

**PEMBERLAKUAN KETENTUAN PIDANA BAGI
PELAKU TINDAK PIDANA MENURUT UNDANG-
UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN¹**

Oleh : Jeremy Tuerah²

Max Sepang³

Harly S. Muaja⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimanakah bentuk-bentuk tindak pidana menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan bagaimanakah pemberlakuan ketentuan pidana bagi pelaku tindak pidana menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dengan metode penelitian yuridis normatif disimpulkan: 1. Bentuk-bentuk tindak pidana menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, diantaranya menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan dan menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain serta menyelenggaraan lingkungan hunian atau Kasiba yang tidak memisahkan lingkungan hunian atau Kasiba menjadi satuan lingkungan perumahan atau Lisiba. 2. Pemberlakuan ketentuan pidana bagi pelaku tindak pidana menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, berupa: pidana kurungan, pidana penjara dan pidana denda, bagi pelaku perbuatan pidana yang telah terbukti secara sah melakukan tindak pidana sesuai dengan proses peradilan pidana, khusus dalam pemeriksaan perkara di sidang pengadilan.

Kata Kunci : Pemberlakuan, Ketentuan Pidana, Pelaku Tindak Pidana, UU No. 1 Tahun 2011, Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Menurut Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan

Kawasan Permukiman, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menyebutkan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia.

Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan,

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum UNSRAT NIM 18071101665

³ Fakultas Hukum UNSRAT, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum UNSRAT, Magister Ilmu Hukum

prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

Kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:

- a. memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;
- b. ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan;
- c. mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna;
- d. memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara; dan
- e. mendorong iklim investasi asing.

Sejalan dengan arah kebijakan umum tersebut, penyelenggaraan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan yang berpenduduk padat maupun di daerah perdesaan yang ketersediaan lahannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. Pemerintah dan pemerintah daerah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan dan/atau pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hunian.⁵

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 Pasal 28H UUD 1945, bahwa rumah adalah salah satu hak dasar rakyat dan oleh karena itu setiap Warga Negara berhak untuk bertempat tinggal dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan sehat. Selain itu rumah juga merupakan kebutuhan dasar manusia dalam meningkatkan harkat, martabat, mutu kehidupan dan penghidupan, serta sebagai

pencerminan diri pribadi dalam upaya peningkatan taraf hidup, serta pembentukan watak, karakter dan kepribadian bangsa.⁶

Kecenderungan pengembangan pertumbuhan penduduk mengarah pada wilayah pinggiran kota sebagai akibat perluasan aktivitas kota. Pusat kota sudah tidak mampu lagi menampung desakan jumlah penduduk. Pertambahan penduduk yang terus meningkat mengindikasikan bahwa perkembangan penduduk menyebar ke arah pinggiran kota (sub-urban) sehingga sebagai konsekuensinya adalah terjadi perubahan guna lahan perkotaan. Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan digunakanlah tanah pertanian untuk pembangunan perumahan. Pembangunan perumahan baik yang diusahakan oleh pihak swasta maupun oleh perseorangan untuk pemenuhan akan kebutuhan rumah tinggal.⁷

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, adalah salah satu bentuk kebijakan sektor perumahan dan kawasan permukiman. Undang-Undang ini menjadi pengganti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Lahirnya Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan Permukiman yang terdiri dari 18 BAB dan 167 Pasal merupakan bukti keberpihkan pemerintah terhadap pemenuhan hak akan rumah bagi masyarakat. Terutama, bagi masyarakat berpenghasilan rendah sebagaimana dalam Pasal 50 (1) yang berbunyi “(1) Setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau menghuni rumah”. Berdasarkan Undang-undang ini, rumah berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga yang mendukung perikehidupan dan penghidupan juga mempunyai fungsi sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan penyiapan generasi muda. Kebutuhan rumah bagi masyarakat dapat dilakukan melalui kepemilikan, dengan cara sewa maupun cara lain sesuai peraturan perundang-undangan.⁸

Kemudahan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, menurut Pasal 54 Ayat (3), adalah dengan memberikan kemudahan berupa pembiayaan, pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas

⁵Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

⁶I Komang Darman. Akibat Hukum Pengalihan Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Kawasan Perumahan. Belom

Bahadat: Jurnal Hukum Agama Hindu Vol 10. No.2 Tahun 2020 ISSN 2089-7553(print), ISSN 2685-9548(online), hlm. 2.

⁷ *Ibid.* hlm. 2.

⁸ *Ibid.*, hlm. 7-8.

umum, subsidi perolehan rumah, stimulan rumah swadaya, insentif perpajakan, perizinan, asuransi dan penjaminan penyediaan tanah dan/ atau sertifikasi tanah.⁹

Peranan pembangunan dalam masa-masa sekarang ini, sangatlah dirasakan adanya peningkatan kebutuhan akan tanah untuk keperluan berbagai macam aspek dalam menumbuhkan pembangunan yang merata bagi lapisan masyarakat, terutama pembangunan dibidang fisik baik desa maupun kota. Tanah sebagai modal dasar pembangunan memegang peranan yang sangat penting untuk melaksanakan kegiatan pembangunan, seperti mendirikan Gedung sekolah, pelebaran jalan dan lain sebagainya. Akan tetapi banyaknya tanah yang tersedia untuk keperluan pembangunan sangatlah terbatas.¹⁰

Setiap orang menginginkan untuk hidup dan bertempat tinggal di perumahan dan kawasan permukiman yang bersih, sehat dan dari segi lingkungan terkategori dengan lingkungan yang bersih. Untuk mewujudkan lingkungan perumahan dan kawasan permukiman yang bersih dan sehat tentunya menjadi tugas bersama antara masyarakat dengan Pemerintah. Masalah perumahan adalah masalah yang kompleks, yang bukan semata-mata aspek fisik membangun rumah, tetapi terkait sektor yang amat luas dalam pengadaannya, seperti pertanahan, industri bahan bangunan, lingkungan hidup dan aspek sosial ekonomi budaya masyarakat, dalam upaya membangun aspek-aspek kehidupan masyarakat yang harmonis. Oleh karena itu, pembangunan perumahan secara keseluruhan tidak dapat dilepaskan dari keseluruhan pembangunan permukiman dan bagian penting dalam membangun kehidupan masyarakat yang efisien dan produktif.¹¹

Upaya pembangunan perumahan dan permukiman yang telah dilaksanakan selama ini, bersifat sangat sektoral dan hanya berupa proyekproyek yang sifatnya parsial dan tidak berkelanjutan. Selain itu, upaya pembangunan

perumahan yang dilakukan di daerah-daerah sangat terbatas sekali karena keterbatasan kemampuan sumber daya manusia, sumber pembiayaan maupun pengembangan pilihan-pilihan teknologi dan upaya pemberdayaan masyarakat setempat yang kurang menjadi program utama. Kawasan permukiman merupakan kawasan yang diperuntukan untuk tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung bagi peri kehidupan dan penghidupan. Di dalamnya terdapat kawasan perumahan yaitu kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.¹²

Diundangkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bertujuan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang dan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim.¹³

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia serta mutu kehidupan yang sejahtera dalam masyarakat yang adil dan makmur. Perumahan dan permukiman juga merupakan bagian dari pembangunan nasional yang perlu terus ditingkatkan dan dikembangkan secara terpadu, terarah, terencana, dan berkesinambungan.¹⁴

Kebutuhan pokok yang sangat mendasar bagi keberlangsungan hidup manusia terdiri dari kebutuhan akan sandang, pangan, dan papan. Kebutuhan akan papan dalam hal ini kebutuhan untuk memperoleh tempat tinggal atau rumah. Setiap orang memerlukan tempat tinggal atau rumah sebagai tempat untuk melindungi diri dari perubahan cuaca dan sebagai salah satu syarat

⁹ *Ibid*, hlm. 8.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 8-9.

¹¹Alfiyan Mardiansyah dan Neisa Ang- rum Adisti. Analisis Yuridis Pasal 98 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Kajian Terhadap Penetapan Lokasi Perumahan Kumuh Oleh Pemerintah Daerah Dengan Peraturan Daerah). Jurnal Legislasi Indonesia. Vol 17 No. 4 - Desember 2020: 451-458. hlm. 452 (Lihat Naskah Akademik Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, hlm. 1).

¹²*Ibid*, hlm. 452 (Lihat Rulli As'ari dan Siti Fadjarani. 2018. Penataan Permukiman Kumuh Berbasis Lingkungan. Jurnal Geografi UNES Volume 15 Nomor 1, hlm. 3).

¹³ *Ibid*.

¹⁴*Ibid*. hlm. 454 (Lihat Asep Hariyanto. 2007. Strategi Penanganan Kawasan Kumuh Sebagai Upaya Menciptakan Lingkungan Perumahan Dan Permukiman Yang Sehat. Bandung: Jurnal Penelitian Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Unisba, hlm.11).

atau kebutuhan mutlak manusia. Namun, dalam kenyataannya tidak seluruh masyarakat memiliki kemampuan untuk memperoleh rumah. Hal tersebut disebabkan karena tingkat pendapatan yang rendah dan tidak merata, kebijakan pemerintah yang belum terlalu memperhatikan dan mendukung perekonomian rakyat dan struktur ekonomi yang kapitalis di mana rakyat diperas keringatnya untuk kepentingan penguasa dan pengusaha sedangkan kesejahteraannya tidak terjamin.¹⁵

Kesengsaraan rakyat juga semakin bertambah dengan banyaknya potongan atau iuran yang harus dikeluarkan rakyat untuk mendukung perekonomian negara seperti pajak penghasilan, iuran Badan Penyelenggara Jaminan Sosial, Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Tenaga Kerja, Pajak kendaraan bermotor, dan sebagainya yang dilegitimasi dengan peraturan hukum yang bersifat mengikat dan memaksa masyarakat. Kondisi yang demikian menyebabkan daya beli masyarakat khususnya masyarakat berpenghasilan rendah tidak mampu membeli rumah meskipun butuh dan terpaksa memilih tinggal di tempat-tempat kumuh yang tidak selayaknya.¹⁶

Permasalahan ini kemudian tidak didukung oleh pemerintah untuk mengembangkan dan memberikan jenis-jenis kebijakan yang bervariasi dan progresif yang memudahkan masyarakat untuk memperoleh fasilitas pembiayaan perumahan yang memadai dan dapat terjangkau. Terdapat dikotomi paradigma terhadap perumahan, di satu sisi rumah dipandang sebagai komoditas maka pemenuhan akan kebutuhan perumahan diserahkan kepada warga negara sendiri yang memiliki kemampuan berbeda-beda untuk mengaksesnya. Di sisi lain rumah dipandang sebagai hak konstitusional warga negara maka pemerintah memiliki kewajiban untuk meletakkan program perumahan dalam penyelenggaraan negara.¹⁷

Kebutuhan akan rumah juga menjadi salah satu tolak ukur kesejahteraan. Hal ini sejalan dengan alinea ke-4 Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 (yang selanjutnya disingkat UUD 1945)

yang menyatakan bahwa "... dan membentuk suatu pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial ...".¹⁸

Tujuan negara tersebut kemudian juga tercermin dalam butir kelima Sila Pancasila yaitu untuk mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Pancasila dan pembukaan UUD 1945 sebagai norma dasar negara menjwai seluruh sendi kehidupan penyelenggaraan negara, memberi arah tentang bentuk negara, cita hukum bernegara, asas-asas penyelenggaraan negara sehingga negara sebagai suatu komunitas atau organisasi memiliki tujuan yang jelas dan akan memandu menuju apa yang dicitacitakan.¹⁹ Untuk mewujudkan kesejahteraan umum tersebut diperlukan peran negara sebagaimana konsep negara hukum materiil atau negara kesejahteraan (*welfare state*).²⁰

Bentuk-bentuk tindak pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka perbuatan tindak pidana yang dilakukan oleh pelakunya dapat diproses sesuai dengan prosedur peradilan pidana dan jika terbukti secara sah pelaku tindak melakukan perbuatan pidana, maka dapat diberlakukan ketentuan pidana bagi pelaku tindak pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah bentuk-bentuk tindak pidana menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman?
2. Bagaimanakah pemberlakuan ketentuan pidana bagi pelaku tindak pidana menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman?

C. Metode Penelitian

¹⁵Neysa Tania, Jason Novienco, dan Dixon Sanjaya. Kajian Teori Hukum Progresif Terhadap Implementasi Produk Tabungan Perumahan Rakyat. Perspektif. Volume 26 Nomor 2 Tahun 2021 Edisi Mei. hlm. 74.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹*Ibid* (Lihat Satjipto Rahardjo, dikutip dari Ahmad Redi. (2018). Hukum Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Jakarta: Sinar Grafika, h. 72).

²⁰*Ibid* (Lihat Bagir Manan. (1996). Politik Perundang-undangan Dalam Rangka Mengantisipasi Liberalisme Perekonomian. Bandar Lampung: FH UNLA, h. 9).

Metode yang digunakan adalah metode penelitian normatif yang merupakan prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya.²¹ Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).²²

Metode penelitian hukum yang digunakan untuk penyusunan penulisan ini ialah metode penelitian hukum normatif. Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini diperoleh dari studi kepustakaan berupa: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder berupa literatur, jurnal-jurnal hukum, serta bahan hukum tersier yang terdiri dari kamus umum dan kamus hukum. Bahan-bahan hukum primer dan sekunder dianalisis secara normatif kualitatif.

Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, dapat dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan (di samping adanya penelitian hukum sosiologis atau empiris yang terutama meneliti data primer).²³

Metode penelitian normatif disebut juga sebagai penelitian doktrinal (*doctrinal research*) yaitu suatu penelitian yang menganalisis hukum baik yang tertulis di dalam buku (*law as it is written in the book*), maupun hukum yang diputuskan oleh hakim melalui proses pengadilan (*law it is decided by the judge through judicial process*).²⁴

PEMBAHASAN

A. Bentuk-Bentuk Tindak Pidana Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Munculnya masalah perumahan dan permukiman ini disebabkan, karena:

1. Kurang terkendalinya pembangunan perumahan dan permukiman sehingga menyebabkan munculnya kawasan kumuh

pada beberapa bagian kota yang berdampak pada penurunan daya dukung lingkungan.

2. Keterbatasan kemampuan dan kapasitas dalam penyediaan perumahan dan permukiman yang layak huni baik oleh pemerintah, swasta maupun masyarakat.
3. Pembangunan sumberdaya manusia dan kelembagaan masyarakat yang masih belum optimal khususnya menyangkut kesadaran akan pentingnya hidup sehat.
4. Kurang dipahaminya kriteria teknis pemanfaatan lahan permukiman dan perumahan khususnya yang berbasis pada ambang batas daya dukung lingkungan dan daya tampung ruang.²⁵

Pembangunan perumahan dan permukiman yang kurang terpadu, terarah, terencana, dan kurang memperhatikan kelengkapan prasarana dan sarana dasar seperti air bersih, sanitasi (jamban), sistem pengelolaan sampah, dan saluran pembuangan air hujan, akan cenderung mengalami degradasi kualitas lingkungan atau yang kemudian diterminologikan sebagai "Kawasan Kumuh".²⁶ Kawasan kumuh meskipun tidak dikendaki namun harus diakui bahwa keberadaannya dalam perkembangan wilayah dan kota tidak dapat dihindari. Oleh karena itu, dalam rangka meminimalisir munculnya kawasan kumuh, maka perlu dilakukan upaya-upaya secara komprehensif yang menyangkut berbagai aspek yang mampu menghambat timbulnya kawasan kumuh tersebut.²⁷

Pertumbuhan dan perkembangan penduduk yang cukup pesat mempunyai dampak terhadap berbagai bidang antara lain di bidang fisik lingkungan, sosial, maupun ekonomi yang memerlukan ketersediaan prasarana dan sarana dasar yang secara umum akan bersifat susul menyusul dengan laju pertumbuhan penduduk. Kurang tersedianya sarana dasar ini akan mengakibatkan tumbuhnya beberapa bagian wilayah perkotaan menjadi kawasan kumuh. Kawasan yang kumuh sering diidentikkan dengan

²¹Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 2007. hlm. 57.

²²*Ibid.* hlm. 302.

²³Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. 1995, hlm. 13-14.

²⁴Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Grafitti Press. Jakarta. 2006. hlm. 118.

²⁵Alfiyan Mardiansyah. *Op. Cit.* hlm. 455 (Lihat Asep Hariyanto. 2007. Strategi Penanganan Kawasan Kumuh

Sebagai Upaya Menciptakan Lingkungan Perumahan Dan Permukiman Yang Sehat. Bandung: Jurnal Penelitian Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Unisba, hlm.12).

²⁶*Ibid.*

²⁷*Ibid* (Lihat Asep Hariyanto. 2007. Strategi Penanganan Kawasan Kumuh Sebagai Upaya Menciptakan Lingkungan Perumahan Dan Permukiman Yang Sehat. Bandung: Jurnal Penelitian Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Unisba, hlm.12).

kawasan yang jorok dengan masalah atau kemiskinan kota.²⁸

Kawasan kumuh adalah sebuah kawasan dengan tingkat kepadatan populasi tinggi di sebuah kota yang umumnya dihuni oleh masyarakat miskin. Kawasan kumuh dapat ditemui di berbagai kota besar di Indonesia. Kawasan kumuh umumnya dihubung-hubungkan dengan tingkat kemiskinan dan pengangguran tinggi. Kawasan kumuh dapat pula menjadi sumber masalah sosial seperti kejahatan, obat-obat terlarang dan minuman keras. Di berbagai wilayah, kawasan kumuh juga menjadi pusat masalah kesehatan karena kondisinya yang tidak higienis.²⁹ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pasal 1 angka 15. Kawasan siap bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan lingkungan hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang. Pasal 1 angka 16. Lingkungan siap bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.

Pasal 1 angka 21. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Pasal 1 angka 22. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Pasal 1 angka 23. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, mengatur mengenai bentuk-bentuk tindak pidana perumahan dan kawasan permukiman, sebagaimana berikut ini:

1. Penyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan (Pasal 151 ayat (1) dan (2)).
2. Menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain (Pasal 152).
3. Penyelenggaraan lingkungan hunian atau Kasiba yang tidak memisahkan lingkungan hunian atau Kasiba menjadi satuan lingkungan perumahan atau Lisiba. Pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa pencabutan izin (Pasal 153 ayat (1) dan (2)).
4. Setiap orang yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya (Pasal 154).
5. Badan hukum yang dengan sengaja melakukan serah terima dan/atau menerima pembayaran lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli (Pasal 155).
6. Perbuatan dengan sengaja membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman (Pasal 156).
7. Perbuatan dengan sengaja membangun perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang (Pasal 157).
8. Pejabat yang dengan sengaja mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang (Pasal 158).
9. Perbuatan dengan sengaja menolak atau menghalang-halangi kegiatan pemukiman kembali rumah, perumahan, atau permukiman yang telah ditetapkan oleh Pemerintah atau pemerintah daerah setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat (Pasal 159).
10. Perbuatan dengan sengaja menginvestasikan dana dari pemupukan dana tabungan perumahan selain untuk pembiayaan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman (Pasal 160).
11. Perbuatan dengan sengaja membangun Lisiba. Pelaku dapat dipidana dengan pidana tambahan berupa pembongkaran Lisiba yang biayanya ditanggung oleh pelaku (Pasal 161 ayat (1) dan (2)).
12. Badan Hukum yang: a. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum diluar fungsinya b. menjual satuan permukiman

²⁸ *Ibid.*

²⁹ *Ibid.*

atau c. membangun lisiba yang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah. Selain pidana bagi badan hukum pengurus badan hukum dapat dijatuhi pidana (Pasal 162 ayat (1) dan (2)).

13. Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 151 ayat (1), Pasal 152, Pasal 153, Pasal 154, Pasal 156, Pasal 157, Pasal 160, atau Pasal 161 dilakukan oleh badan hukum, maka selain pidana penjara dan pidana denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang (Pasal 163).

Di Indonesia, regulasi yang mengatur perumahan dan kawasan permukiman telah diatur dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Memahami konsep hukum pidana dalam undang-undang perumahan dan kawasan permukiman adalah memahami konsep hukum pidana itu sendiri. Hal ini karena hukum pidana yang diatur dalam undang-undang perumahan dan kawasan permukiman merupakan bagian dari hukum pidana. Moeljatno mengartikan hukum pidana sebagai bagian dari keseluruhan hukum yang berlaku di suatu negara, yang mengadakan dasar-dasar dan aturan-aturan untuk:

1. Menentukan perbuatan-perbuatan yang tidak boleh dilakukan, yang dilarang, dengan disertai ancaman atau sanksi pidana tertentu bagi siapa saja yang melanggarnya;
2. Menentukan kapan dan dalam hal apa kepada mereka yang telah melakukan larangan-larangan itu dapat dikenakan atau dijatuhi pidana sebagaimana yang telah diancamkan;
3. Menentukan dengan cara bagaimana pengenaan pidana itu dapat dilaksanakan apabila orang yang diduga telah melanggar ketentuan tersebut.³⁰

Van Bemmelen secara eksplisit mengartikan hukum pidana dalam dua hal, yaitu hukum pidana materiel dan hukum pidana formal. Menurutnya, hukum pidana materiel terdiri atas tindak pidana yang disebut berturut-turut, peraturan umum yang dapat diterapkan terhadap

perbuatan itu dan pidana yang diancamkan terhadap perbuatan itu. Sementara itu, hukum pidana formal adalah mengatur cara bagaimana acara pidana seharusnya dilakukan dan menentukan tata tertib yang harus diperhatikan pada kesempatan itu.³¹ Wirjono Prodjodikoro memberikan pengertian hukum pidana ke dalam hukum pidana materiel dan hukum pidana formal. Menurutnya isi hukum pidana materiel adalah penunjukan dan gambaran perbuatan-perbuatan yang diancam dengan hukum pidana; penunjukan syarat umum yang harus dipenuhi agar perbuatan itu merupakan perbuatan yang pembuatnya dapat dihukum pidana; penunjukan orang atau badan hukum yang pada umumnya dapat dihukum pidana; dan penunjukan jenis hukuman pidana yang dapat dijatuhkan. Hukum pidana formal (hukum acara pidana) berhubungan erat dengan diadakannya hukum pidana sehingga merupakan suatu rangkaian peraturan yang memuat cara bagaimana badan-badan pemerintah yang berkuasa, yaitu kepolisian, kejaksaan, dan pengadilan harus bertindak guna mencapai tujuan negara dengan mengadakan hukum pidana.³²

Sudarto mendefinisikan hukum pidana sebagai hukum yang memuat aturan-aturan hukum yang mengikatkan kepada perbuatan-perbuatan yang memenuhi syarat tertentu suatu akibat pidana. Sejalan dengan hal ini, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) memuat dua hal pokok, yaitu sebagai berikut:

1. KUHP memuat pelukisan-pelukisan dari perbuatan-perbuatan yang diancam, yang memungkinkan pengadilan menjatuhkan pidana. Jadi, disini seolah-olah negara menyatakan kepada umum dan juga kepada para penegak hukum, perbuatan-perbuatan apa yang dilarang dan siapa yang dapat dipidana.
2. KUHP menetapkan dan mengumumkan reaksi apa yang akan diterima oleh orang yang melakukan perbuatan-perbuatan yang dilarang itu. Dalam hukum pidana modern reaksi ini tidak hanya berupa pidana, tetapi juga apa yang disebut dengan tindakan, yang bertujuan

³⁰ 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, Volume 13 Nomor 2, Juli 2021. ISSN 1979-4940/ISSN-E 2477-0124. hlm. 226 (Lihat Moeljatno. 2008. Asas-Asas Hukum Pidana, Jakarta: Renika Cipta, hlm. 1).

³¹ *Ibid.* hlm. 226 (Lihat Mr. J. M. van Bemmelen. 1987. Hukum Pidana I, Bandung: Bina Cipta, hlm. 2-3).

³² *Ibid.* hlm. 226-227 (Lihat Wirjono Prodjodikoro. 1962. Hukum Acara Pidana di Indonesia, Bandung: Sumur, hlm.13).

untuk melindungi masyarakat dari perbuatan-perbuatan yang merugikan.³³

Dengan mengacu kepada beberapa pengertian hukum pidana di atas, hukum pidana dalam undang-undang perumahan dan kawasan permukiman adalah aturan-aturan hukum pidana di bidang perumahan dan kawasan permukiman yang menentukan:

1. Perbuatan-perbuatan yang dilarang atau tidak boleh dilakukan dan diancam dengan sanksi pidana bagi siapa saja yang melakukannya;
2. Menentukan kapan seseorang atau korporasi yang melakukan perbuatan yang dilarang dimintai pertanggungjawaban pidana sehingga sanksi pidana layak dijatuhkan kepadanya;
3. Menentukan kapan dan dalam hal apa kepada mereka yang telah melakukan larangan-larangan itu dapat dikenakan atau dijatuhi pidana sebagaimana yang telah diancamkan.³⁴

Dalam undang-undang perumahan dan kawasan permukiman, apabila pengembang perumahan melakukan tindak pidana dalam penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban pidana. Selain pengembang perumahan, pengurus pengembang perumahan juga dapat dimintai pertanggungjawaban pidana.³⁵ Sesuai doktrin identifikasi korporasi bisa melakukan sejumlah delik secara langsung melalui para agen yang sangat berhubungan erat dengan korporasi, bertindak untuk dan/atau atas nama korporasi. Mereka tidak sebagai pengganti dan oleh karena itu, pertanggungjawaban korporasi tidak bersifat pertanggungjawaban pribadi. Syarat adanya pertanggungjawaban pidana korporasi secara langsung adalah tindakan-tindakan para agen tersebut masih dalam ruang lingkup pekerjaan korporasi.

Hal di atas sejalan dengan sifat pertanggungjawaban pidana korporasi yaitu:

- a. Pengurus korporasi sebagai pembuat dan pengurus yang bertanggungjawab;
- b. Korporasi sebagai pembuat dan pengurus bertanggungjawab;
- c. Korporasi sebagai pembuat dan juga sebagai yang bertanggungjawab.³⁶

Dengan demikian walaupun undang-undang perumahan dan kawasan permukiman menempatkan secara jelas posisi pengembang perumahan, akan tetapi tidak jelas kapan pengembang perumahan dapat dimintai pertanggungjawaban pidananya. Organisasi yang menaungi pengembang perumahan seperti APERSI dan REI tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidana, karena organisasi tersebut tidak terkait dengan tindak pidana yang dilakukan oleh para pengembang perumahan ataupun pengurusnya. APERSI dan REI hanyalah sebuah organisasi yang menaungi para pengembang perumahan atau developer. Sehingga, pihak yang dapat dimintai pertanggungjawaban pidana terkait penyediaan Prasarana, Sarana, Utilitas Umum (PSU) oleh pengembang perumahan adalah pengembang perumahan, pengurus, ataupun kontraktor yang terkait dalam pembangunan PSU untuk perumahan dan kawasan permukiman. Dan hal ini juga dapat berpotensi terjadinya tindak pidana korupsi baik yang dilakukan oleh pemerintah, pengembang perumahan, ataupun pengurus. Tetapi undang-undang perumahan dan kawasan permukiman masih belum secara rinci menentukan kapan pengembang perumahan dikatakan melakukan tindak pidana. Hal ini dapat dijawab dengan melihat prinsip pertanggungjawaban pengurus menurut kewenangannya berdasarkan anggaran dasar badan hukum tersebut, maka dalam hal ini pertanggungjawaban pidana itu diidentikkan dengan apa yang diatur dalam hukum perdata, khususnya tentang perbuatan "*intra vires*" dan "*ultra vires*". Perbuatan yang secara eksplisit atau secara implisit tercakup dalam kecakapan bertindak (badan hukum) adalah perbuatan "*intra vires*", sebaliknya setiap perbuatan yang dilakukan berada di luar lingkup kecakapan bertindak perseroan (di luar maksud dan tujuan badan hukum) adalah perbuatan "*ultra vires*" yang karenanya tidak sah dan tidak mengikat perseroan. Untuk mengetahui bagaimana rumusan maksud dan tujuan badan hukum, dalam praktek dilihat kepada arti yang lazim/wajar dan perbuatan tersebut menunjang

³³ *Ibid.* hlm. 227 (Lihat Sudarto. 1977. Hukum dan Hukum Pidana, Bandung: Alumni, hlm. 100-101).

³⁴ *Ibid.* hlm. 227.

³⁵ Nurpanca Sitorus, Alvi Syahrin, Suhaidi dan Mahmud Mulyadi. 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, Vol.2. No. 3 (Desember 2014).145-163. hlm. 159 (Lihat Setiono, H, 2004, Kejahatan Korporasi, Analisis Viktimologis Dan Pertanggungjawaban Korporasi Dalam Hukum Pidana Indonesia, Malang. hlm. 14).

³⁶ *Ibid.* hlm. 159.

kegiatan-kegiatan usaha yang disebutkan dalam anggaran dasar.³⁷

Berkaitan dengan permasalahan perumahan dan kawasan permukiman, sebagaimana dijelaskan dalam bab sebelumnya, bahwa didalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah mengatur hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan perumahan dan permukiman kumuh, seperti upaya peningkatan kawasan perumahan dan permukiman kumuh dan penetapan lokasi perumahan kumuh dan kawasan permukiman kumuh.³⁸

Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat, sedangkan Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.³⁹

Pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh wajib dilakukan oleh Pemerintah, pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya dan oleh setiap orang. Dalam upaya peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menetapkan kebijakan, strategi, serta pola-pola penanganan yang manusiawi, berbudaya, berkeadilan, dan ekonomis di daerahnya masing-masing sesuai dengan kewenangan yang telah diberikan didalam ketentuan peraturan perundang-undangan.⁴⁰ Dengan adanya upaya peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang dilaksanakan oleh setiap Pemerintah Daerah, maka terhadap lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang berada didaerah tentunya akan diupayakan untuk ditingkatkan menjadi perumahan dan pemukiman yang layak huni. Bahkan banyak daerah Kabupaten/Kota yang menetapkan Peraturan Daerah tentang Pengupayaan peningkatan kualitas Pemukiman Kumuh sebagai upaya untuk meningkatkan atau

meminimalisir lokasi permukiman kumuh di daerahnya masing-masing.⁴¹

B. Pemberlakuan Ketentuan Pidana Bagi Pelaku Tindak Pidana Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Salah satu upaya paksa memberlakukan kaidah-kaidah hukum adalah melalui pemberlakuan sanksi pidana kepada pelanggar. Sanksi pidana merupakan sanksi yang ditujukan kepada si pelanggar dengan memberikan hukuman yang membawa akibat hukum yang berpatu dengan kemerdekaan pribadi antara lain, pidana kurungan, penjara dan harta benda. Hukum pidana hanya dapat diterapkan pada suatu peristiwa yang tergolong perbuatan melanggar hukum dalam hukum administrasi. Pendayagunaan sanksi pidana adalah untuk tercapainya penegakan hukum administrasi, bahwa setelah adanya sanksi administratif pada suatu tidak pidana administrasi tidak menghilangkan sanksi pidana atas perbuatan tersebut. Sanksi pidana hanya dapat dijatuhkan oleh hakim pidana melalui proses peradilan.⁴²

Aturan hukum mengenai pertanggungjawaban pidana berfungsi sebagai penentu syarat-syarat yang harus ada pada diri seseorang sehingga sah jika dijatuhi pidana. Penentu apakah seseorang patut dicela karena perbuatannya, dimana wujud celaan tersebut adalah pembedaan. Tekanannya justru pada fungsi melegitimasi tindakan penegak hukum untuk menimpakan nestapa pada pembuat tindak pidana. Dengan keharusan untuk tetap menjaga keseimbangan antara tingkat ketercelaan seseorang karena melakukan tindak pidana dan penentuan berat ringannya nestapa yang menjadi konsekuensinya. Dengan demikian, "*it operates to filter those deserving punishment for their wrong form those who do not and to grade liability according to their degree fault.*" Aturan mengenai pertanggungjawaban pidana merupakan saringan pengenaan pidana, yaitu hanya dapat diterapkan terhadap mereka yang memiliki kesalahan dan

³⁷*Ibid.* hlm. 160 (Lihat M. Hamdan, Tindak Pidana Pencemaran Lingkungan Hidup, Mandar Maju, Bandung, 2000, halaman. 81).

³⁸ Alfiyan Mardiansyah. *Op. Cit.* hlm. 456.

³⁹ *Ibid* (Lihat Pasal 1 angka 13 dan angka 14 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman).

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ *Ibid.*

⁴² Renny Kumalasari. Tanggungjawab Penyelenggara Pembangunan Perumahan Terhadap Penyerahan Prasarana Sarana Dan Utilitas Umum Dalam Perumahan Kepada Pemerintah Daerah. *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan.* E-ISSN: 2580-9113 P-ISSN: 2581-2033. hlm. 12-13.

pidana yang dikenakan sebatas kesalahan tersebut.⁴³

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, mengatur mengenai pemberlakuan ketentuan pidana bagi pelaku tindak pidana perumahan dan kawasan permukiman. Pasal 151 ayat:

- (1) Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
- (2) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Pasal 152. Setiap orang yang menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Pasal 153 ayat:

- (1) Setiap orang yang menyelenggaraan lingkungan hunian atau Kasiba yang tidak memisahkan lingkungan hunian atau Kasiba menjadi satuan lingkungan perumahan atau Lisiba sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
- (2) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa pencabutan izin.

Pasal 154. 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).

Pasal 155. Badan hukum yang dengan sengaja melakukan serah terima dan/atau menerima pembayaran lebih dari 80% (delapan

puluh persen) dari pembeli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Pasal 156. Setiap orang yang dengan sengaja membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 139, dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Pasal 157. Setiap orang yang dengan sengaja membangun perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 140, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Pasal 158. Setiap pejabat yang dengan sengaja mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Pasal 159. Setiap orang yang dengan sengaja menolak atau menghalang-halangi kegiatan pemukiman kembali rumah, perumahan, atau permukiman yang telah ditetapkan oleh Pemerintah atau pemerintah daerah setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 142, dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

Pasal 160. Setiap orang yang dengan sengaja menginvestasikan dana dari pemupukan dana tabungan perumahan selain untuk pembiayaan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah).

Pasal 161 ayat:

⁴³Nurpanca Sitorus, Alvi Syahrin, Suhaidi dan Mahmud Mulyadi. *Op. Cit.* hlm. 156 (Lihat Chairul Huda, Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Kepada Tiada Pertanggungjawaban Pidana Tanpa Kesalahan, Tinjauan Kritis

Terhadap Teori Pemisahan Tindak Pidana Dan Pertanggungjawaban Pidana, Prenada Media Group, Jakarta, 2011, Halaman 17).

- (1) Orang perseorangan yang dengan sengaja membangun Lisiba sebagaimana dimaksud dalam Pasal 145 ayat (2), dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- (2) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku dapat dipidana dengan pidana tambahan berupa pembongkaran Lisiba yang biayanya ditanggung oleh pelaku.

Pasal 162 ayat:

- (1) Dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), Badan Hukum yang: a. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum diluar fungsinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144; b. menjual satuan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 145 ayat (1); atau c. membangun lisiba yang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 146 ayat (1).
- (2) Selain pidana bagi badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengurus badan hukum dapat dijatuhi pidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun.

Pasal 163. Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 151 ayat (1), Pasal 152, Pasal 153, Pasal 154, Pasal 156, Pasal 157, Pasal 160, atau Pasal 161 dilakukan oleh badan hukum, maka selain pidana penjara dan pidana denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang.

Konsep badan hukum (korporasi) itu sebenarnya merupakan konsep dari stelsel hukum perdata. Konsep ini tumbuh subur hingga pada akhirnya bidang-bidang hukum lain di luar stelsel hukum perdata sulit untuk tidak memperhatikan eksistensi badan hukum tersebut.⁴⁴

Rudi Prasetya mengatakan bahwa timbulnya konsep badan hukum bermula sekedar konsep hukum perdata sebagai kebutuhan untuk menjalankan kegiatan usaha yang diharapkan lebih berhasil. Korporasi (badan hukum) merupakan suatu ciptaan hukum, yakni

pemberian status subjek hukum kepada suatu badan, disamping subjek hukum yang bersifat manusia alamiah. Dengan demikian, badan hukum dianggap dapat menjalankan atau melakukan suatu tindakan hukum.⁴⁵

Agar korporasi bisa memiliki kemampuan bertanggung jawab, maka terdapat dua hal yang perlu diperhatikan. Pertama, ukuran untuk menentukan bahwa suatu tindak pidana dilakukan oleh korporasi harus didasarkan pada teori pelaku fungsional (fungsional *daderschap*) atau teori identifikasi. Sebab, sebagaimana korporasi hanya bias melakukan perbuatan tertentu termasuk melakukan tindak pidana melalui perantara pengurusnya. Kedua, sebagai konsekuensi dari yang pertama, maka korporasi juga memiliki kemampuan bertanggungjawab atas tindak pidana yang dilakukan. Hal ini karena eksistensi korporasi tidaklah dibentuk tanpa suatu tujuan atau aktifitas pencapaian tujuannya selalu diwujudkan melalui perbuatan manusia. Oleh karena itu, kemampuan bertanggungjawab yang ada pada pengurus korporasi dilimpahkan menjadi kemampuan bertanggungjawab dari korporasi sebagai subjek hukum pidana.⁴⁶

Menentukan bahwa suatu korporasi yang terbukti melakukan suatu perbuatan yang dilarang memiliki kesalahan, harus dipastikan terlebih dahulu bahwa tindak pidana korporasi yang digunakan sebagai basis teoretis untuk menentukan salah tidaknya korporasi adalah teori pelaku fungsional atau teori identifikasi. hal ini penting karena pandangan tradisionial KUHP yang masih dominan sehingga saat ini masih dipengaruhi asas "*societas delinquere non-potest*", akibatnya korporasi tidak mungkin terdapat kesalahan pada dirinya karena ia tidak memiliki kalbu. setelah itu, tidak pidana yang dilakukan korporasi harus merupakan perbuatan yang melawan hukum dan tanpa adanya alasan yang menghapus sifat melawan hukumnya suatu perbuatan. Pada diri korporasi juga harus terdapat hal-hal yang sampai pada suatu kesimpulan bahwa ia termasuk pelaku yang memiliki kemampuan

⁴⁴Nurpanca Sitorus, Alvi Syahrin, Suhaidi dan Mahmud Mulyadi. *Op. Cit.* hlm. 156 (Lihat Setiono, H, 2004, *Kejahatan Korporasi, Analisis Viktimologis Dan Pertanggungjawaban Korporasi Dalam Hukum Pidana Indonesia*, Malang).

⁴⁵*Ibid.* hlm. 156 (Lihat Hamzah Hatrik, *Asas Pertanggungjawaban Korporasi Dalam Hukum Pidana*

Indonesia (Strict Liability Dan Vicarious Liability, Jakarta, 1996, Halaman 29).

⁴⁶*Ibid.* (Lihat Hamzah Hatrik, *Asas Pertanggungjawaban Korporasi Dalam Hukum Pidana Indonesia (Strict Liability Dan Vicarious Liability, Jakarta, 1996, Halaman 29).*

bertanggungjawab pidana atas tindak pidana yang dilakukan.⁴⁷

Korporasi tidak dapat melakukan tindak pidana tanpa melalui perantara pengurusnya baik berdasarkan teori pelaku fungsional maupun teori identifikasi, maka penentuan kesalahan korporasi adalah dengan melihat apakah pengurus, yang bertindak untuk dan atas nama korporasi memiliki kesalahan. Jika jawabannya adalah ya, maka korporasi dinyatakan bersalah atas tindak pidana yang dilakukannya. Demikian juga sebaliknya. Mardjono Reksodiputro menyatakan bahwa kesalahan yang ada di diri pengurus korporasi dialihkan atau menjadi kesalahan korporasi itu sendiri.⁴⁸ Pertanggungjawaban pidana kepada korporasi dapat dibebankan dengan melihat terlebih dahulu siapa yang dapat dipertanggungjawabkan, artinya harus diperhatikan dahulu siapa yang dinyatakan sebagai pelaku suatu tindak pidana tertentu. Subjek tindak pidana yang pada umumnya sudah dirumuskan oleh pembuat undang-undang. Setelah ditentukan pelakunya maka selanjutnya mengenai pertanggungjawaban pidana dapat ditempuh melalui tiga sistem pertanggungjawaban pidana:⁴⁹

a. Pengurus Korporasi Sebagai Pembuat dan Penguruslah Yang Bertanggung Jawab

Dalam hal pengurus korporasi sebagai pembuat dan penguruslah yang bertanggung jawab, kepada pengurus korporasi dibebankan kewajiban-kewajiban tertentu. Kewajiban yang dibebankan itu sebenarnya adalah kewajiban dari korporasi. Pengurus yang tidak memenuhi kewajiban itu diancam dengan pidana. Sehingga dalam sistem ini terdapat alasan yang menghapuskan pidana. Adapun dasar pemikirannya adalah: korporasi itu sendiri tidak dapat dipertanggungjawabkan terhadap suatu pelanggaran, tetapi selalu penguruslah yang melakukan delik itu. Dan karenanya penguruslah yang diancam pidana dan dipidana.⁵⁰

Pada sistem ini, pengurus-pengurus yang tidak memenuhi kewajiban-kewajiban yang sebenarnya merupakan kewajiban korporasi dapat dinyatakan bertanggungjawab. Pasal 59 KUHP di atas juga memuat alasan penghapusan pidana (*strafuitsluitingsgrond*), yaitu pengurus, anggota badan pengurus atau komisaris yang ternyata tidak ikut campur melakukan pelanggaran. Kesulitan yang timbul dengan Pasal 59 KUHP ini adalah berhubungan dengan ketentuan-ketentuan dalam hukum pidana yang menimbulkan kewajiban bagi seorang pemilik atau seorang pengusaha. Dalam hal pemilik atau pengusaha dari korporasi, karena tidak ada pengaturan bahwa pengurusnya bertanggungjawab, maka bagaimana memutuskan tentang membuat dan pertanggungjawabannya. Konsekuensi tidak diaturnya korporasi sebagai subjek hukum pidana dalam Buku I KUHP, adalah pengaturan dalam undang-undang di luar KUHP menjadi sangat beragam.⁵¹

b. Korporasi sebagai Pembuat dan Penguruslah yang harus bertanggung jawab Korporasi sebagai pembuat dan pengurus bertanggung jawab, maka ditegaskan bahwa korporasi mungkin sebagai pembuat. Pengurus ditunjuk sebagai yang bertanggung jawab: yang dipandang dilakukan oleh korporasi adalah apa yang dilakukan oleh alat perlengkapan korporasi menurut wewenang berdasarkan anggaran dasarnya. Tindak pidana yang dilakukan oleh korporasi adalah tindak pidana yang dilakukan seseorang tertentu sebagai pengurus dari badan hukum tersebut. Sifat dari perbuatan yang menjadikan tindak pidana itu adalah *onpersoonlijk*.⁵²

Orang yang memimpin korporasi bertanggung jawab pidana, terlepas dari apakah ia tahu ataukah tidak tentang dilakukannya perbuatan itu. Roeslan Saleh setuju bahwa prinsip ini hanya berlaku untuk pelanggaran. Untuk hal tersebut Roeslan Saleh setuju bahwa prinsip ini hanya berlaku untuk pelanggaran saja.⁵³ Sistem

⁴⁷*Ibid.* hlm. 156-157 (Lihat Hamzah Hatrik, Asas Pertanggungjawaban Korporasi Dalam Hukum Pidana Indonesia (Strict Liability Dan Vicarious Liability, Jakarta, 1996, Halaman 152).

⁴⁸*Ibid.* hlm. 157 (Lihat Hamzah Hatrik, Asas Pertanggungjawaban Korporasi Dalam Hukum Pidana Indonesia (Strict Liability Dan Vicarious Liability, Jakarta, 1996, Halaman 152).

⁴⁹ *Ibid.* hlm. 157.

⁵⁰ *Ibid.* hlm. 158 (Priyatno, Dwidja dan Muladi, 2012, Pertanggungjawaban Pidana Korporasi, Kencana Peranada Media Group, Jakarta. halman 86).

⁵¹*Ibid.* hlm. 158 (Lihat Setiono, H, 2004, Kejahatan Korporasi, Analisis Viktimologis Dan Pertanggungjawaban Korporasi Dalam Hukum Pidana Indonesia, Malang. halaman 13).

⁵²*Ibid.* (Lihat Priyatno, Dwidja dan Muladi, 2012, Pertanggungjawaban Pidana Korporasi, Kencana Peranada Media Group, Jakarta. halman 86).

⁵³*Ibid.* (Lihat Priyanto, Dwidjaya, 2004, Kebijakan Legislasi Tentang Sistem Pertanggungjawaban Pidana Korporasi Di Indonesia, CV. Utomo, Bandung. halaman 55)

pertanggungjawaban korporasi yang seperti ini ditandai dengan pengakuan yang timbul dalam perumusan undang-undang bahwa suatu tindak pidana dapat dilakukan oleh perserikatan atau badan usaha (korporasi), akan tetapi tanggungjawab untuk itu menjadi beban dari pengurus badan hukum (korporasi) tersebut. Secara perlahan-lahan tanggungjawab pidana beralih dari anggota pengurus kepada mereka yang memerintahkan, atau dengan larangan melakukan apabila melalaikan memimpin korporasi secara sesungguhnya, dalam sistem pertanggungjawaban seperti ini, korporasi dapat menjadi pembuat tindak pidana, akan tetapi yang bertanggungjawab adalah para anggota pengurus, asal saja dinyatakan dengan tegas dalam peraturan itu.⁵⁴ Untuk membebaskan pertanggungjawaban terhadap direktur atau pengurus korporasi, maka harus dibuktikan adanya pelanggaran terhadap kekuasaan kewajiban kewenangan yang dimilikinya. Pengurus korporasi dalam hal ini harus dapat dibuktikan telah melanggar *good faith* yang dipercayakan padanya dalam menjalankan korporasi atau perusahaan, sebagaimana diatur dalam prinsip *fiduciary duty*.⁵⁵

c. Korporasi sebagai Pembuat Pengurus dan Korporasi yang Bertanggungjawab

Pertanggungjawaban pidana korporasi secara langsung sudah diatur dengan jelas dalam beberapa peraturan perundang-undangan.⁵⁶ Dapat dilihat khususnya apabila dihubungkan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia, maka tidak dapat disangkal lagi bahwa Teori dasar hukum pidana tetap berlaku, yaitu tidak hanya sebatas penetapan dan penempatan korporasi sebagai "subyek hukum pidana" saja, tetapi perlu adanya ketentuan khusus tentang "pertanggungjawaban pidana" untuk korporasi.⁵⁷

Hal-hal yang dapat dipakai sebagai dasar pembenaran atau alasan-alasan bahwa korporasi sebagai pembuat dan sekaligus bertanggungjawab

adalah pertama, karena dalam berbagai tindak pidana ekonomi dan fiskal, keuntungan yang diperoleh korporasi atau kerugian yang diderita masyarakat dapat sedemikian besar sehingga tidak akan mungkin seimbang bilamana pidana hanya dijatuhkan pada pengurus saja. Kedua, dengan hanya memidana pengurus saja, tidak atau belum ada jaminan bahwa korporasi tidak akan mengulangnya tindak pidana lagi. Dengan memidana korporasi dengan jenis dan berat sesuai dengan sifat korporasi itu, diharapkan korporasi dapat menaati peraturan yang bersangkutan.⁵⁸

Menurut Ali Mahrus, perbuatan pidana menunjuk pada perbuatan baik secara aktif maupun secara pasif, sedangkan apakah pelaku ketika melakukan perbuatan pidana patut dicela atau memiliki kesalahan, bukan merupakan wilayah perbuatan pidana, tetapi sudah masuk pada pertanggungjawaban pidana.⁵⁹ Perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum, larangan mana disertai ancaman (sanksi) yang berupa pidana tertentu, bagi barang siapa yang melanggar larangan tersebut.⁶⁰

Dalam ilmu hukum pidana, istilah tindak pidana adalah terjemahan dari bahasa Belanda *Strafbaarfeit* yang merupakan istilah resmi dalam *Wetboek Van Strafrecht* yang telah diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia dengan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang masih berlaku di Indonesia sampai saat ini.⁶¹ Di samping istilah tindak pidana, juga dikenal beberapa istilah lain yaitu perbuatan pidana, peristiwa pidana dan delik, namun demikian perbedaan-perbedaan tersebut tidaklah mempunyai arti yang mendasar. Menurut Mardani, pada hakikatnya yang terjadi adalah perbedaan pemakaian kata, sedangkan maksudnya satu sama lain tidaklah berbeda. Oleh karena itu, penulis perlu mengemukakan definisi dari tiap-tiap istilah tersebut.⁶² Menurut Wirjono Prodjodikoro, bahwa tindak pidana adalah suatu perbuatan yang pelakunya dapat dikenakan hukum pidana. Moelyanto, menggunakan istilah

⁵⁴*Ibid.* (Lihat Setiono, H, 2004, *Kejahatan Korporasi, Analisis Viktimologis Dan Pertanggungjawaban Korporasi Dalam Hukum Pidana Indonesia*, Malang. halaman 13).

⁵⁵*Ibid.* hlm. 158 (Lihat Bismar Nasution, <http://bismar.wordpress.com/2009/12/23/kejahatan-korporasi/>, diakses pada tanggal 2 Juni 2014, Pukul 16.30 WIB).

⁵⁶*Ibid.* hlm. 159 (Priyanto, Dwidjaya, 2004, *Kebijakan Legislasi Tentang Sistem Pertanggungjawaban Pidana Korporasi Di Indonesia*, CV. Utomo, Bandung. halaman 58).

⁵⁷*Ibid.* hlm. 159 (Lihat Alvisyahrin <http://alviprofdr.blogspot.com/2013/02/pertanggungjawaban-pidana-korporasi-oleh.html#more>, diakses pada tanggal 2 Juni 2014, pukul 14.30 WIB).

⁵⁸*Ibid.* hlm. 159 (Lihat Setiono, H, 2004, *Kejahatan Korporasi, Analisis Viktimologis Dan Pertanggungjawaban Korporasi Dalam Hukum Pidana Indonesia*, Malang. hlm 14).

⁵⁹Ali Mahrus, *Dasar-Dasar Hukum Pidana*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2011. hlm. 97.

⁶⁰Moeljatno, *Op. Cit.* hlm. 59.

⁶¹Mardani, *Op. Cit.* hlm. 59.

⁶²*Ibid.*

perbuatan pidana, yaitu perbuatan yang oleh aturan hukum pidana dilarang dan diancam dengan pidana, barangsiapa yang melanggar larangan tersebut.⁶³

Mr. Tresna menggunakan istilah peristiwa pidana, yaitu suatu perbuatan manusia yang bertentangan dengan undang-undang atau peraturan perundang-undangan lainnya, terhadap perbuatan mana yang diadakan tindakan hukum, sedangkan C.S.T. Kansil, menggunakan istilah delik, yaitu perbuatan yang melanggar undang-undang yang dilakukan dengan sengaja oleh orang yang dapat dipertanggungjawabkan.⁶⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Wetboek Van Strafrecht) mengatur dalam Buku Kesatu: Aturan Umum. Buku Kedua: Kejahatan dan Buku Ketiga: Pelanggaran. "Bilamana suatu perbuatan dapat disebut sebagai suatu tindak pidana, maka perbuatan tersebut harus memenuhi 5 (lima) unsur, sebagai berikut:

1. Harus ada suatu kelakuan (*gedraging*);
2. Kelakuan itu harus sesuai dengan uraian undang-undang (*wetterlijkeomshrijving*);
3. Kelakuan itu adalah kelakuan tanpa hak (melawan hukum);
4. Kelakuan itu dapat diberatkan (dipertanggungjawabkan) kepada pelaku;
5. Kelakuan itu diancam dengan pidana".⁶⁵

Delik kejahatan dan delik pelanggaran dikenal dalam rumusan pasal-pasal KUHP Indonesia yang berlaku sampai sekarang ini, akan tetapi pembentuk undang-undang tidak menjelaskan secara tegas apa yang dimaksud dengan delik kejahatan dan delik pelanggaran, juga tidak ada penjelasan mengenai syarat-syarat yang membedakan antara delik kejahatan dan delik pelanggaran. KUHP hanya mengelompokkan perbuatan-perbuatan yang terdapat dalam Buku II (Kedua) sebagai delik kejahatan dan dan Buku III (Ketiga) sebagai delik pelanggaran.⁶⁶

Secara doktrinal apa yang dimaksud dengan delik kejahatan dan delik pelanggaran, sebagai berikut:

1. Delik kejahatan adalah perbuatan-perbuatan yang sudah dipandang seharusnya dipidana karena bertentangan dengan keadilan, meskipun perbuatan itu belum diatur dalam undang-undang. Delik kejahatan ini sering

disebut *mala per se* atau delik hukum, artinya perbuatan itu sudah dianggap sebagai kejahatan meskipun belum dirumuskan dalam undang-undang karena merupakan perbuatan tercela dan merugikan masyarakat atau bertentangan dengan keadilan.

2. Delik pelanggaran adalah perbuatan-perbuatan itu barulah diketahui sebagai delik setelah dirumuskan dalam undang-undang. Delik pelanggaran ini sering disebut sebagai *mala quia prohibia* atau delik undang-undang. Artinya perbuatan itu baru dianggap sebagai delik setelah dirumuskan dalam undang-undang.⁶⁷

Sanksi, *sanctie*, yaitu: akibat hukum bagi pelanggar ketentuan undang-undang. Ada sanksi administratif, ada sanksi perdata dan ada sanksi pidana.⁶⁸ Pidana: "penderitaan yang sengaja dibebankan kepada orang yang melakukan perbuatan yang memenuhi syarat-syarat tertentu".⁶⁹ Sanksi pidana, *strafsanctie*, yaitu akibat hukum terhadap pelanggaran ketentuan pidana yang berupa pidana dan/atau tindakan.⁷⁰ Pidana (*Straf*): hukuman yang dijatuhkan terhadap orang yang terbukti bersalah melakukan delik berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap.⁷¹

Peristiwa pidana yang juga disebut tindak pidana (*delict*) ialah suatu perbuatan atau rangkaian perbuatan yang dapat dikenakan hukuman pidana. Suatu peristiwa hukum dapat dinyatakan sebagai peristiwa pidana kalau memenuhi unsur-unsur pidananya. Unsur-unsur itu terdiri dari:

1. Objektif

Yaitu suatu tindakan (perbuatan) yang bertentangan dengan hukum dan mengindahkan akibat yang oleh hukum dilarang dengan ancaman hukum, yang dijadikan titik utama dari pengertian objektif di sini adalah tindakannya.

2. Subjektif

Yaitu perbuatan seseorang yang berakibat tidak dikehendaki oleh undang-undang. Sifat

⁶³ *Ibid.* hlm. 59-60.

⁶⁴ *Ibid.*

⁶⁵Roni Wiyanto, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Cetakan ke-I. Mandar Maju, Bandung, 2012. hlm.163-164.

⁶⁶*Ibid.*, hlm. 169.

⁶⁷*Ibid.*

⁶⁸Andi Hamzah, *Terminologi Hukum Pidana*, *Op. Cit.*, hlm. 138.

⁶⁹ *Ibid.*, hlm. 392.

⁷⁰ *Ibid.*, hlm. 138.

⁷¹ *Ibid.*, hlm. 119.

unsur ini mengutamakan adanya pelaku (seorang atau beberapa orang).⁷²

Dilihat dari unsur-unsur pidana ini, maka suatu perbuatan yang dilakukan oleh seseorang harus memenuhi persyaratan supaya dapat dinyatakan sebagai peristiwa pidana. Syarat-syarat yang harus dipenuhi sebagai suatu peristiwa pidana ialah sebagai berikut.⁷³

1. Harus ada suatu perbuatan.

Maksudnya, memang benar ada suatu kegiatan yang dilakukan oleh seseorang atau beberapa orang. Kegiatan itu terlihat sebagai suatu perbuatan tertentu yang dapat dipahami oleh orang lain sebagai sesuatu yang merupakan peristiwa;

2. Perbuatan itu harus sesuai dengan apa yang dilukiskan dalam ketentuan hukum.

Artinya perbuatan sebagai suatu peristiwa hukum memenuhi isi ketentuan hukum yang berlaku pada saat ini. Pelakunya wajib mempertanggungjawabkan akibat yang ditimbulkan dari perbuatan itu. Berkenan dengan syarat ini, hendaknya dapat dibedakan bahwa ada suatu perbuatan yang tidak dapat dipersalahkan. Pelakunya pun tidak perlu mempertanggungjawabkan. Perbuatan yang tidak dapat dipersalahkan itu dapat disebabkan dilakukan oleh seseorang atau beberapa orang dalam melaksanakan tugas, membela diri dari ancaman orang lain yang mengganggu keselamatannya dan dalam keadaan darurat;

3. Harus terbukti adanya kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan.

Maksudnya bahwa perbuatan yang dilakukan oleh seseorang atau beberapa orang itu dapat dibuktikan sebagai suatu perbuatan yang disalahkan oleh ketentuan hukum;

4. Harus berlawanan dengan hukum. Artinya, suatu perbuatan yang berlawanan dengan hukum dimaksudkan kalau tidndakannya nyata-nyata bertentangan dengan aturan hukum; Harus tersedia ancaman hukumannya.

Maksudnya kalau ada ketentuan yang mengatur tentang larangan atau keharusan dalam suatu perbuatan tertentu, ketentuan itu memuat sanksi ancaman hukumannya. Ancaman hukuman itu dinyatakan secara tegas berupa maksimal hukumannya yang harus dilaksanakan oleh para pelakunya. Kalau di dalam suatu ketentuan tidak

dimuat ancaman hukuman terhadap suatu perbuatan tertentu, dalam peristiwa pidana, pelaku tidak perlu melaksanakan hukuman tertentu.⁷⁴

Antara larangan dan ancaman pidana ada hubungan yang erat, oleh karena di antara kejadian itu ada hubungan yang erat pula dan yang satu tidak dapat dipisahkan dari yang lain. Kejadian tidak dapat dilarang jika yang menimbulkan bukan orang dan orang tidak dapat diancam pidana, jika tidak karena kejadian yang ditimbulkan olehnya dan justru untuk menyatakan hubungan yang erat itu, maka dipakailah perkataan perbuatan, yaitu suatu pengertian abstrak yang menunjuk pada dua keadaan konkret: *pertama*, adanya kejadian yang tertentu dan *kedua*, adanya orang yang berbuat yang menimbulkan kejadian itu.⁷⁵

Van hamel merumuskan delik *Strafbaar feit* itu sebagai berikut: kelakuan manusia yang dirumuskan dalam undang-undang, melawan hukum yang patut dipidana dan dilakukan dengan kesalahan. Istilah tindak pidana atau dalam bahasa Belanda *Strafbaar feit* yang sebenarnya merupakan istilah resmi dalam *Wetboek van Strafrecht* atau Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang sekarang berlaku di Indonesia. Ada istilah dalam bahasa asing yaitu *delict*. Tindak pidana berarti suatu perbuatan yang pelakunya dapat dikenai hukuman pidana dan pelaku ini dapat dikatakan merupakan subjek tindak pidana.⁷⁶

Beberapa sarjana hukum mengemukakan tentang tujuan hukum pidana, ialah:

1. Untuk menakut-nakuti orang jangan sampai melakukan kejahatan, baik dengan menakut-nakuti orang banyak (*generale preventie*), maupun secara menakut-nakuti orang tertentu yang sudah menjalankan kejahatan, agar dikemudian hari tidak melakukan kejahatan lagi (*special preventie*);
2. Untuk mendidik atau memperbaiki orang-orang yang suka melakukan kejahatan agar menjadi orang yang baik tabiatnya, sehingga bermanfaat bagi masyarakat;
3. Untuk mencegah dilakukannya tindak pidana demi pengayoman negara, masyarakat dan penduduk, yakni:

⁷²Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia*. Rajawali Pers. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2009.hlm. 175.

⁷³*Ibid*, hlm. 175.

⁷⁴*Ibid*, hlm. 176.

⁷⁵Moeljatno, *Op.Cit.* hlm. 59-60.

⁷⁶Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, Edisi Ketiga. Cetakan Keempat. PT. Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 59.

4. Untuk membimbing agar terpidana insaf dan menjadi anggota masyarakat yang berbudi baik dan berguna;
5. Untuk menghilangkan noda-noda yang diakibatkan oleh tindak pidana.⁷⁷

Keistimewaan hukum pidana terletak pada daya pakasanya yang berupa ancaman pidana sehingga memungkinkan hukum ini dipatuhi dan ditaati oleh tiap-tiap individu atau subjek hukum yang lain. Dalam hal ini dapat dilihat dalam kehidupan nyata bahwa hukum pidana tidak mengadakan kaidah-kaidah baru, ia tidak menimbulkan kewajiban-kewajiban yang tidak ada. Ia mempertahankan kaidah-kaidah yang diadakan di lapangan lain dengan pengancaman hukuman. Kewajiban-kewajiban yang ditimbulkan dilapangan lain mendapat sifat memaksa yang dipertajam sungguhpun seringkali kewajiban-kewajiban hanya tinggal dipertegas dalam undang-undang pidana. Hukum pidana bekerja dengan sanksi yang sangat mendalam dan memperkuat-peraturan-peraturan yang telah ada dengan sehebat-hebatnya, tetapi ia sendiri tidak mengadakan peraturan-peraturan itu. Hukum pidana pada hakikatnya adalah sanksi.⁷⁸

Sanksi pidana yang ada di dalam hukum pidana merupakan salah satu penderitaan yang istimewa sebab pidana yang diancamkan kepada calon pelanggar kaidah-kaidah yang bersangsi tadi, pasti dikenakan kepada pelanggar-pelanggar atau pelaku kejahatan yang dapat berupa pidana mati, pidana penjara dan benda atau sanksi-sanksi lain yang telah ditentukan oleh kaidah-kaidah pidana sesuai dengan perkembangan dan pertumbuhan hukum. Maksud ancaman pidana tersebut adalah untuk melindungi kepentingan orang dalam pergaulan hidup. Dalam hal ini hukum pidana menggunakan ancaman pidana dan penjatuhan pidana apabila kepentingan-kepentingan tersebut seimbang dengan pengorbanan yang harus ditanggung oleh korban kejahatan atau pelanggaran.⁷⁹

Penegakan hukum (pidana) meliputi tiga tahap. Tahap pertama, tahap formulasi yakni tahap penegakan hukum in *abstracto* oleh badan pembuat undang-undang (tahap legislatif). Tahap

kedua, tahap aplikasi yakni tahap penerapan hukum pidana oleh para aparat penegak hukum mulai dari kepolisian, kejaksaan sampai pengadilan (tahap yudikatif). Tahap ketiga, tahap eksekusi, yakni tahap pelaksanaan hukum pidana secara konkret oleh aparat-aparat pelaksana pidana (tahap eksekutif atau administrasi).⁸⁰ Hukuman atau sanksi yang dianut hukum pidana membedakan hukum pidana dengan bagian hukum yang lain. Hukuman dalam hukum pidana ditujukan untuk memelihara keamanan dan pergaulan hidup yang benar.⁸¹

Pidana pokok, *hoofdstraf*, yaitu pidana yang dapat dijatuhkan tersendiri oleh hakim; misalnya, pidana mati, pidana penjara, kurungan dan denda.⁸² Pasal 10. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Pidana terdiri atas:

- a. pidana pokok:
 1. pidana mati;
 2. pidana penjara;
 3. pidana kurungan;
 4. pidana denda;
 5. pidana tutupan.
- b. pidana tambahan:
 1. pencabutan hak-hak tertentu;
 2. perampasan barang-barang tertentu;
 3. pengumuman putusan hakim.

Sanksi harus dipandang sebagai salah satu unsur yang paling esensial, bila melihat hukum sebagai kaidah. Perkembangan hukum pidana dewasa, ini terutama Undang-Undang Pidana Khusus atau peraturan perdang-undangan di luar KUHP, terdapat suatu kecenderungan penggunaan dalam stelsel sanksi yang berarti sanksi pidana dan sanksi tindakan diatur sekaligus. Kedua jenis sanksi ini (sanksi pidana dan sanksi tindakan), dalam teori hukum pidana disebut dengan *double track system*. Menurut Muladi, hukum pidana modern yang bercirikan berorientasi pada perbuatan dan berlaku (*daad dader strafrecht*), stelsel sanksi tidak hanya meliputi pidana (*straf*) tetapi juga tindakan (*maatregel*) yang secara relatif lebih bermuatan pendidikan.⁸³

Sanksi pidana bersumber dari ide dasar, mengapa diadakan pembedaan? Sedangkan

⁷⁷Siswanto Sunarso, *Penegakan Hukum Psikotropika, Dalam Kajian Sosiologi Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004. hlm. 73.

⁷⁸Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Kelima, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2007, hlm. 211.

⁷⁹ *Ibid*, hlm. 211-212.

⁸⁰Aziz Syamsuddin, *Tindak Pidana Khusus*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2011. hlm. 2-3.

⁸¹Leden Marpaung, *Op. Cit*, hlm. 105.

⁸² Andi Hamzah, *Terminologi Hukum Pidana. Op.Cit.* hlm. 121.

⁸³Mahmud Mulyadi dan Feri Antoni Surbakti, *Politik Hukum Pidana Terhadap Kejahatan Korporasi*, Cetakan Pertama, PT. Sofmedia, Jakarta. 2010. hlm. 90-91.

sanksi tindakan bertolak dari ide dasar, untuk apa diadakan pembedaan? Sanksi pidana sesungguhnya bersifat reaktif terhadap suatu perbuatan, sedangkan sanksi tindakan lebih bersifat antisipatif terhadap pelaku perbuatan tersebut. Penetapan sanksi dalam suatu perundang-undangan pidana bukanlah sekedar masalah teknis perundang-undangan semata, melainkan bagian tak terpisahkan dari substansi atau materi perundang-undangan itu sendiri. Artinya dalam hal menyangkut masalah penalisasi, kriminalisasi dan dekriminalisasi harus dipahami secara komprehensif baik segala aspek persoalan substansi atau materi perundang-undangan pada tahap kebijakan legislasi.⁸⁴

Penerapan sanksi pidana merupakan upaya terakhir (*ultimum remedium*) ketika instrumen hukum perdata atau hukum administrasi sudah tidak dapat dilaksanakan dengan baik.⁸⁵

Penerapan sanksi dalam suatu perundang-undangan pidana bukanlah sekedar masalah teknis perundang-undangan semata, melainkan bagian tak terpisahkan dari substansi atau materi perundang-undangan itu sendiri. Artinya, dalam hal menyangkut masalah penalisasi, kriminalisasi dan deskriminalisasi harus dipahami secara komprehensif baik segala aspek persoalan substansi atau materi perundang-undangan pada tahap kebijakan legislasi.⁸⁶

Bahwa sanksi dalam hukum pidana adalah merupakan reaksi atas pelanggaran hukum yang telah ditentukan undang-undang, mulai dari penahanan, penuntutan sampai, sampai pada penjatuhan hukuman oleh hakim. Simon menyatakan, bahwa bagian terpenting dari setiap undang-undang adalah menentukan sistem hukum yang dianutnya. Masalah kebijakan menetapkan jenis sanksi dalam hukum pidana, tidak terlepas dari masalah penetapan tujuan yang ingin dicapai dalam pembedaan.⁸⁷

Perbedaan antara hukuman pokok dan hukuman tambahan, adalah hukuman pokok terlepas dari hukuman lain, berarti dapat dijatuhkan kepada terdakwa secara mandiri. Adapun hukuman tambahan hanya merupakan tambahan pada hukuman pokok, sehingga tidak

dapat dijatuhkan tanpa ada hukuman pokok (tidak mandiri).⁸⁸ Pidana pokok, *hoofdstraf*, yaitu pidana yang dapat dijatuhkan tersendiri oleh hakim; misalnya, pidana mati, pidana penjara, kurungan dan denda.⁸⁹ Pidana tambahan, *bijkomende straf*, yaitu pidana yang hanya dapat dijatuhkan di samping pidana pokok, misalnya, pencabutan hak-hak tertentu; perampasan barang-barang tertentu; dan pengumuman putusan hakim.⁹⁰

Denda; hukum yang berupa keharusan membayar dalam bentuk uang atau lainnya karena melanggar aturan, undang-undang atau aturan-aturan lain yang hidup di tengah-tengah masyarakat.⁹¹ Pidana denda, *boete*; *gelboete*; *fine* (KUHAP, 273: 1): Pidana yang berupa pembayaran sejumlah uang oleh terpidana berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap.⁹²

Penegakan hukum pidana diperlukan apabila terjadi bentuk-bentuk tindak pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Atas perbuatan pidana yang telah terbukti secara sah dilakukan oleh pelaku tindak pidana sesuai dengan hasil pemeriksaan perkara pidana di sidang pengadilan, maka perbuatan tindak pidana tersebut dapat dikenakan sanksi pidana sesuai dengan bentuk-bentuk perbuatan pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bentuk-bentuk tindak pidana menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, diantaranya menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan dan menyewakan atau mengalihkan

⁸⁴*Ibid*, hlm. 91.

⁸⁵Andi Hamzah. *Asas-asas Hukum Pidana Indonesia*. Rineka Cipta. Jakarta, 2008. hlm. 8.

⁸⁶Whimbo Pitoyo, *Panduan Praktisi Hukum Ketenagakerjaan*, (Penyunting) Widy Octa & Nur A. Cetakan Pertama, Visimedia, Jakarta, 2010, hlm. 91.

⁸⁷*Ibid*, hlm. 92.

⁸⁸*Ibid*, hlm. 66.

⁸⁹Andi Hamzah, *Op. Cit*, hlm. 121.

⁹⁰ *Ibid*, hlm. 121.

⁹¹ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan Keenam, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2009. hlm. 94.

⁹²*Ibid*, hlm. 120.

kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain serta menyelenggaraan lingkungan hunian atau Kasiba yang tidak memisahkan lingkungan hunian atau Kasiba menjadi satuan lingkungan perumahan atau Lisiba.

2. Pemberlakuan ketentuan pidana bagi pelaku tindak pidana menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, berupa: pidana kurungan, pidana penjara dan pidana denda, bagi pelaku perbuatan pidana yang telah terbukti secara sah melakukan tindak pidana sesuai dengan proses peradilan pidana, khusus dalam pemeriksaan perkara di sidang pengadilan.

B. Saran

1. Bentuk-bentuk tindak pidana menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, perlu secara cermat dan teliti memperhatikan badan hukum yang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum diluar fungsinya dan menjual satuan permukiman atau serta membangun lisiba yang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah. Apabila perbuatan pidana terbukti secara sah dilakukan oleh badan hukum, maka selain pidana penjara dan pidana denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan juga terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang.
2. Pemberlakuan ketentuan pidana bagi pelaku tindak pidana menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, perlu diterapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena penegakan hukum pidana merupakan bagian dari pada penegakan hukum untuk memberikan efek jera bagi pelaku perbuatan pidana dan merupakan suatu pembelajaran bagi pihak-pihak lain untuk tidak melakukan perbuatan yang dengan pelaku perbuatan pidana.

DAFTAR PUSTAKA

- Alfiyan Mardiansyah dan Neisa Ang-rum Adisti. Analisis Yuridis Pasal 98 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Kajian Terhadap Penetapan Lokasi Perumahan Kumuh Oleh Pemerintah Daerah Dengan Peraturan Daerah). Jurnal Legislasi Indonesia. Vol 17 No. 4 - Desember 2020: 451-458.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Grafiti Press. Jakarta. 2006.
- Djamali Abdoel, *Pengantar Hukum Indonesia*. Rajawali Pers. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2009.
- Hamzah Andi, *Terminologi Hukum Pidana, Op. Cit.* Andi Hamzah, *Terminologi Hukum Pidana*, (Editor) Tarmizi, Ed. 1. Cet. 1. Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Hamzah Andi. *Asas-asas Hukum Pidana Indonesia*. Rineka Cipta. Jakarta, 2008.
- Ibrahim Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 2007.
- I Komang Darman. Akibat Hukum Pengalihan Fungsi Tanah Pertanian Menjadi Kawasan Perumahan. *Belom Bahadat: Jurnal Hukum Agama Hindu* Vol 10. No.2 Tahun 2020 ISSN 2089-7553(print), ISSN 2685-9548(online).
- Mahrus Ali, *Dasar-Dasar Hukum Pidana*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Mardani, *Penyalahgunaan Narkoba Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Pidana Nasional*, Ed. 1, PT. RajaGrafindo, Jakarta, 2008.
- Marpaung Leden, *Asas-Teori-Praktik Hukum Pidana*, Sinar Grafika. Cetakan Kedua, Jakarta, 2005.
- Masriani Tiena Yulies, *Pengantar Hukum Indonesia*, Cetakan Kelima, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Edisi Revisi, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2008.
- Mulyadi Mahmud dan Feri Antoni Surbakti, *Politik Hukum Pidana Terhadap Kejahatan Korporasi*, Cetakan Pertama, PT. Sofmedia, Jakarta. 2010.
- Neysa Tania, Jason Novienco, dan Dixon Sanjaya. Kajian Teori Hukum Progresif Terhadap Implementasi Produk Tabungan Perumahan Rakyat. *Perspektif*. Volume 26 Nomor 2 Tahun 2021 Edisi Mei.
- Nurpanca Sitorus, Alvi Syahrin, Suhaidi dan Mahmud Mulyadi. Tindak Pidana Dan Pertanggungjawaban Pidana Pengembang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dalam Penyediaan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Berdasarkan Undangundang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. *USU Law*

Journal, Vol.2. No. 3 (Desember 2014).145-163.

- 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, Volume 13 Nomor 2, Juli 2021.ISSN 1979-4940/ISSN-E 2477-0124.
- Pitoyo Whimbo, *Panduan Praktisi Hukum Ketenagakerjaan*, (Penyunting) Widy Octa & Nur A. Cetakan Pertama, Visimedia, Jakarta, 2010.
- Prodjodikoro Wirjono, *Asas-Asas Hukum Pidana di Indonesia*, Edisi Ketiga. Cetakan Keempat. PT. Refika Aditama, Bandung, 2011.
- Renny Kumalasari. Tanggungjawab Penyelenggara Pembangunan Perumahan Terhadap Penyerahan Prasarana Sarana Dan Utilitas Umum Dalam Perumahan Kepada Pemerintah Daerah. Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan. E-ISSN: 2580-9113 P-ISSN: 2581-2033.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. 1995.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan Keenam, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2009.
- Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Kelima, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2007.
- Sunarso Siswantoro, *Penegakan Hukum Psikotropika, Dalam Kajian Sosiologi Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Syamsuddin Aziz, *Tindak Pidana Khusus*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Wiyanto Roni, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Cetakan ke-I. Mandar Maju, Bandung, 2012.