atas landasan landasan utama tentang

²³ *Ibid*, hlm. 5-6.

legalitas, yang menggolongkan suatu perbuatan yang mengandung risiko pemidanaan sebagai perbuatan melawan hukum.

2. Unsur unsur Tindak Pidana

Setelah mengetahui definisi dan pemahaman yang lebih mendalam tentang kejahatan, berikut unsur-unsur kejahatan yang hadir dalam kejahatan.²⁴

a. Unsur objektif

Unsur-unsur di luar aktor faktor-faktor yang berhubungan dengan lingkungan, khususnya kondisi di mana pelaku harus bertindak. yang terdiri dari:

1) Sifat melanggar hukum

2) Kualitas dari si pelaku

Situasi sebagai pengurus atau komisaris orang perseorangan dibatasi pada tindak pidana menurut Pasal 398 KUHP, atau situasi sebagai pegawai negeri sipil dalam pidana jabatan menurut Pasal 415 KUHP.

3) Kausalitas

Secara khusus, hubungan antara peran tindakan sebagai penyebab dan dampaknya terhadap kenyataan.

²⁴ Teguh Prasedtyo, 2019, Hukum Pidana (Edisi Revisi), Rajawali Pers, Depok, hlm. 50-51.

b. Unsur subjektif

Segala sesuatu yang terkandung di dalam hati pelaku adalah bagian dari dirinya, segala sesuatu yang berhubungan dengannya, segala sesuatu yang berhubungan dengannya. Komponen ini meliputi:

- 1) Perasaan takut seperti terdapat di dalam Pasal 308 KUHP.
- 2) Merencanakan terlebih dahulu, seperti tercantum dalam Pasal 340 KUHP, yaitu pembunuhan yang direncanakan terlebih dahulu.
- 3) Macam-macam maksud seperti terdapat dalam kejahatan-kejahatan pencurian, penipuan, pemerasan, dan sebagainya.
- 4) Maksud pada suatu percobaan, seperti ditentukan dalam Pasal 53 ayat (1) KUHP.
- 5) Kesengajaan atau ketidaksengajaan (*dolus* atau *culpa*).

Untuk lebih jelasnya, Simons²⁵ menyebutkan adanya unsur objektif dan unsur subjektif dari tindak pidana (*strafbaar feit*). Unsur objektif antara lain: perbuatan orang, akibat yang kelihatan dari perbuatan itu, mungkin ada keadaan tertentu yang menyertai perbuatan itu seperti dalam Pasal 281 KUHP sifat *openbaar* atau “dimuka umum”.

Sedangkan unsur objektif: orang yang mampu bertanggung jawab, adanya kesalahan (*dollus* atau *culpa*). Perbuatan harus dilakukan dengan kesalahan, kesalahan ini dapat berhubungan dengan akibat dari perbuatan atau dengan keadaan mana perbuatan itu dilakukan.²⁶

²⁵ Ismu Gunasdi dan Jonaedi Efendi, *Op Cit*, hlm. 39.

²⁶ *Ibid.*, hlm. 40.

Menurut Moelyatno²⁷, suatu perbuatan pidana mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Kelakuan dan akibat (perbuatan).
Dapat dikatakan bahwa suatu tindak pidana dalam Pasal 428 KUHP ada apabila pelakunya adalah seorang pegawai negeri, karena jika syarat-syarat seorang pegawai negeri tidak terpenuhi, maka dengan sendirinya suatu tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam pasal tersebut tidak mungkin ada.
- b. Hal ikhwal atau keadaan yang menyertai perbuatan.
Kebutuhan bahwa penghasutan harus dilakukan di depan umum, misalnya, diatur dalam Pasal 160 KUHP, yang mengatur bahwa persyaratan yang harus mendahului tindakan penghasutan adalah dilakukan di depan umum.
- c. Keadaan tambahan yang memberatkan pidana.
Idenya adalah bahwa meskipun seorang terdakwa dapat dijatuhi hukuman tindak pidana tanpa keadaan tambahan tertentu, ancaman tindak pidana diperburuk oleh keadaan tambahan tersebut. Dalam hal penganiayaan, misalnya, Pasal 351 ayat (1) KUHP menjatuhkan hukuman maksimal dua tahun delapan bulan penjara, tetapi jika penganiayaan mengakibatkan luka berat, hukumannya ditambah menjadi lima tahun, dan jika mengakibatkan kematian, ditingkatkan menjadi tujuh tahun.
- d. Unsur melawan hukum yang objektif
Komponen yang melanggar hukum mengacu pada tujuan atau keadaan di luar yang ada di samping tindakan.
- e. Unsur melawan hukum yang subjektif
Seseorang yang melakukan pelanggaran sendiri adalah orang yang melanggar hukum. Misalnya, frasa dengan sengaja digunakan dalam Pasal 364 KUHP untuk menunjukkan bahwa sah tidaknya suatu perbuatan tergantung pada orang yang melakukannya dan bukan pada objek yang diambil. Perbuatan itu tidak haram jika dilakukan dengan niat baik, seperti ketika mengambil sesuatu dan mengembalikannya kepada pemilik yang sah. Sebaliknya, jika tujuan orang tersebut merugikan, seperti mengambil sesuatu untuk dirinya sendiri dengan tidak menaati pemiliknya sesuai dengan hukum, maka hal itu melanggar hukum dan dianggap pencurian.

3. Jenis Jenis Tindak pidana

Tindak pidana dapat dibedakan berdasarkan kriteria berikut:²⁸

²⁷ *Ibid.*, hlm. 52-53.

- 1) Menurut sistem KUHP, dibedakan antara kejahatan (*misdrijven*) dimuat dalam Buku II dan pelanggaran (*overtredingen*) dimuat dalam Buku III.

Mengapa ada perbedaan antara kejahatan dan pelanggaran? Dari pernyataan MvT dapat disimpulkan bahwa pembagian tersebut didasarkan pada kenyataan bahwa ada kegiatan yang sebenarnya ilegal dan patut dihukum, bahkan sebelum dinyatakan demikian oleh undang-undang, serta tindakan baru yang ilegal. . hukum dan menerima hukuman seperti yang ditentukan oleh undang-undang. Untuk yang pertama disebut dengan *rechtsdelicten*, dan untuk yang kedua disebut dengan *wetdelicten*.

- 2) Menurut cara merumuskannya, dibedakan antara tindak pidana formil (*formeel delicten*) dan tindak pidana materil (*materiel delicten*)

Kejahatan formal adalah perbuatan pidana yang tertulis dengan cara yang mengisyaratkan bahwa melakukan sesuatu yang khusus merupakan inti dari larangan tertulis. Definisi kejahatan formal secara eksklusif berfokus pada perilaku dan tidak mempertimbangkan atau meminta munculnya hasil tertentu sebagai persyaratan untuk penyelesaian suatu tindakan pidana. Misalnya, penyelesaian tindakan mengambil diperlukan untuk menyelesaikan pencurian (362).

Di sisi lain, inti dari larangan adalah untuk membawa konsekuensi yang dilarang ketika mendefinisikan kejahatan materi. Siapa pun yang harus disalahkan atas hasil yang dilarang harus bertanggung jawab dan dihukum. Tidak peduli bagaimana kegiatan itu dilakukan untuk menghasilkan hasil yang dilarang. Misalnya, larangan pembunuhan (338) berfokus pada membuat orang mati, bukan menembak, memotong, atau memukuli mereka. Suatu tindak pidana selesai pada saat akibat-akibatnya terjadi, bukan pada saat perbuatan itu selesai dalam bentuk formalnya.

- 3) Berdasarkan bentuk kesalahannya, dibedakan antara tindak pidana sengaja (*doleus delicten*) dan tindak pidana tidak sengaja (*culpa delicten*).

Perilaku kriminal yang disengaja atau melibatkan unsur kesengajaan disebut sebagai perilaku yang disengaja (*doleus delicten*). Sementara tindak pidana *culpa* (*culpa delicten*) adalah tindak pidana yang dalam rumusannya mengandung *culpa*.

Disamping tindak pidana yang sengaja tegas unsur kesengajaan itu decantumkan, misalnya Pasal 362 (maksud), 338 (sengaja), 480 (yang diketahui), juga ada yang dalam

²⁸ Adami Chazawi, 2014, *Pelajaran Hukum Pidana 1*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 121-136.

rumusan tindak pidana kesengajaan itu tidak dicantumkan, tetapi berdasarkan bunyi/redaksi rumusannya, dapat disimpulkan tidaklah mungkin tindak pidana itu dilakukan tanpa sengaja, misalnya Pasal 110 (1), 116, 127, 154, 154a, 170 (1), 173, 271, 238.

Unsur kesalahan dalam tindak pidana culpa berupa kelalaian, kecerobohan, dan ketidaksengajaan. Pasal 114, 359, dan 360 hanyalah beberapa contoh tindak pidana yang memiliki aspek culpa.

- 4) Berdasarkan macam perbuatannya, dapat dibedakan antara tindak pidana aktif/positif dan dapat juga disebut tindak pidana komisi (*delicta commissionis*) dan tindak pidana pasif/negative, disebut juga tindak pidana omisi (*delicta omissionis*).

Suatu kejahatan yang dilakukan secara aktif (positif) dikenal sebagai *delicta commissionis*. Tindakan aktif, juga dikenal sebagai tindakan material, adalah tindakan yang membutuhkan gerakan dari setiap bagian tubuh seseorang untuk dapat dicapai. Orang-orang melanggar aturan dengan berpindah-pindah. Tindak pidana yang dikonstruksi secara formal dan material keduanya mengandung perbuatan aktif ini. Mayoritas pelanggaran yang didefinisikan oleh KUHP adalah kejahatan saat ini.

Berbeda dengan kejahatan pasif, dimana ada kriteria atau keadaan tertentu yang memaksa seseorang dengan kewajiban hukum untuk melakukan sesuatu, orang tersebut telah melanggar hukum jika tidak (secara aktif) melakukan perbuatan tersebut. Dia telah terlibat dalam kejahatan pasif di sini. Tindak pidana tidak mematuhi perintah pengadilan adalah nama lain dari pelanggaran ini.

- 5) Berdasarkan saat dan jangka waktu terjadinya, maka dapat dibedakan antara tindak pidana terjadi seketika dan tindak pidana terjadi dalam waktu lama atau berlangsung lama/berlangsung terus.

Aflopemde delicten adalah istilah lain untuk tindak pidana yang dirancang untuk diselesaikan dengan cepat atau dalam sekejap. Misalnya, jika perbuatan mengambil itu dilakukan, maka kejahatan itu akan selesai seluruhnya (362).

Di sisi lain, beberapa kejahatan dirancang sedemikian rupa sehingga terjadi dalam jangka waktu yang lama; ini dikenal sebagai *voortdurende delicten* dan berlanjut lama setelah kejahatan dilakukan. Kejahatan ini dikenal sebagai kejahatan yang menghasilkan kondisi terlarang. Dalam pasal 329, 330, 331, 333, dan 334, misalnya. Kejahatan ini berlanjut untuk waktu yang sangat lama; itu tidak segera berakhir. Menurut Pasal 333, korban tidak lagi dirampas kemerdekaannya setelah dibebaskan atau dibebaskan.

- 6) Berdasarkan sumbernya, dapat dibedakan antara tindak pidana umum dan tindak pidana khusus.
- Tindak pidana umum adalah semua tindak pidana yang dimuat dalam KUHP sebagai kodifikasi hukum pidana materiil. (Buku II dan Buku III KUHP). Sementara itu, tindak pidana khusus adalah semua tindak pidana yang terdapat diluar kodifikasi tersebut. Misalnya tindak pidana korupsi (UU No. 31 Th.1999), tindak pidana psikotropika (UU No. 5 Th. 1997), tindak pidana perbankan (UU No. 10 Th. 1998), tindak pidana narkoba (UU No. 22 Th. 1997 diganti dengan UU No. 35 Th. 2009).
- 7) Dilihat dari sudut subjek hukumnya, dapat dibedakan antara tindak pidana *communia* (*delicta communia*, yang dapat dilakukan oleh siapa saja), dan tindak pidana *propria* (dapat dilakukan hanya oleh orang memiliki kualitas pribadi tertentu). Tindak pidana biasanya dibuat dan ditulis dengan maksud untuk diterapkan pada semua orang, dan sebagian besar tindak pidana ditulis dengan maksud ini. Namun demikian, ada beberapa tindakan tidak pantas yang hanya dapat dilakukan oleh orang-orang tertentu yang memenuhi syarat, seperti pegawai negeri (dalam kejahatan jabatan) atau nakhoda (dalam kejahatan pelayaran), dll. Disamping itu, ada juga kualitas pribadi yang sifatnya dapat memberatkan atau meringankan pidana, yang dirumuskan sebagai tindak pidana yang berdiri sendiri. Misalnya seseorang ibu melakukan pembunuhan bayinya (342), seseorang perempuan yang menggugurkan atau mematikan kandungannya (346) wali, pengampu, pengurus, wasi dalam melakukan penggelapan (375).
- 8) Berdasarkan perlu tidaknya pengaduan dalam hal penuntutan, maka dibedakan antara tindak pidana biasa (*gewone delicten*) dan tindak pidana aduan (*klacht delicten*)
- Kejahatan biasa adalah kejahatan yang tidak perlu ada pengaduan dari orang yang berhak untuk mengajukan perkara pidana terhadap pencipta. Mayoritas kejahatan adalah kejahatan khas dengan maksud ini.
- Sedangkan kejahatan pengaduan adalah kejahatan dimana orang yang berwenang untuk mengajukan pengaduan korban atau wakilnya dalam proses perdata (Pasal 72), atau keluarga tertentu dalam hal-hal tertentu harus terlebih dahulu mengajukan pengaduan sebelum penuntutan pidana dapat dilanjutkan (Pasal 73). atau seseorang yang telah diberikan izin eksplisit untuk menangani keluhan dari pihak yang memenuhi syarat.
- 9) Berdasarkan berat-ringannya pidana yang diancam, maka dapat dibedakan antara tindak pidana bentuk pokok (*eenvoudige delicten*), tindak pidana yang diperberat

(*gequalificeerde delicten*) dan tindak pidana yang diperingankan.

Tindak pidana dalam bentuk pokok dirumuskan secara lengkap, artinya semua unsurnya dicantumkan dalam rumusan, misalnya pencurian (362), pembunuhan (338), penggelapan (372), pemalsuan surat (363), pemerasan (368). Karena disebutkan secara lengkap unsur-unsurnya, pada rumusan bentuk pokok terkandung pengertian yuridis dari tindak pidana tersebut.

Sementara itu, pada bentuk yang diberatkan dan atau yang diperingan, tidak mengulang kembali unsur-unsur bentuk pokok itu, melainkan sekedar menyebut kualifikasi bentuk pokoknya atau pasal bentuk pokoknya, kemudian disebutkan atau ditambahkan unsur yang bersifat memberatkan atau meringankan secara tegas dalam rumusan. Karena faktor pemberatnya atau faktor peringan itu menjadi lebih berat atau lebih ringan daripada bentuk pokoknya.

10) Berdasarkan kepentingan hukum yang dilindungi.

Berdasarkan kepentingan hukum yang dilindungi, KUHP metodelis pembagian pasal demi pasal tentang tindak pidana. Dapat dirujuk, misalnya, dalam Buku II berdasarkan kepentingan hukum yang dilindungi ini. Kejahatan Terhadap Keamanan Negara (Bab I) dibuat untuk menjaga kepentingan yang sah dalam keamanan negara. Kejahatan Terhadap Pembesar Umum diciptakan untuk melindungi kepentingan hukum demi penyelesaian kegiatan Pembesar Umum secara efisien (Bab VIII). Kegiatan kriminal seperti pencurian (Bab XXII), penggelapan (Bab XXIV), pemerasan dan ancaman (Bab XXIII), dan sebagainya dikembangkan untuk melindungi kepentingan hukum terhadap hak-hak pribadi.

Berdasarkan kepentingan hukum yang dilindungi ini tidak terbatas jenis tindak pidana, dan akan terus berkembang mengikuti perkembangan itu, peran hukum pidana khusus menjadi sangat penting sebagai wadah tindak pidana di luar kodifikasi.

11) Dari sudut beberapa kali perbuatan untuk menjadi suatu larangan, dibedakan antara tindak pidana tunggal (*enkelvoudige delicten*) dan tindak pidana berangkai (*samengestelde delicten*)

Tindak pidana tunggal (*enkelvoudige delicten*) adalah tindak pidana yang dirumuskan sedemikian rupa sehingga untuk dipandang selesainya tindak pidana dan dapat dipidananya pelaku cukup dilakukan satu kali perbuatan saja. Bagian terbesar tindak pidana dalam KUHP adalah berupa tindak pidana tunggal.

Sementara itu, yang dimaksud dengan tindak pidana berangkai adalah tindak pidana yang dirumuskan sedemikian rupa sehingga untuk dipandang sebagai selesai dan dapat dipidananya pembuat, disyaratkan dilakukan secara berulang. Contohnya 481 ayat 1, dimana perbuatan membeli, menukar, menerima gadai, menyimpan atau menyembunyikan barang yang diperoleh dari kejahatan itu dilakukan sebagai kebiasaan. Kebiasaan di sini disyaratkan telah dilakukan berulang, setidaknya dua kali perbuatan. Contoh lain ialah Pasal 296, dimana juga disyaratkan perbuatan itu dilakukan secara berulang.

B. Tinjauan Umum Tindak Pidana Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba

1. Pengertian Satuan Lingkungan Perumahan atau Lisiba

Sebagai hasil dari upaya penyediaan rumah yang layak huni, perumahan adalah kumpulan tempat tinggal yang merupakan bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum.²⁹

Satuan lingkungan perumahan adalah bagian dari lingkungan perumahan yang dapat dimiliki secara pribadi dan terpisah. Perumahan ini dibangun diatas sebidang tanah dan disebut Lisiba.

Sebidang tanah yang telah disiapkan untuk pembangunan rumah dengan batas-batas bidang yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana tata ruang yang tepat disebut sebagai "lingkungan siap bangun", atau " Lisiba" berikut ini.³⁰

²⁹ Republik Indonesia, *Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, Bab 1, Pasal 1, Ayat 2.

³⁰ Republik Indonesia, *Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, Bab 1, Pasal 1, Ayat 16.

Prasarana mengacu pada penyelesaian fisik dasar dari pengaturan tempat tinggal yang memenuhi persyaratan untuk tempat tinggal yang terhormat, sehat, aman, dan nyaman.³¹

Lingkungan perumahan memiliki fasilitas yang mendukung terselenggaranya dan tumbuhnya kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.³²

Infrastruktur untuk layanan lingkungan rumah didukung oleh utilitas umum.³³

2. Dasar Hukum Menjual Satuan Lingkungan Perumahan atau Lisiba

Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan tentang jual beli, tetapi tidak diberikan pengertian apa yang dimaksud dengan jual beli.³⁴

Beodi Harsono³⁵ mengemukakan bahwa “yang dimaksud dengan jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya Hak Milik atas tanah dari penjual

³¹ Republik Indonesia, *Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, Bab 1, Pasal 1, Ayat 21.

³² Republik Indonesia, *Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, Bab 1, Pasal 1, Ayat 22.

³³ Republik Indonesia, *Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, Bab 1, Pasal 1, Ayat 23.

³⁴ Urip Santoso, *Op Cit*, hlm. 217.

³⁵ *Ibid.*, hlm. 217-218.

kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agrarian atau hukum tanah". Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPPA), Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, objek jual beli hak atas tanah tidak hanya Hak Milik, akan tetapi juga Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Adapun aturan pembelian rumah dengan sistem kredit dari penyelenggara pembangunan perumahan diatur dalam Pasal 43 dan Pasal 44 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Selain itu ada juga pembelian rumah dengan sistem perjanjian jual beli terlebih dahulu dari penyelenggaraan pembaguan perumahan yang diatur dalam Pasal 42 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011.

Perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian, maka termasuk dalam hukum perikatan yang diatur dalam *Burgerlijk Wetboek (BW)*.³⁶

3. Unsur Unsur Tindak Pidana Menjual Satuan Lingkungan Perumahan atau Lisba

Pasal 137 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman dan sanksi pidana Pasal 154 sama-sama melarang penjualan unit rumah atau lisiba.

³⁶ *Ibid.*, hlm. 239.

Barang siapa menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba tanpa menyelesaikan status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 tahun atau denda paling banyak Rp. denda 5 milyar (lima milyar rupiah).³⁷

“Menjual satuan lingkungan tempat tinggal atau lisiba yang belum mencapai status hak penuh atas tanah adalah perbuatan yang dilarang” menurut rumusan pasal tersebut di atas, dan “setiap orang” adalah subyek pasal 154.³⁸

4. Pertanggungjawaban Pidana Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba

Pertanggungjawaban pidana diatur secara negatif, yang biasanya menggunakan frasa “tindak pidana” (Pasal 48, 49, 50, 51 KUHP), “tidak dapat dipertanggungjawabkan” (Pasal 44 ayat (1) dan (2) KUHP). Kode), dan lain-lain. KUHP tidak mendefinisikan pertanggungjawaban pidana secara eksplisit. Karena adopsi KUHP Belanda oleh Indonesia, pengaturan ini memunculkan pandangan tentang kesalahan pidana dalam hukum perdata Belanda.³⁹

Secara umum, teori-teori hukum pidana yang menyangkut kesalahan pidana menurut hukum perdata selalu didasarkan pada

³⁷ Republik Indonesia, *Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, Bab 16, Pasal 154.

³⁸ Panca Subagyo, Penegakan Hukum Pidana Terhadap Tindak Pidana Di Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, *Al' Adl : Jurnal Hukum*, Universitas Singaperbangsa Karawang, Volume 13 Nomor 2, Juli 2021, hlm. 232.

³⁹ Agus Rusianto, 2016, *Tindak Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana Tinjauan Kritis Melalui Konsistensi Antara Asas, Teori, dan Penerapannya*, Kencana Premnadamedia Grup, Jakarta, hlm. 234.

kesalahan, atau yang dikenal sebagai "asas kesalahan" atau "tidak ada kejahatan tanpa kesalahan". KUHP saat ini menjunjung tinggi kesalahan sebagai salah satu komponen dari suatu kejahatan, maka ketika mempertimbangkan kesalahan sebagai komponen dari suatu tindak pidana, teori *monitis* tentang kesalahan pidana juga akan dibahas. Karena kejahatan hanya mengatur kegiatan yang melawan hukum, teori dualistik yang menyatakan kesalahan adalah komponen kesalahan pidana adalah salah.⁴⁰

Teori *monitis* yang dianut oleh KUHP, "apabila seluruh unsur tindak pidana terpenuhi, maka tindak pidana akan terbukti dan pembuat dapat dipidana". Jika ada alasan yang baik untuk memaafkan atau membenarkan pelaku kejahatan. Rasionalisasi untuk ini dan pembenaran untuk ini adalah pengecualian yang mencegah pelaku dari menerima hukuman. Pengabaian pidana adalah istilah yang biasanya digunakan untuk menggambarkan pembelaan pengampunan dan pembenaran. Hal ini disebabkan oleh ketentuan KUHP yang menggunakan definisi atau istilah "tidak dipidana". Pembuatnya bukan "tidak dapat dipertanggungjawabkan" tetapi "tidak dipidana" sesuai dengan KUHP, sehingga dikenal sebagai "dasar-dasar pemidanaan" (*strafuitsluitingsgronden*), bukan dengan gagasan "dasar-dasar penghapusan pertanggungjawaban pidana". Oleh karena itu, selesainya semua unsur kejahatan menyebabkan selesainya kejahatan dan si

⁴⁰ *Ibid.*

pembuatnya dihukum, sebagaimana selesainya semua unsur kejahatan menyebabkan selesainya kejahatan dan dihukumnya pembuatnya, sebagai penyelesaian. dari semua unsur tindak pidana juga selesai pertanggungjawaban pidananya. Karena penghapusan kejahatan, pembuatnya adalah pengecualian daripada aturan (alasan pengampunan dan alasan pembenaran). Apakah ada alasan untuk pengampunan atau motif untuk menghukum kejahatan tergantung pada apakah keyakinan atau hukuman dibenarkan.⁴¹

Salah satu yang mengikuti teori *dualistis* dalam memberikan pengertian pertanggungjawaban pidana dalam hubungannya dengan pemidanaan, menggunakan pengertian “dapat dipertanggungjawabkannya pembuat” juga menggunakan pengertian “dapat dipidananya pembuat”. Kesalah yang menentukan dapat dipertanggungjawabkannya pembuat merupakan cara pandang yang melihat kebelakang. Kesalahan pembuat pada masa lampau yang dipersoalkan. Apakah terhadap seseorang dapat diterapkan sanksi pidana karena perbuatannya masa lampau, sementara itu kesalahan yang menentukan dapat dipidananya pembuat merupakan cara pandang yang bersifat ke depan. Yang dipersoalkan adalah masa depan pembuat, apakah sebaiknya dilakukan terhadap seseorang yang melakukan tindak pidana dan bersalah karenanya.⁴²

Pidana bersalah adalah konsep bahwa individu bertanggung jawab atas kejahatan yang telah mereka lakukan. Dalam arti sempit, individu

⁴¹ *Ibid.*, hlm. 234-235.

⁴² *Ibid.*, hlm. 235.

tersebut bertanggung jawab atas kejahatan yang dilakukannya. Akibatnya, ada kemungkinan kesalahan pidana karena seseorang telah melakukan kejahatan. Pada hakekatnya kesalahan pidana merupakan alat yang digunakan oleh hukum pidana untuk menanggapi pelanggaran terhadap “komitmen untuk menolak” suatu perbuatan tertentu.⁴³

Menurut undang-undang tentang perumahan dan permukiman, “pembangunan perumahan dapat dimintai pertanggungjawaban pidana atas segala tindak pidana yang dilakukan dalam penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum”. Selain pengembangan perumahan, pengurus pengembangan perumahan juga dapat dimintai pertanggungjawaban pidana.⁴⁴

Menurut Pasal 154 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, “terdapat bentuk kewajiban berupa ketentuan pidana dalam hal tindak pidana penjualan satuan rumah. Jika memenuhi syarat pidana Pasal 154, pelakunya diancam dengan pidana penjara paling lama lima tahun atau denda lima miliar rupiah”.

C. Tinjauan Umum Status Hak Atas Tanah

1. Pengertian Tanah dan Hak Atas Tanah

Kamus besar bahasa Indonesia mendefinisikan “tanah sebagai permukaan tanah atau lapisan atasnya”. Menurut Pasal 2 UUPA, “Atas dasar hak menguasai Negara” ditentukan bahwa “terdapat berbagai macam hak atas permukaan bumi yang disebut dengan tanah, yang dapat

⁴³ Chairul Huda, 2008, “Dari ‘Tiada Pidana Tanpa Kesalahan’ Menuju Kepada ‘Tiada Pertanggung jawaban Pidana Tanpa Kesalahan’”, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 70-71.

⁴⁴ Nurpanca Sitorus dkk, *Op Cit.*, hlm. 159.

diberikan dan dimiliki oleh orang perseorangan, baik sendiri maupun bersama-sama. - bersama-sama dengan orang lain dan badan hukum". Oleh karena itu, permukaan bumi dimaksudkan ketika istilah "tanah" digunakan dalam Pasal 4 UUPA. Tanah yang dibahas di sini, bagaimanapun, tidak mencakup semua aspek tanah; melainkan hanya mengatur salah satu aspek tersebut, yaitu tanah dalam pengertian hukum yang dikenal sebagai hak atas tanah.⁴⁵

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan "menggunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya kepentingan perikanan, peternakan, dan perkebunan. Kewenangan dalam hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁴⁶

⁴⁵ Muwahid, 2016, *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia*, UIN Sunan Ampel Press, Surabaya, hlm. 4.

⁴⁶ Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 16-17.

2. Dasar Hukum Peraturan Hak Atas Tanah

Pemerintah Indonesia mengatur mengenai tanah dalam satu hukum nasional sehingga tidak ada lagi dualism hak atas tanah. Diundangkannya UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), maka ketentuan dalam Buku II KUHPerdota sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dicabut, kecuali ketentuan mengenai hipotik.⁴⁷

Dicabutkan ketentuan dalam buku II KUHPerdota sepanjang mengenai tanah, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, maka dengan sendirinya hak eigendom dan hak kebendaan atas tanah lainnya menjadi tidak berlaku lagi.⁴⁸

Dasar ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat 1 UUPA, yaitu “atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”.⁴⁹

3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Jenis-jenis hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu:

a. Hak milik

⁴⁷ Djoko Imbawani Atmadjaja, 2016, *Hukum Perdata*, Setara Press, Malang, hlm. 36.

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ Sigit Sapto Nugroho dkk, 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Kafilah Publishing, Solo, hlm. 63.

Pasal 16 ayat 1 huruf a UUPA mengacu pada ketentuan yang berkaitan dengan hak milik. Pasal 20 sampai 27 UUPA mengaturnya. Menurut pasal 20 ayat (1) UUPA, "hak milik didefinisikan sebagai hak turun temurun, terkuat, dan terlengkap yang dapat dimiliki oleh orang-orang atas tanah dengan memperhatikan ketentuan pasal 6. Jika hak milik itu diturunkan secara turun-temurun, selama ahli warisnya memenuhi syarat-syarat sebagai obyek hak milik, maka hak milik itu dapat terus berlangsung". Terkuat mengacu pada hak milik yang lebih tahan lama daripada jenis hak milik lainnya, tidak memiliki batasan waktu, mudah dipertahankan dari pihak ketiga yang mengganggu, dan tidak mudah dicabut. Istilah "Terpenuhnya" mengacu pada hak kepemilikan tanah yang, dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya, memberi pemiliknya jangkauan kekuasaan yang paling luas, memiliki potensi untuk menimbulkan hak atas tanah lebih lanjut, tidak tergantung pada hak atas tanah lainnya, dan memungkinkan untuk penggunaan yang lebih luas daripada hak atas tanah lainnya. negara lain. Perorangan dan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah di Indonesia sama-sama memenuhi syarat untuk memperoleh hak kepemilikan properti.

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat hak, ada keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik untuk meningkatkan

kesuburan dan mencegah kerusakan. Hak milik atas tanah juga harus memperhatikan fungsi tanah sebagai fungsi sosial.⁵⁰

Pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Beralih adalah perpindahan hak milik atas tanah dari pemilik kepada pihak lain sebagai akibat dari suatu peristiwa hukum, seperti kematian pemilik tanah dan selanjutnya pengalihan hak milik kepada ahli waris. Yang dimaksud dengan dialihkan adalah pengalihan hak milik kepada pihak lain sebagai akibat perbuatan hukum, seperti jual beli, tukar menukar, atau transaksi lain yang sejenis.⁵¹

b. Hak guna usaha

Hak guna usaha menurut pasal 28 ayat (1) UUPA, “adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menambah guna perusahaan perkebunan”.⁵²

Pada saat pertama kali diperoleh, hak guna usaha mempunyai jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun (Pasal 29 UUPA). Jangka waktu hak guna usaha diatur dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, yang semula dibatasi selama 35 tahun, diperpanjang paling lama 25 tahun, dan diperpanjang paling lama 35 tahun.⁵³

⁵⁰ *Ibid.*, hlm. 68.

⁵¹ Muwahid, *Op Cit.*, hlm. 70.

⁵² *Ibid.*, hlm. 74.

⁵³ *Ibid.*, hlm. 74-75.

c. Hak guna bangunan

Menurut pasal 35 UUPA, “pengertian hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan gedung di atas barang milik bukan milik sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan perpanjangan sampai dengan 20 tahun”.⁵⁴

Menurut Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa “hak guna bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain”. Sedangkan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa “tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah tanah Negara, tanah hak pengelolaan, atau tanah hak milik”.⁵⁵

d. Hak pakai

“Hak pakai hasil didefinisikan sebagai hak untuk menggunakan atau memungut pendapatan dari tanah yang langsung dikuasai negara atau tanah yang dimiliki oleh orang lain, dan memberikan wewenang dan kewajiban yang dituangkan dalam keputusan untuk memberikannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah”, menurut Pasal 41 UUPA. yang sepanjang tidak melanggar maksud dan persyaratan UUPA, bukan merupakan perjanjian sewa guna usaha atau pengelolaan tanah. Kata pakai hasil dan hak pakai mengacu pada pengertian bahwa hak pakai digunakan untuk tujuan selain untuk membangun bangunan, seperti pertanian, perikanan, peternakan, dan

⁵⁴ *Ibid.*, hlm. 79.

⁵⁵ *Ibid.*

perkebunan, sedangkan kata pakai dalam hak pakai menunjukkan pengertian bahwa hak pakai hak digunakan untuk tujuan selain bangunan gedung.⁵⁶

e. Hak sewa untuk bangunan

Hak sewa untuk bangunan menurut Pasal 44 ayat (1) UUPA, “seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak menggunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemilik sejumlah uang sebagai sewa”. Hak sewa bangunan adalah kewenangan hukum yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan memiliki suatu bangunan di atas milik orang lain dengan imbalan pembayaran sewa selama jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana ditentukan oleh pemilik tanah dan pemegang hak sewa bangunan.⁵⁷

f. Hak membuka tanah dan Hak memungut hasil hutan

Pasal 46 ayat 1 memuat aturan bahwa hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang diatur kemudian dengan Undang-Undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 85-86.

⁵⁷ *Ibid*, hlm. 91.

diterapkan Undang-Undang. Menurut Thoyib Sugianto “hak yang akan diatur oleh Undang-Undang ini adalah hak pengelolaan”.⁵⁸

D. Analisis Penerapan Hukum Pidana Materiil Terhadap Pelaku Tindak Pidana Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba Yang Belum Menyelesaikan Status Hak Atas Tanahnya Dalam Putusan Nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN.Sby

Sebelum penulis membahas mengenai penerapan hukum materiil dalam kasus putusan nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN.Sby, maka penulis terlebih dahulu menguraikan ringkasan posisi kasus pada putusan nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN.Sby sebagai berikut:

1. Posisi Kasus

Mochammad Ramadhani Bin Machfud Effendi selaku terdakwa bertindak sebagai Direktur Utama PT. Jack Saka Indonesia berdiri sejak tanggal 12 Februari 2019 yang bergerak dibidang devoleper, kontraktor dan agen property (pembangunan dan pemesaran perumahan) berdomisili di Jalan Gayungsari PPN Nomor 15 Surabaya. Pada tahun 2019 tepatnya bulan Maret perusahaan dalam melakukan kegiatannya seperti pemasaran dan penjualan rumah dan atau tanah dilakukan melalui sarana media sosial OLX, Fecebook Ads, WhatsApp dan Instagram. Pemasaran juga melalui brosur penjualan rumah hunian bernama “Green Ar-Rayah”.

⁵⁸ Muwahid, *Op Cit.*, hlm. 68-69

Pada bulan Februari 2019 Terdakwa memasarkan rumah dan atau tanah tersebut melalui marketing freelance kepada saksi Tajik pada melalui media OLX dan WhatsApp kepada calon pembeli yaitu saksi Rosydiah Rahmawati dan Amrin Batubara dan berhasil terjual sebanyak dua unit rumah dan atau tanah. Pada tanggal 6 Maret 2020 terdakwa dan saksi Rosydiah Rahmawati melakukan pembelian berupa 2 tanah kavling total seluas 104m² dan harga sejumlah Rp. 1.170.000.000,- (satu miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) bertempat di Kantor Notaris Deslina Suarni, SH alamat Jalan Mananggal, Surabaya. Pembelian dengan cara kredit selama 3 tahun terhitung mulai tanggal 14 Mei 2020 sampai dengan 14 Mei 2022, Uang yang sudah dibayarkan total sebesar Rp. 585.000.000,- (lima ratus delapan puluh lima juta rupiah) terdiri dari uang tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan uang muka sebesar / DP Rp. 575.000.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah), Jual beli dan atau tanah ini berdasarkan Perjanjian Pembelian Tanah Green Ar-Rayah Jemur Gayungan N0.2365/L/III/2020 tanggal 6 Maret 2020 yang dilegalisasi oleh Notaris Deslina Suarni, SH. Aris Pranada membeli satu unit rumah tinggal dengan harga sebesar Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) dan uang yang sudah dibayarkan sebesar Rp. 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah).

Transaksi menjual rumah dan atau tanah dilakukan oleh Terdakwa dengan status tanahnya masih belum jelas dan masih dalam sengketa kepemilikan sehingga sampai sekarang tanah tersebut masih atas nama

Ny. Varia Noer Asijah dan Anita Sirikit (Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3101) serta belum dipidandahkan haknya menjadi atas nama PT. Jack Saka Indonesia.

Berdasarkan uraian di atas, perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 154 jo Pasal 137 UU RI No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

2. Dakwaan Jaksa Penuntut Umum

Dalam Putusan Nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN Sby Terdakwa didakwa oleh Jaksa Penuntut Umum berupa dakwaan alternatif. Penuntut Umum dengan dakwaan alternatif yaitu Pertama Pasal 154 *juncto* Pasal 137 UU RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman atau Kedua Pasal 62 ayat (1) *juncto* Pasal 8 ayat (1) huruf a UU RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

3. Tuntutan Jaksa Penuntut Umum

Penuntut umum juga telah mengajukan tuntutan kepada majelis hakim berdasarkan surat dakwaan yang pada umumnya berbunyi sebagai berikut:

- a. Menyatakan bahwa terdakwa Mochammad Ramadhani Bin Machfud Effendi terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan tindak pidana “menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya” sebagaimana diatur dalam Pasal 154 dan Pasal 137 Undang-

Undang Republik Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman Perkebunan.

- b. Menjatuhkan pidana penjara karena kesalahannya itu kepada terdakwa Mochammad Ramadhani Bin Machfud Effendi selama 3 tahun dengan dikurangi selama terdakwa berada dalam masa penangkapan dan penahanan dan dengan perintah terdakwa tetap ditahan.
- c. Menyatakan barang bukti berupa:
 1. 4 (empat) bandel kwitansi penjualan PT. Jack Saka Indonesia;
 2. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian tanggal 8 Agustus 2019;
 3. 1 (satu) bandel copy legalisir Perjanjian Pembelian Tanah Green Ar-Rayah Jemur Gayungan No. 2365/L/III/2020 tanggal 6 Maret 2020 yang dilegalisir oleh Notaris Deslina Suarni, SH;
 4. 1 (satu) lembar Surat Pemesanan Unit an. DR. Amrin Batubara, S.Pd., M.Pd. No.14/SPK.JSI/VI/2019;
 5. 1 (satu) lembar kwitansi No. 53 tanggal 13 Juni 2019 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
 6. 20 (dua puluh) lembar Brosur Perumahan Jemur Gayungan;
 7. 1 (satu) bandel Blanko Surat Pemesanan Unit PT.Jack Saka Indonesia.

Tetap Terlampir Dalam Berkas Perkara

- d. Menetapkan kepada terdakwa agar dibebani untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah).

- a. Telah mendengar pembelaan dari Terdakwa secara lisan yang pada pokoknya agar Majelis Hakim menjatuhkan pidana yang sering-ringannya dengan alasan ia merasa bersalah dan menyesali perbuatannya;
- b. Telah mendengar tanggapan Penuntut Umum atas pembelaan dari Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan tetap pada tuntutanannya.

4. Analisis Penulis

Hukum materil adalah semua ketentuan dan aturan yang mengatur tentang perbuatan-perbuatan mana yang merupakan perbuatan yang bisa dihukum, siapakah yang dapat dipertanggungjawabkan terhadap perbuatan yang dilakukan tersebut dan hukuman seperti apa yang dapat dijatuhkan kepada orang yang melakukan perbuatan yang dilarang.⁵⁹ Secara singkat penulis mendefinisikan hukum materil adalah sebagai larangan menimbulkan akibat yang dilarang.

Dalam perkara putusan No. 1799/Pid.Sus/2020/PN Sby, penulis terlebih dahulu akan menganalisis perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa apakah telah mencocoki rumusan delik atau tidak berdasarkan posisi kasus yang telah penulis uraikan sebelumnya.

Menurut penulis bahwa perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa telah mencocoki atau memenuhi semua rumusan delik yang sebagaimana telah didakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum yaitu dalam Pasal 154 Jo Pasal

⁵⁹ Fitri Wahyuni, 2017, *Dasar-Dasar Hukum Pidana di Indonesia*, PT Nusantara Persada, Tangerang Selatan, hlm. 4.

137 Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Selanjutnya penulis akan menguraikan unsur-unsur Pasal 154 *joincto* Pasal 137 Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2011 yang didakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum, adapun unsur-unsurnya adalah:

1. Setiap Orang
2. Yang menjual satuan lingkungan perumahan/Lisiba yang belum menyelesaikan status atas Hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137 (Setiap orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan/Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya).

Unsur “setiap orang” ialah siapa saja sebagai subjek hukum *in persona* yang melakukan perbuatan pidana, dalam dakwaan Jaksa Penuntut Umum dan berdasarkan keterangan saksi, keterangan terdakwa di persidangan unsur setiap orang benar adalah Mochammad Ramadhani Bin Machfud Effendi yang telah diperoleh fakta hukum tentang kebenaran identitas subjek hukum dalam dakwaan Jaksa Penuntut Umum, sehingga tidak mengalami kekeliruan orang (*error in persona*), sehingga menurut penulis unsur ini terpenuhi.

Unsur “menjual satuan lingkungan perumahan/Lisiba yang belum menyelesaikan status atas Hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137 (Setiap orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan/Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya)”.

Sebidang tanah yang telah disiapkan secara fisik dan infrastruktur untuk pengembangan rumah dengan batas-batas plot yang berbeda disebut sebagai lisiba. Menjual adalah tindakan memberikan sesuatu kepada orang lain dengan imbalan pembayaran atau untuk mendapatkan uang. siap dibangun sesuai dengan rencana tata ruang yang tepat.

Menurut penulis unsur “menjual satuan lingkungan perumahan/Lisiba yang belum menyelesaikan status atas Hak atas tanahnya” hal ini terpenuhi dengan fakta yaitu Pada tanggal 6 Maret 2020 terdakwa dan saksi Rosydiah Rahmawati melakukan pembelian berupa 2 tanah kavling total seluas 104m² dan harga sejumlah Rp. 1.170.000.000,- (satu miliar seratus tujuh puluh juta rupiah) bertempat di Kantor Notaris Deslina Suarni, SH alamat Jalan Managgal, Surabaya. Pembelian dengan cara kredit selama 3 tahun terhitung mulai tanggal 14 Mei 2020 sampai dengan 14 Mei 2022, Uang yang sudah dibayarkan total sebesar Rp. 585.000.000,- (lima ratus delapan puluh lima juta rupiah) terdiri dari uang tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan uang muka sebesar / DP Rp. 575.000.000,- (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah), Jual beli dan atau tanah ini berdasarkan Perjanjian Pembelian Tanah Green Ar-Rayah Jemur Gayungan N0.2365/L/III/2020 tanggal 6 Maret 2020 yang dilegalisasi oleh Notaris Deslina Suarni, SH. Aris Pranada membeli satu unit rumah tinggal dengan harga sebesar Rp. 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) dan uang yang sudah dibayarkan sebesar Rp. 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah).

Dalam rumusan pasal yang didakwakan penafsiran yang digunakan oleh penulis adalah penafsiran autentik yakni penafsiran yang mengikuti penjelasan yang terdapat dalam Undang-Undang atau penjelasan yang diberikan oleh pembentuk Undang-undang.⁶⁰ Dalam rumusan pasal tersebut sudah jelas bahwa seseorang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan/Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya.

Perbuatan terdakwa yang menjual rumah atau tanah, dimana status tanah tersebut belum jelas dan masih dalam sengketa kepemilikan sehingga tanah yang dijual itu masih dalam status kepemilikan Nyonya Varia Noer Asijah dan Anita Sirikit (Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3201 belum dipindahkan haknya atas nama PT. Jack Saka Indonesia yang seharusnya sebelum melakukan penjualan terlebih dahulu dilakukan peralihan hak dengan didaftarkan melalui Akta (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang selanjutnya disebut PPAT menyampaikan akta yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan.

Dalam hal dakwaan Jaksa Penuntut Umum, dalam perkara ini Jaksa Penuntut Umum menggunakan dakwaan Alternatif yaitu Kesatu Pasal 154 *juncto* Pasal 137 Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman atau Kedua Pasal 62 ayat (1)

⁶⁰ Sudaryono, Natangsa Surbakti, 2017, *Hukum Pidana Dasar-Dasar Hukum Pidana Berdasarkan KUHP dan RUU KUHP*, Muhammadiyah University Press, Surakarta, hlm 124.

in Pasal 8 ayat (1) huruf a UU RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Dakwaan alternatif adalah salah satu jenis dakwaan yang dibuat ketika hanya ada satu kejahatan yang perlu dibebankan kepada terdakwa, tetapi Jaksa Penuntut Umum tidak yakin kejahatan mana yang harus didakwakan. Dengan demikian, dakwaan dibuat sebagai alternatif yang dapat dipilih oleh hakim. Pertanyaan tersebut timbul karena perbuatan atau tindak pidana yang dilakukan terdakwa serupa atau hampir sama dengan tindak pidana lain tetapi bukan merupakan tindak pidana yang bersamaan. Tindak pidana yang dilakukan memiliki kemiripan baik di dalam perbuatan melanggar hukum yang dilakukan maupun akibat konstitutif yang dihasilkan, akan tetapi sekali lagi ditekankan hanya kemiripan, bukan perbarengan tindak pidana pidana.

Ketika menyelidiki suatu kejahatan yang melibatkan secara tidak sah memperoleh milik orang lain, seringkali tidak jelas apakah pelanggaran itu benar-benar dilakukan melalui tindakan aktif atau tidak. Penuntut umum dan majelis hakim bebas memilih dakwaan yang akan dibicarakan tergantung dari fakta-fakta yang terungkap di persidangan, yang akan menentukan keraguan penuntut umum dan dapat memunculkan fakta-fakta yang selama ini dipendam, serta proses pembuktian yang lebih

praktis. karena hanya satu yang terbukti sehingga efisiensi dalam persidangan dapat dimaksimalkan bagi kedua belah pihak.⁶¹

Tuntutan alternatif digunakan dalam dakwaan Jaksa Penuntut Umum karena ada pertanyaan yang diajukan oleh fakta bahwa tindakan atau kejahatan terdakwa sama atau hampir mirip. Dalam perkara ini penulis tidak sepakat dengan penggunaan dakwaan alternatif. Hal ini karena menurut penulis dakwaan yang tepat adalah dakwaan tunggal dimana terdakwa didakwa sesuai dakwaan pertama Jaksa Penuntut Umum. Menurut penulis, "dakwaan pertama sudah sangat jelas, bahwa terdakwa telah memenuhi semua unsur unsur tidak pidana menjual satuan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya". Jelas juga dalam dakwaan penuntut umum pada posisi kasusnya, terdakwa berhasil menjual 2 tanah kavling dan 1 unit rumah dimana hal inilah yang dimaksud satuan perumahan atau lisiba sedangkan tanah yang dijual oleh terdakwa masih dipersengketakan dan masih menjadi hak milik dari Varia Noer Asijah dan Anita Sikirit. Menurut penulis Jaksa Penuntut Umum seharusnya tidak perlu ragu untuk menggunakan dakwaan tunggal karena semua unsur unsur tidak pidana yang dilakukan oleh terdakwa sangat jelas.

Surat dakwaan Jaksa Penuntut Umum sangat penting dalam penyidikan suatu perkara pidana karena menjadi dasar penetapan parameter penyidikan hakim. Hanya keadaan-keadaan yang disebutkan

⁶¹ Adami Chazawi, 2007, *Kemahiran & Keterampilan Praktik Hukum Pidana: Kemahiran dan Keterampilan Hukum Membuat Surat-Surat Penting Perkara Pidana dan Menjalankan Persidangan Perkara Pidana Tingkat Pertama*, Bayu Media, Malang, hlm. 44.

dalam surat dakwaan yang dapat dirujuk oleh hakim dalam putusannya. Surat dakwaan adalah dokumen yang merinci tindak pidana yang telah dilakukan terhadap terdakwa dan disimpulkan dari temuan penyelidikan. Ini berfungsi sebagai landasan hukum bagi hakim untuk menanyai saksi selama persidangan. Menghindari kesalahan formal atau material yang dapat menyebabkan dakwaan dibuang atau tidak terbukti.

Surat dakwaan memiliki persyaratan untuk diajukan ke pengadilan karena merupakan akta. Pasal 143 ayat (2) KUHAP, yang sering disebut dengan KUHAP, menetapkan persyaratan yang harus dipenuhi sebelum mengajukan surat dakwaan (KUHP). Merakit surat dakwaan harus memenuhi syarat prosedural dan materiil tertentu.

1. Syarat Formil

Pasal 143 ayat (2) huruf a Kitab Hukum Acara Pidana selanjutnya disebut (KUHP) menyebutkan, bahwa "jaksa penuntut umum membuat surat dakwaan yang diberi tanggal dan ditandatangani serta diberi nama lengkap, tempat tanggal lahir, umur, atau tanggal lahir, jenis kelamin, kebangsaan, tempat tinggal, agama dan pekerjaan terdakwa".⁶²

Kitab Hukum Acara Pidana selanjutnya disebut (KUHP) tidak memberikan ketentuan apabila syarat formil ini tidak terpenuhi, kecuali dalam hal syarat materiil tidak terpenuhi, Kitab Hukum Acara Pidana selanjutnya disebut (KUHP) telah mengatur dengan tegas konsekuensinya. Kurangnya standar formal dalam dakwaan tidak serta

⁶² Tolib Effendi, 2012, *Asas-Asas Hukum Pidana Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 140.

merta membuatnya batal; sebaliknya, itu dapat dibatalkan berdasarkan permintaan. Majelis hakim kemungkinan besar tidak akan mengabulkan permohonan terdakwa atau keberatan penasihat hukumnya dalam suatu persidangan di pengadilan, terutama untuk hal-hal yang tidak pokok seperti nama salah satu surat, umur yang tidak sama dengan KTP terdakwa, dan sebagainya. yang pada dasarnya memiliki akibat hukum yang negatif. terdakwa. Selama identitas lain diverifikasi berdasarkan fakta-fakta seputar terdakwa, majelis hakim akan memperbaiki kesalahan dalam kriteria formal dalam putusan. Dalam pemeriksaan kejaksaan dan sidang, hal ini dilakukan untuk menghindari kesalahan persona.

2. Syarat Materil

Pasal 143 ayat (2) huruf b Kitab Hukum Acara Pidana selanjutnya disebut (KUHAP) menyebutkan, “surat dakwaan harus memuat secara cermat, jelas dan lengkap mengenai tindak pidana yang didakwakan dengan menyebutkan waktu dan tempat tindak pidana tersebut dilakukan oleh terdakwa”. Apabila unsur-unsur suatu perbuatan pidana dicampuradukkan (*Obscuur libelen*), terdapat kontradiksi dalam dakwaan, atau surat dakwaan tidak jelas atau tidak jelas dalam merumuskan suatu tindak pidana, ternyata tidak memenuhi syarat-syarat materialitas.

Surat dakwaan Jaksa Penuntut Umum itu menurut penulis disusun sesuai dengan syarat-syarat yang digariskan dalam Pasal 143 ayat (2) KUHAP, yaitu syarat formil dan syarat materil untuk penyusunan dakwaan KUHAP.

Surat dakwaan harus secara khusus menjelaskan perbuatan pidana yang dituduhkan telah dilakukan oleh terdakwa, serta tanggal dan lokasi kejahatan yang dituduhkan. Ini hanya sebagian kecil dari persyaratan materi yang diamanatkan oleh Pasal 143 ayat (2). keputusan Jaksa Penuntut Umum.

Dalam surat dakwaan juga perlu diperhatikan proses pembuatan surat dakwaan, yang berkaitan dengan pilihan format surat dakwaan dan penyuntingan yang digunakan untuk merumuskan tindak pidana yang didakwakan. Dakwaan tunggal digunakan jika terdakwa hanya melakukan satu tindak pidana, dan pilihan bentuk disesuaikan dengan jenis tindak pidana yang dilakukan oleh terdakwa. Tuntutan alternatif atau subsidair digunakan karena terdakwa dalam kasus ini melanggar undang-undang dengan cara yang menyentuh berbagai definisi tentang suatu tindak pidana. Karena tidak jelas ketentuan hukum mana yang dilanggar dan syarat mana yang telah dipenuhi, maka dakwaan pertama terbukti memenuhi semua syarat pasal yang didakwakan.

Menurut teknik redaksi, hal ini berkaitan dengan bagaimana merumuskan fakta dan perbuatan terdakwa beserta unsur-unsur tindak pidananya sesuai dengan rumusan ketentuan pidana yang dilanggar, agar jelas fakta dan perbuatan terdakwa memuaskan. semua unsur tindak pidana sebagaimana dirumuskan dalam ketentuan pidana yang bersangkutan. Rumusan masalah harus diikuti dengan uraian tentang kejahatan yang dilakukan, dengan kedua unsur tersebut dilakukan secara

metodis dengan menggunakan bahasa yang jelas dan kata-kata yang kuat.

Terhadap Gugatan Jaksa Penuntut Umum tersebut, Jaksa Penuntut Umum mendakwa bahwa Terdakwa Mochammad Ramadhani Bin Machfud Effendi terbukti bersalah melakukan tindak pidana penjualan satuan rumah atau lisiba yang belum selesai status haknya atas tanah sesuai dengan Pasal 154 *joncto* Pasal 137 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman beserta kalimatnya

Berdasarkan uraian-uraian penjelasan di atas maka penerapan hukum pidana materil terhadap pelaku tindak pidana menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya (Studi Kasus Putusan Nomor 1799/Pid.Sus/2020/PN.Sby) terkait perbuatan terdakwa telah memenuhi unsur-unsur delik, tidak ada alasan pembenar di dalam perbuatan terdakwa oleh karena itu terdakwa harus mempertanggungjawabkan perbuatannya, tetapi bentuk dakwaan yang diajukan oleh Jaksa Penuntut umum seharusnya menggunakan dakwaan tunggal saja karena perbuatan terdakwa sudah sangat jelas memenuhi semua unsur pasal yang didakwakan pada dakwaan pertama.