

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Terjadinya pertumbuhan penduduk yang meningkat setiap tahunnya mengakibatkan timbulnya kesenjangan antara kebutuhan tempat tinggal dengan ketersediaan lokasi tempat tinggal. Pembangunan perumahan pada era sekarang ini dapat dikatakan berkembang dengan begitu pesatnya, terutama pada beberapa daerah di kota Padang.

Perumahan dan permukiman adalah merupakan salah satu fasilitas kebutuhan manusia yang mendasar, yang menyangkut dengan taraf hidup manusia. Karena rumah tersebut merupakan tempat berkumpulnya para anggota keluarga dan kerabatnya. Tantangan pembangunan perumahan dan permukiman di kota Padang terbilang masih sangat besar, hal ini dikarenakan proses laju pertumbuhan kebutuhan setiap tahunnya terus meningkat. Karena itu pemerintah melalui kementerian Negara perumahan rakyat membuat suatu kebijakan di bidang perumahan dan permukiman, yaitu mengenai Lingkungan Siap Bangun (Lisiba). Hal ini tidak lain tujuannya ialah supaya pembangunan perumahan dan permukiman lebih terarah dan tertata yang mengacu pada perencanaan tata ruang wilayah setempat.

Lingkungan siap bangun, selanjutnya disebut Lisiba, adalah sebidang tanah yang merupakan bagian dari Kawasan Siap Bangun (Kasiba) yang telah dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan selain itu juga sesuai dengan persyaratan pembakuan tata lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan pelayanan lingkungan untuk membangun kaveling

tanah matang. Selain itu, terdapat pula lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri, selanjutnya disebut Lisiba yang berdiri sendiri, adalah Lisiba yang bukan merupakan bagian dari Kawasan Siap Bangun (Kasiba), yang dikelilingi oleh lingkungan perumahan yang sudah terbangun atau dikelilingi oleh kawasan dengan fungsi-fungsi lain.¹

Adapun mengenai kegunaan dari Lingkungan Siap Bangun (Lisiba) ini terdapat dalam Pasal 2 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 32/PERMEN/M/2006 Tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri yang berbunyi “pengelolaan Lisiba bagian dari Kasiba atau Lisiba yang berdiri sendiri bertujuan agar tersedia kaveling tanah matang beserta rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur dengan pola hunian berimbang, terencana dan terjangkau bagi seluruh lapisan masyarakat”.

Pembangunan perumahan dan permukiman yang akan dilaksanakan baik oleh pihak swasta ataupun pemerintah tentunya haruslah merujuk dan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan hal itu.

Mengenai Lingkungan Siap Bangun (Lisiba) secara jelas diatur dalam undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Pasal 137 yang berbunyi “setiap orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan dan Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya”.

Adapun mengenai sanksi pidananya diatur dalam Pasal 154 yang berbunyi

¹ Nini Apriani Rumata, 2011, *Kasiba dan Lisiba*, Make Google view image button visible again: <https://goo.gl/DYGbub>, diakses pada tanggal 28-11-12.

“setiap orang yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137, dipidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)”.

Dari kedua pasal di atas dapat dilihat bahwasanya betapa pemerintah sangat memerhatikan mengenai hal pembangunan ini, sehingga dibuat aturan atau kebijakan khusus dalam hal pembangunan perumahan tersebut guna untuk memberi kepastian hukum terhadap masyarakat Indonesia. Akan tetapi meskipun sanksi pidana yang diaturkan dalam undang-undang tersebut sangat berat, kenyataannya masih saja ada orang atau pihak yang menyalahi aturan dalam penerapan proses pembangunan dan permukiman ini.

Salah satu kasus yang pernah terjadi di kota Padang ialah kasus yang dialami oleh EM seorang direktur disebuah perusahaan yang bergerak di bidang pembangunan perumahan dan permukiman di kota Padang. EM merupakan pihak pengembang dalam pembangunan perumahan yang diberi nama Pondok Indah Balai Baru yang terletak di Jalan Wisma Indah VI RT.03 RW.07 Kelurahan Gunuang Sariak Kecamatan Kuranji kota Padang. Luas tanah yang dijadikan lokasi untuk pembangunan perumahan adalah sekitar 14.330 M², EM telah membangun sebanyak 31 unit rumah dan telah dijual sebanyak 26 unit dengan bermacam-macam tipe dan ukurannya kepada beberapa orang konsumen. Yang mana dalam hal pelaksanaan pembangunan perumahan ini dilakukan EM di atas tanah yang statusnya tidak jelas dan masih dalam sengketa kepemilikan, sehingga sampai pada saat EM dihadapkan di muka persidangan belum juga diterbitkan sertifikat tanahnya oleh Badan

Pertanahan Nasional (BPN) kota Padang. Selain itu dalam hal pembangunan perumahan ini ada beberapa syarat yang tidak dilengkapi oleh EM, yaitu: (1) Izin prinsip, (2) Izin lokasi, (3) Keterangan Rencana Kota (K RK) izin pengkavelingan, (4) Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Oleh karena perbuatannya EM diganjar dengan pidana penjara selama 1 (Satu) tahun penjara oleh majelis hakim pengadilan negeri Padang yang berdasarkan dalam putusan nomor:46/Pid.Sus/2018/PN Pdg karena telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana menjual satuan Lingkungan Siap Bangun (Lisiba) yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana diatur dalam Pasal 137 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang diancam pidana dalam Pasal 154 Undang-undang tersebut.

Dengan demikian berdasarkan pemaparan dari latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“PERTANGGUNGJAWABAN PIDANA PELAKU TINDAK PIDANA MENJUAL SATUAN LINGKUNGAN SIAP BANGUN (LISIBA) YANG BELUM MENYELESAIKAN STATUS HAK ATAS TANAH (Studi putusan: 46/Pid.Sus/2018/PN Pdg 2018)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, peneliti akan mengangkat permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pertanggungjawaban pidana pelaku tindak pidana menjual satuan lingkungan siap bangun (Lisiba) yang belum menyelesaikan status hak atas tanah pada Perkara Nomor: 46/ Pid.Sus/ 2018/ PN Pdg 2018?

2. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam menerapkan pidana terhadap pelaku tindak pidana menjual satuan lingkungan siap bangun (Lisiba) yang belum menyelesaikan status hak atas tanah pada Perkara Nomor: 46/ Pid.Sus/ 2018/ PN Pdg 2018?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menjawab permasalahan, yaitu:

1. Untuk mengetahui pertanggungjawaban pidana pelaku tindak pidana menjual satuan lingkungan siap bangun (Lisiba) yang belum menyelesaikan status hak atas tanah pada Perkara Nomor: 46/ Pid.Sus/ 2018/ PN Pdg 2018.
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menerapkan pidana terhadap pelaku tindak pidana menjual satuan lingkungan siap bangun (Lisiba) yang belum menyelesaikan status hak atas tanah pada Perkara Nomor: 46/ Pid.Sus/ 2018/ PN Pdg 2018.

D. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.²

² Zainuddin Ali, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 105.

2. Sumber Data

Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data sekunder, yaitu sumber data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi,³ terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mempunyai otoritas (*autoritatif*).⁴ Bahan hukum primer dalam penelitian adalah sebagai berikut:

- 1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- 2) Putusan Nomor: 46/Pid.Sus/2018/PN Pdg 2018.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen tidak resmi.⁵ Adapun bahan hukum sekunder dalam penelitian ini yaitu berupa jurnal-jurnal hukum dan buku-buku yang berkaitan dengan judul penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.⁶ Adapun bahan hukum tersier dalam penelitian ini yaitu berupa kamus hukum.

³ *Ibid*, hlm. 106.

⁴ *Ibid*, hlm. 47.

⁵ *Ibid*, hlm. 54.

⁶ *Ibid*, hlm. 106.

3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu dilakukan dengan studi dokumen. Studi dokumen adalah teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari bahan kepustakaan atau literatur-literatur yang ada, terdiri dari perundang-undangan dan buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti dan memahami penelitian berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.⁷

4. Analisis Data

Adapun analisa data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah analisa data secara kualitatif, yaitu penganalisaan data dengan menguraikan gejala atau fenomena dan fakta-fakta yang ada di lapangan.

⁷ Amirudin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Pt. Raja Grafindo, Jakarta, hlm. 68.