



Penerapan Unsur Tindak Pidana Di Bidang Properti Berdasarkan Asas *Lex Specialis Derogat Legi Generali* Pada Tingkat Penyidikan

Irwan Nevada ^{(1)*}, **Fitriati** ⁽²⁾

⁽¹⁾ Universitas Ekasakti, Padang, Indonesia

⁽²⁾ Universitas Ekasakti, Padang, Indonesia

*Corresponding author: irwannevada@gmail.com

Info Artikel

Direvisi: 2024-10-26

Diterima: 2024-11-18

Dipublikasi: 2024-12-14

Kata Kunci:

Penerapan Unsur, Tindak Pidana khusus, Properti.

Keywords:

Application of Elements, Special Crimes, Property

Abstrak

Pasal 63 Ayat (2) KUHP merupakan dasar berlakunya asas *lex specialis derogat legi generali* yang mengadung makna bahwa ketentuan hukum khusus mengesampingkan ketentuan hukum umum. Salah satu penerapannya pada tindak pidana dibidang properti yang ditangani oleh Satreskrim Polresta Padang, namun terdapat perbedaan penerapan unsur tindak pidana yaitu ada yang menggunakan ketentuan umum sebagaimana yang diatur dalam KUHP, dan adapula yang menggunakan ketentuan khusus sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Hal ini patut untuk diteliti dan dianalisa terhadap penerapan unsur suatu tindak pidana berdasarkan asas hukum yang berlaku khususnya pada tingkat penyidikan. Penelitian bertujuan untuk mengetahui bagaimanakah penerapan unsur tindak pidana di bidang property berdasarkan asas *lex spesialis derogat legi generalis* pada tingkat penyidikan dan apa pertimbangan penyidik dalam penerapan unsur tindak pidana di bidang properti pada tingkat penyidikan. Penelitian bersifat deskriptif yaitu menggambarkan tentang penerapan unsur tindak pidana di bidang properti berdasarkan asas *lex spesialis derogat legi generalis* pada tingkat penyidikan. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif didukung pendekatan yuridis empiris. Data yang digunakan adalah data sekunder selanjutnya dianalisis menggunakan teori-teori secara kualitatif dan disajikan dalam bentuk deskriptif analitis. Hasil pembahasan dan analisis disimpulkan bahwa terhadap peristiwa yang diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, maka aturan umum yaitu penipuan dan penggelapan dikesampingkan.

Abstract

*Article 63 Paragraph (2) of the Criminal Code is the basis for the application of the principle of *lex specialis derogat legi generali* which contains the meaning that special legal provisions override general legal provisions. One application is to criminal acts in the field of property which are handled by the Satreskrim Polresta Padang, but there are differences in the application of elements of criminal acts, namely that some use general provisions as regulated in the Criminal Code, and there are also those that use special provisions as regulated in Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas. This deserves to be researched and analyzed regarding the application of the elements of a criminal act based on applicable legal principles, especially at the investigative level. The research aims to find out how the elements of criminal acts in the property sector are applied based on the principle of *lex specialist derogat legi generalis* at the investigation level and what investigators consider in applying the elements of criminal acts in the property sector at the investigation level. The research is descriptive in nature, namely describing the application of elements of criminal acts in the property sector based on the principle of *lex specialist derogat legi generalis**

at the investigation level. The approach used is a normative juridical approach supported by an empirical juridical approach. The data used is secondary data which is then analyzed using qualitative theories and presented in analytical descriptive form. The results of the discussion and analysis concluded that for incidents specifically regulated in Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Residential Areas, the general rules, namely fraud and embezzlement, are excluded.

PENDAHULUAN

Properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian tak terpisahkan dari tanah dan atau bangunan yang dimaksudkan. Pengertian properti adalah hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada di atasnya termasuk bangunan berkonstruksi horizontal atau vertikal yang digunakan untuk rumah bertempat tinggal atau bangunan yang digunakan untuk tempat usaha dan lainnya.¹

Secara fisik, properti adalah tanah dan bangunan yang berada di atas tanah, yang memiliki keunikan karena tidak biasa bergerak dan tidak biasa dicuri. Dengan demikian, lokasi sangat menentukan strategis atau tidaknya properti tersebut. Karena properti tidak bergerak, maka faktor penggerak nilai, harga, prospek, dan masa depan properti adalah kegiatan manusia, budaya dan jumlah uang yang beredar di lokasi tersebut. Negara bertanggungjawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan. Hal ini sesuai dengan Pasal 28H Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Lingkungan hidup yang baik dan sehat merupakan salah satu kebutuhan yang menunjang perumahan untuk tempat tinggal yang kian bertambah namun lingkungan yang demikian relatif langka. Hal ini yang menyebabkan tanah merupakan barang yang bersifat langka menyebabkan nilai sebidang tanah akan terus meningkat

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Perumahan didirikan tentu pada lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung kehidupan masyarakat. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.²

Terdapat dua aspek hukum dalam modus operandi kejahatan dibidang properti sebagaimana yang diketemukan yaitu adanya aturan hukum yang diberlakukan oleh aparat penegaka hukum khususnya ditingkat penyidikan. Sebagai contoh dalam kasus di bidang properti pada Berkas Perkara Nomor:BP/B/265/V/2021/SPKT Unit II/Polresta yaitu berawal dari laporan korban yang merasa ditipu oleh tersangka yang telah menawarkan perumahan kepada korban. Tersangka melakukan tindak pidana penipuan dan penggelapan dengan cara menjanjikan para korban untuk mengambil Perumahan Taman Darus Salam dengan meminta uang DP dan *Boking Fee* dengan total uang yang di terima pelaku sebesar Rp. 262.058.573. (Dua ratus enam puluh dua juta lima puluh lapan ribu lima ratus tujuh puluh tiga rupiah) dan Rp 116.698.623,- (seratus enam belas juta enam ratus sembilan puluh delapan ribu enam ratus

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Ayumedia, Malang, 2007, hlm. 18

² Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia*, PenerbitMandar Maju, Bandung, 2013, hlm. 17.

dua puluh tiga rupiah).³

Perbuatan tersangka tersebut diterapkan unsur tindak pidana penipuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 378 KUHP yang menyebutkan bahwa:

Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun.

Selanjutnya terhadap perbuatan tersangka yang telah menggelapkan uang korban tersebut, penyidik menerapkan unsur tindak pidana penggelapan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 372 KUHP yang menyebutkan bahwa:

Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah.

Terhadap temuan kasus yang kedua masih serupa dengan kasus pertama yaitu dibidang propoerti sebagaimana dalam berkas perkara nomor: BP/B/291/X/2018/SPKT/UnitI/Polresta, penyidik menerapkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 154 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyebutkan bahwa:⁴

Setiap orang yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Penyidik menerapkan unsur-unsur tindak pidana terhadap tersangka merujuk ketentuan yang diatur dalam Pasal 137 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menyebutkan bahwa:

Setiap orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya.

Pada perkara yang kedua ditemukan bahwa tersangka melakukan penjualan satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya serta tersangka memproduksi dan atau memper-dagangkan barang dan atau jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang- undangan.

Merujuk kepada peristiwa yang sama-sama menimbulkan kerugian materiil terhadap korban, namun terhadap perbuatan yang berkaitan dengan properti secara khusus dan secara jelas unsur perbuatannya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman maka aturan umum yaitu penipuan dan penggelapan dikesampingkan.

METODE PENELITIAN

Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif yaitu menggambarkan penerapan unsur tindak pidana di bidang properti berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generali* pada tingkat penyidikan. Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif didukung pendekatan yuridis empiris.

³ Pra penelitian pada pada Berkas Perkara Nomor: BP/B/265/V/2021/SPKT Unit II/Polresta

⁴ Pra penelitian pada berkas perkara nomor: BP/B/291/X/2018/SPKT/UnitI/Polresta.

Data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan data primer yang diperoleh dari hasil wawancara. Selanjutnya data dianalisis secara kualitatif dan disajikan dalam bentuk deskriptif analitis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan Unsur Tindak Pidana Di Bidang Properti Berdasarkan Asas *LexSpecialis Derogat Legi Generali* Pada Tingkat Penyidikan

Berdasarkan hasil penelitian terhadap kedua kasus yang diteliti maka penerapan unsur tindak pidana di bidang properti pada tingkat penyidikan, memiliki perbedaan terkait penggunaan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini sesuai dengan kualifikasi perbuatan yang telah dilakukan oleh tersangka dan akibat yang telah ditimbulkan. Sesuai dengan rumusan masalah yang diangkat bahwa penerapan unsur tindak pidana di bidang properti berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generali*, penyidik mampu membedakan unsur-unsur tindak pidana yang telah dilakukan tersangka pada masing-masing peristiwa.

Asas ini menegaskan bahwa ketika ada konflik antara dua norma atau peraturan hukum, yang lebih spesifik akan memiliki prioritas atas yang lebih umum. Dalam konteks tindak pidana di bidang properti, ini berarti bahwa penyidik harus mengidentifikasi dan menerapkan peraturan atau undang-undang khusus yang secara langsung mengatur masalah yang diteliti.

Kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch jika ditinjau dan dipahami secara seksama, dalam empat faktor tersebut yakni:⁵ hukum itu positif, hukum itu didasarkan pada fakta, fakta harus jelas, hukum positif tidak boleh mudah diubah memiliki korelasi yang saling berkaitan, pada poin yang pertama perundang-undangan memiliki sifat yang positif dimana dimaksudkan setelah melihat suatu peraturan perundang-undangan juga harus bisa didasarkan pada fakta suatu kejadian dan tidak hanya berhenti pada poin tersebut namun korelasi masih berlaku pada poin selanjutnya dimana setelah fakta ditemukan tentu harus dijelaskan dan diuraikan secara komprehensif sehingga hukum positif tersebut tidak dapat diubah-ubah.

Apabila dikaitkan dengan teori kepastian hukum sebagaimana dimaksud maka terhadap penerapan unsur tindak pidana di bidang properti berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generali* pada tingkat penyidikan yang dilakukan oleh penyidik Satreskrim Polresta Padang telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku yaitu dengan menerapkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 63 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946 tentang Peraturan Hukum Pidana (KUHP) yang kemudian diterapkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman sehingga menimbulkan kepastian hukum pada tahap penyidikan tindak pidana.

Berdasarkan penelitian, penyidik Satreskrim Polresta Padang telah melakukan penyidikan terhadap tindak pidana menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya dan telah dilakukan penggeledahan, penyitaan barang bukti dan pemeriksaan saksi-saksi yang sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku. Pada kasus yang akan diteliti adalah peristiwa yang memiliki dualisme pandangan hukum yaitu pertama perbuatan tersangka diatur dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 1946 tentang Hukum Pidana dan juga diatur didalam Undang-undang Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Sebagaimana terhadap kasus pertama, penyidik menerapkan unsur-unsur tindak pidana umum yaitu penipuan dan penggelapan yang diatur dalam Pasal 378 dan Pasal 372 KUHP. Penyidik dalam mengadakan penyidikan belum menemukan bentuk bangunan atau perumahan secara fisik dan tersangka hanya membuat iklan penjualan perumahan.

Pada kasus pertama perbuatan tersangka terpenuhi unsur tindak penipuan yaitu pada perbuatan mempromosikan penjualan rumah pada *website* tentang adanya rencana

⁵ O. Notohamidjojo, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum, Op Cit*, hlm. 34

pembangunan perumahan di daerah Taman Darussalam Kuranji yang dikelola oleh PT. Salam Teguh Perkasa. Korban menyetorkan sejumlah uang sebagai tanda keseriusan untuk membeli perumahan tersebut. Pihak dari PT. Salam Teguh Perkasa menjanjikan akan membangunkan rumah dan memberikan sertifikat hak milik atas tanah kepada para korban, akan tetapi pada kenyataannya para korban tidak pernah mendapatkan hak berupa sertifikat sebagaimana dimaksud.

Perbuatan tersebut sesuai dengan unsur tindak pidana penipuan yaitu yang diatur didalam Pasal 378 KUHP, yaitu unsur membujuk orang supaya memberikan barang, membuat utang atau menghapuskan piutang (perbuatan tersebut dilakukan tersangka dengan membuat iklan penjualan perumahan). Selanjutnya unsur maksud pembujukan hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak (perbuatan tersangka meyakinkan korban dengan menggunakan legalitas PT. Salam Teguh Perkasa sebagai penyedia jasa pembangunan perumahan).

Terkait dengan Pasal 372 KUHP, penyidik menemukan unsur tindak pidana penggelapan adalah pada perbuatan tersangka yang telah menerima sejumlah uang untuk membeli 1 rumah pada kavling Tanah No Unit Q61 dengan total luas tanah 142 M2 dengan harga Rp.262.058.573,- (dua ratus enam puluh dua juta lima puluh delapan ribu lima ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah).

Niat tersangka jelas setelah penyerahan uang tersebut, maka setelah barang yang bersangkutan untuk beberapa waktu sudah berada di tangan pelaku. Tersangka dengan memberikan janji ke pada korban bahwa uang akan dikembalikan selambat-lambatnya 24 (dua puluh empat) bulan sejak perjanjian akad tersebut dibuat. Namun setelah 6 (enam) bulan berlalu sesuai dengan jangka waktu yang diberikan Tersangka masih belum bisa mengembalikan uang tersebut. Maka terpenuhilah unsur tindak pidana penipuan dan penggelapan yang telah dilakukan tersangka terhadap korban selaku konsumen yang dijanjikan pembangunan rumah serta sertifikat yang pada kenyataannya bentuk fisik bangunan tidak pernah ada serta tanah kavling yang diperjanjikan tidak pernah ada wujudnya.

Terhadap Berkas Perkara Penyidikan dilaksanakan berdasarkan laporan para korban terhadap tersangka yang menjanjikan akan memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah kepada para korban, akan tetapi pada kenyataannya para korban tidak pernah mendapatkan hak berupa sertifikat sebagaimana dimaksud. Berdasarkan hasil wawancara, pada Berkas Perkara Nomor: BP/B/265/V/2021/SPKT Unit II/Polresta Padang diterapkan ketentuan Pasal 378 *jo* Pasal 372 *Jo* Pasal 55 ayat (1) ke 1 KUHPidana.

Penelitian terhadap Berkas Perkara Nomor: BP/ B/ 291/ X/2018/SPKT Unit I/ Polresta Padang penyidikan dilaksanakan berdasarkan laporan para korban terkait tersangka yang menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya. Tersangka menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 154 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang menyatakan bahwa: Setiap orang yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Ketentuan pasal sebagaimana diatas didasari atas ketentuan Pasal 137 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang menyatakan bahwa: Setiap orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya.

Terhadap tersangka pada Perkara Nomor: BP/B/291/ X/2018/SPKT Unit I/Polresta Padang dikenakan ketentuan Pasal 154 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang

Perumahan dan Kawasan Pemukiman *Jo* 62 ayat (1) *Jo* Pasal 8 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Penerapan unsur tindak pidana sebagaimana Berkas Perkara Nomor: BP/B/291/ X/2018/SPKT Unit I/Polresta Padang merupakan dugaan tindak pidana di bidang properti yang penyidikannya diterapkan asas *lex specialis derogat legi generali*.

Penerapan Asas *lex specialis derogat legi generali* pada berkas perkara sebagaimana dimaksud dapat diberlakukan sepanjang pelaku tindak pidana tergolong ke dalam perbuatan yang menyangkut pembangunan perumahan. Pada Berkas Perkara Nomor: BP/B/291/X/2018/SPKT Unit I/Polresta Padang tersangka selaku pengembang berhasil membangun rumah sebanyak 31 unit dengan berbagai ukuran yang terdiri dari type 36, type 45, type 60 dan type 70. Kemudian bertempat pada kantor CV. Devindo Artha Development di Balai Baru RT. 01 RW. 05 Kelurahan Gunung Sariak Kecamatan Kuranji Kota Padang, tersangka menjual rumah-rumah tersebut sebanyak 26 unit dengan pembayaran bertahap dan kredit.

Asas *lex specialis derogat legi generali* sebenarnya merupakan asas hukum yang menentukan dalam tahap aplikasi. Asas ini menjadi penting bagi aparat penegak hukum ketika akan menerapkan peraturan perundang-undangan pidana terhadap perkara pidana yang sedang ditangani yang berlandaskan atas ketentuan Pasal 63 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946 tentang Peraturan Hukum Pidana (KUHP) yang menyatakan bahwa Jika suatu perbuatan masuk dalam suatu aturan pidana yang umum, diatur pula dalam aturan pidana yang khusus, maka hanya yang khusus itulah yang diterapkan.

Penerapan asas *lex specialis derogat legi generali*, pada perkara kedua yaitu Tersangka menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya. Penerapan aturan khusus ini, telah sesuai dengan teori penegakan hukum, sebagaimana yang dikemukakan oleh Lawrence Meir Friedman, mengatakan bahwa berhasil atau tidaknya penegakan hukum bergantung pada substansi hukum, struktur hukum dan budaya hukum. Dalam penegakan hukum terhadap perkara yang memiliki dualisme karakteristik seperti pada kasus yang diteliti diperlukan kemampuan hukum yang dimiliki oleh aparat penegak hukumnya. Berdasarkan dua kasus yang diteliti menunjukkan kemampuan penyidik dalam menganalisa peristiwa sehingga tepat dalam menggunakan aturan hukum yang sesuai.⁶⁶

Pertama penyidik dalam kasus pertama menggunakan ketentuan umum yang berpijak pada KUHP, sebab pada perbuatan tersangka dalam melakukan kejahatan dengan menjual properti sebagai modus penipuan dan penggelapan. Bangunan dan tanah yang ditawarkan belum pernah ada, hanya iklan di website saja. Sehingga penyidik berkesimpulan bahwa perbuatan tersangka masih diatur dalam ketentuan umum yaitu Pasal 372 dan Pasal 378 KUHP.

Kedua penyidik dalam kasus yang kedua menggunakan ketentuan khusus sebagaimana yang diatur dalam Pasal 154 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Penerapan aturan khusus ini berpijak pada hasil penyidikan bahwa tersangka telah menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya.

Merujuk dari bukti sebuah rumah seluas 70 M dengan luas tanah 108 M² Kavling Nomor 1 di Komplek Perumahan Pondok Indah Balai Baru terletak di Jalan Wisma Indah VI RT.03 RW.07 Kelurahan Gunung Sariak Kecamatan Kuranji Kota Padang dengan harga Rp. 370.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) dan rumah seluas 36 M² dengan luas tanah 74 M² Kavling Nomor 29 di Komplek Perumahan Pondok Indah Balai Baru.

Kesimpulan bahwa sepanjang suatu peraturan perundang-undangan memuat aturan

⁶⁶ Darmodiharjo, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum, Op Cit*, hlm. 69.

pidana yang khusus, maka mengenai hal yang sama yang secara umum diatur dalam KUHP atau undang-undang di luar KUHP yang memiliki sifat lebih umum, menjadi tidak absah atau tidak lagi valid. Mengenai persoalan apakah aturan yang bersifat khusus itu *lex specialis* sering terjadi kekeliruan pemahaman. Seharusnya metode yang digunakan dalam hal ini tidak bersifat induktif dari umum ke khusus, melainkan justru deduktif dari khusus ke umum. Mengkaji suatu aturan apakah bersifat umum atau khusus harus berpangkal tolak dari aturan yang diduga bersifat khusus itu dibandingkan dengan aturan umumnya.

Kepastian hukum adalah hal yang mendasar dalam kehidupan masyarakat dimana hukum tersebut harus mengandung hak-hak individu atau kelompok secara merata yang akan diberlakukan dalam suatu waktu dan tempat tertentu sehingga tujuan dari kepastian hukum nantinya dapat tercapai dan dapat diterima serta menjamin kepastian hukum di tengah-tengah kehidupan masyarakat.⁷⁷

Dalam kasus ini dapat diketahui bahwa penyidik Satreskrim Polresta Padang telah melakukan penegakan hukum dalam bentuk penerapan *asas lex specialis derogat legi generali* dalam mengungkap tindak pidana terkait Perumahan dan Kawasan Pemukiman sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Selanjutnya terhadap pelaku tindak pidana sebagaimana berkas perkara BP/B/265/V/2021/ SPKT Unit II/Polresta Padang dan Berkas Perkara Nomor: BP/B/291/X/2018/ SPKT Unit I/Polresta Padang penyidik telah melakukan penyelidikan dan penyidikan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dan tetap menjaga hak-hak dari tersangka.

Dari pembahasan di atas peneliti menyimpulkan bahwa penerapan unsur tindak pidana di bidang properti berdasarkan Asas *Lex Specialis Derogat Legi Generali* pada tingkat penyidikan dapat diterapkan sepanjang perbuatan pelaku tindak pidana menyangkut pembangunan perumahan sebagaimana Berkas Perkara Nomor: BP/B/291/X/2018/SPKT Unit I/Polresta Padang. Penerapan asas *Lex Specialis Derogat Legi Generali* tersebut mengacu pada ketentuan Pasal 63 ayat Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946 yang kemudian diterapkan Pasal 154 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman sehingga menimbulkan kepastian hukum pada tahap penyidikan tindak pidana.

Penerapan unsur tindak pidana di bidang properti berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generalis* pada tingkat penyidikan, mengacu pada unsur perbuatan tersangka dan bukti fisik adanya perumahan namun dokumen tentang satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum diselesaikan status hak atas tanahnya maka penyidik menggunakan ketentuan khusus sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Penerapan unsur tindak pidana di bidang properti pada perkara nomor BP/B/265/V/2021/SPKT Unit II/Polresta Padang tidak terdapat perbuatan sebagaimana diatur dalam Pasal 154 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, maka penyidik menerapkan unsur tindak pidana yang diatur dalam Pasal 378 KUHP dan Pasal 372 KUHP. Sedangkan pada Perkara Nomor: BP/B/291/X/2018/SPKT Unit I/Polresta Padang, penyidik menerapkan asas *lex specialis derogat legi generalis* mengacu pada unsur perbuatan tersangka dan bukti fisik adanya perumahan dan dokumen tentang satuan lingkungan perumahan atau Lisiba maka penyidik menerapkan Pasal 154 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

KESIMPULAN

⁷ *Ibid*, hlm. 23

Penerapan unsur tindak pidana di bidang properti pada perkara nomor BP/B/265/V/2021/SPKT Unit II/Polresta Padang tidak terdapat perbuatan sebagaimana diatur dalam Pasal 154 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, maka penyidik menerapkan unsur tindak pidana yang diatur dalam Pasal 378 KUHP dan Pasal 372 KUHP. Sedangkan pada Perkara Nomor: BP/B/291/X/2018/SPKT Unit I/Polresta Padang, penyidik menerapkan asas *lex specialis derogat legi generalis* mengacu pada unsur perbuatan tersangka dan bukti fisik adanya perumahan dan dokumen tentang satuan lingkungan perumahan atau Lisiba maka penyidik menerapkan Pasal 154 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Pertimbangan penyidik dalam penerapan unsur tindak pidana pada tingkat penyidikan berdasarkan asas *lex specialis derogat legi generalis* adalah berpijak pada aturan khusus itu merupakan hukum yang valid dan memiliki kekuatan berikat untuk diterapkan pada peristiwa yang konkrit. Maka terhadap peristiwa yang sama-sama menimbulkan kerugian materiil terhadap korban, namun terhadap perbuatan yang berkaitan dengan properti secara khusus dan secara jelas unsur perbuatannya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman maka aturan umum yaitu penipuan dan penggelapandikesampingkan, karena lebih relevan dengan peristiwa yang terjadi

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Rubaie, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Bayumedia, Malang, 2007.
- Adami Chazawi, Pelajaran Hukum Pidana Bagian 1, Edisi Pertama, Cetakan.
- Ade Saptomo, Pokok-pokok metodologi penelitian hukum empiris murni : sebuah alternatif, Universitas Trisakti, Jakarta, 2009.
- Adhi Wibowo, Hukum Acara Pidana Dalam Teori dan Praktek, Hayfa Pres, Padang, 2012.
- Aloysius Wisnubroto, Kebijakan Hukum Pidana dalam Penanggulangan Penyalah-gunaan Komputer, Universitas Atmajaya, Yogyakarta, 1999.
- Andi Zainal Abidin Farid, Hukum Pidana I, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Andi Hamzah, Bunga Rampai Hukum Pidana dan Acara Pidana Ghalia Indonesia, Jakarta, 2001.
- Arief Sidharta, Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Azis Syamsuddin, Tindak Pidana Khusus, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- B. Arif Sidharta, Pengantar Ilmu Hukum, Alumni, Bandung, 2009.
- Bagir Manan, Hukum Positif Indonesia, Satu Kajian Teoritik, FH UII Press Yogyakarta, 2004.
- Darwan Print, Hukum Acara Pidana dalam Praktek, Djembatan, Jakarta, 1998 Eddy O.S Hiarie, Prinsip-Prinsip Hukum Pidana, Cahaya Atma Pustaka. Yogyakarta, 2014.
- Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, Kepemilikan Properti di Indonesia, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2013.
- O. Notohamidjojo, Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum, Griya Media, Salatiga, 2011.
- Pertama, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Shinta Agustina, *Implementasi Asas Lex Specialis Derogat Legi Generali Dalam Sistem Peradilan Pidana*, Jurnal Masalah-Masalah Hukum, Vol. 44 No. 4 Tahun 2015
- Slamet Tri Wahyudi, *Problematika Penerapan Pidana Dalam Konteks Penegakan Hukum Di Indonesia*, Jurnal Hukum dan Peradilan, ISSN : 2303-3274, Volume 1, Nomor 2 Juli 2012