

## KETENTUAN PIDANA BAGI BADAN HUKUM APABILA MELAKUKAN TINDAK PIDANA DI BIDANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN<sup>1</sup>

Kifly S.R. Memah<sup>2</sup>  
Wempie Jh. Kumendong<sup>3</sup>  
Rony Sepang<sup>4</sup>

### ABSTRAK

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui dan mengkaji pemberlakuan ketentuan pidana bagi badan hukum apabila melakukan tindak pidana di bidang perumahan dan kawasan permukiman dan untuk mengetahui dan mengkaji bentuk-bentuk larangan bagi badan hukum di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Dengan metode penelitian yuridis normatif, kesimpulan yang didapat: 1. Pemberlakuan ketentuan pidana bagi badan hukum apabila melakukan tindak pidana di bidang perumahan dan kawasan permukiman, adalah dipidana dengan pidana kurungan dan pidana denda. Selain pidana bagi badan hukum, pengurus badan hukum dapat dijatuhi pidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun. 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. 2. Bentuk-bentuk larangan bagi badan hukum di bidang perumahan dan kawasan permukiman, seperti badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tinggal, rumah deret, dan/atau rumah susun dilarang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan dan badan hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya serta badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lisiba, dilarang menjual satuan permukiman, termasuk badan hukum yang membangun Lisiba dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah. Dalam hal pembangunan perumahan untuk MBR dengan kaveling tanah matang ukuran kecil, larangan tersebut dikecualikan.

Kata Kunci : tindak pidana di bidang perumahan

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Pasal 1 angka 1 UU No. 1/2011, tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat. Kebutuhan akan perumahan dapat dengan cara membangun sendiri atas biaya sendiri atau mendapatkan melalui membeli perumahan yang telah dibangun oleh pengembang. Baik membeli secara tunai maupun membeli melalui kredit pemilikan rumah dari bank (KPR).<sup>5</sup> 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 dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.

Selain utilitas umum dikenal pula fasilitas sosial adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan pemukiman.

Fasilitas sosial termasuk sebagai suatu sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi. Tanah sebagai fasilitas sosial maka tanah tersebut difungsikan untuk kepentingan sosial sebagaimana Pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA). Menurut Leoan Duguit dalam ajarannya mengenai "fungsi sosial" bertitik tolak pada penyangkalan terhadap adanya hak subjektif, yang ada hanyalah fungsi sosial. Orang punya benda, tanah, supaya dapat memenuhi fungsi sosial dalam masyarakatnya.<sup>1</sup> Hal ini berarti bahwa hak milik mempunyai fungsi sosial, yang

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 16071101414

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Yuan Okta Prestiana. Tanggung Jawab Pengembang Yang Mengalih Fungsikan Fasilitas Umum Ditinjau Dari Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya. Calypra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya. Vol.2 No.1 (2013). hlm. 2.

berarti bahwa fasilitas sosial adalah fasilitas yang dimiliki secara bersama-sama tidak diperkenankan dimiliki secara pribadi.<sup>6</sup>

Perumahan layak menjadi sesuatu yang penting bagi semua orang. Pusat Pemukiman Manusia Perserikatan Bangsa-Bangsa memperkirakan bahwa lebih dari 1 (satu) miliar manusia di seluruh dunia tinggal dalam rumah yang tidak layak, termasuk 100 (seratus) juta manusia diantaranya hidup dalam kondisi yang dikategorikan tidak mempunyai rumah. Selain itu, akses untuk mendapatkan air minum dan fasilitas sanitasi yang layak merupakan kebutuhan dasar tambahan yang berhubungan langsung dengan perumahan. Perumahan yang layak, secara universal hukum hak asasi manusia, dipandang sebagai salah satu kebutuhan paling dasar bagi manusia.<sup>7</sup>

Pemenuhan akan perumahan layak termuat dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menentukan bahwa negara memiliki kewajiban dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal. Selain itu, penghargaan terhadap hak asasi manusia terkait dengan pemenuhan perumahan yang layak juga dinyatakan dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (selanjutnya disebut Undang-Undang HAM). Pasal 40 Undang-Undang HAM menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Kedua ketentuan di atas menempatkan rumah sebagai suatu kebutuhan yang mutlak, sehingga masalah perumahan sangat penting untuk kesejahteraan, kelangsungan hidup dan kesehatan manusia.<sup>8</sup>

Perumahan dapat diartikan sebagai suatu cerminan dan pengejawantahan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya serta dapat juga mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, dan peradaban manusia penghuninya, masyarakat maupun suatu bangsa.<sup>9</sup> Setiap manusia dimanapun berada membutuhkan tempat untuk tinggal yang disebut rumah.<sup>10</sup> Untuk itu, dalam rangka memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan dengan pertumbuhan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang saksama disertai keikutsertaan

dana dan daya yang ada dalam masyarakat.<sup>11</sup> Pendanaan perumahan menjadi kendala utama yang dihadapi masyarakat berpenghasilan menengah dan rendah dalam usaha memiliki tempat tinggal. Hal ini disebabkan oleh rendahnya daya beli dan/atau terbatasnya akses mereka ke sistem pembiayaan perumahan. Hal ini yang mengakibatkan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (selanjutnya disebut MBR) kesulitan untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau akibat keterbatasan daya beli, sehingga memerlukan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.<sup>12</sup>

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pemerintah pusat dan daerah mengeluarkan kebijakan untuk menanggulangi permasalahan permukiman dengan program. Penyelenggaraan perumahan, yang meliputi perencanaan perumahan dan pembangunan perumahan, diantaranya yaitu:

1. Perencanaan Perumahan. Dalam perencanaan perumahan didalamnya meliputi: Perencanaan dan Perancangan Perumahan, dan Perencanaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan.
2. Pembangunan Perumahan, dalam pembangunan perumahan didalamnya meliputi:
  - a. Pembangunan Perumahan dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas;
  - b. Peningkatan Kualitas Perumahan
3. Pemanfaatan perumahan.
4. Pengendalian perumahan.<sup>13</sup>

Pemberlakuan ketentuan pidana bagi badan hukum apabila melakukan tindak pidana di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat diberlakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Badan hukum yang telah terbukti secara sah melakukan perbuatan pidana sesuai dengan proses peradilan pidana khususnya pada tahap persidangan di pengadilan dapat dikenakan ketentuan pidana yang berlaku. Oleh karena itu diperlukan pemahaman mengenai bentuk-bentuk tindak pidana yang apabila dilakukan oleh badan hukum dapat diberlakukan ketentuan pidana, guna mencegah terjadinya perbuatan pidana.

<sup>6</sup> *Ibid*

<sup>7</sup> Juanita Astrid, Program Perumahan Rakyat Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Yang Tidak Layak Huni. Acta Diurnal. Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan. Volume. 5, Nomor 1, Desember 2021. hlm. 96

<sup>8</sup> *Ibid*

<sup>9</sup> *Ibid*

<sup>10</sup> *Ibid*

<sup>11</sup> *Ibid*

<sup>12</sup> *Ibid*

<sup>13</sup> Bambang Supriyanto. Kebijakan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas di Kabupaten Sidoarjo. JKMP (Jurnal Kebijakan Dan Manajemen Publik), 5 (1), Maret 2017, 1-22. ISSN 2338-445X (print), ISSN 2527-9246 (online). hlm.6-7.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pemberlakuan ketentuan pidana bagi badan hukum apabila melakukan tindak pidana di bidang perumahan dan kawasan permukiman?
2. Bagaimanakah bentuk-bentuk larangan bagi badan hukum di bidang perumahan dan kawasan permukiman?

## C. Metode Penelitian

Metode penelitian hukum yang digunakan untuk penyusunan penulisan ini ialah metode penelitian hukum normatif.

## PEMBAHASAN

### A. Pemberlakuan Ketentuan Pidana Bagi Badan Hukum Apabila Melakukan Tindak Pidana Di Bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Peranan korporasi dalam perkembangan ekonomi masyarakat tersebut tidak hanya berdampak positif, tetapi juga menimbulkan dampak negatif, salah satunya adalah berkembangnya perilaku menyimpang yang dilakukan oleh korporasi yang bermotif ekonomi dimana karakteristik dan modus operandinya berbeda dengan kejahatan konvensional pada umumnya sehingga penegakan hukumnya membutuhkan penanganan dengan instrumen khusus. Hal ini sejalan dengan apa yang tertuang di dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penanganan Perkara Tindak Pidana oleh Korporasi yang menyatakan bahwa korporasi sebagai subjek hukum keberadaannya memberikan kontribusi yang besar dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan pembangunan nasional, namun dalam kenyataannya korporasi ada kalanya juga melakukan berbagai tindak pidana yang membawa dampak kerugian terhadap negara dan masyarakat. Terkait hal ini, Pasal 1 angka 1 Perma tersebut mengartikan korporasi sebagai "kumpulan orang dan/atau kekayaan yang terorganisir, baik merupakan badan hukum maupun bukan badan hukum".<sup>14</sup>

Permasalahan yang berkenaan dengan Badan Hukum, khususnya berupa Korporasi terus berkembang. Tidak saja dalam lapangan hukum perdata, namun juga dalam lapangan hukum Administrasi dan lapangan hukum pidana. Justru

dalam lapangan hukum pidana ini menjadi satu perkembangan menarik, terutama dalam hal pertanggungjawabannya.<sup>15</sup>

Menghadapi korporasi yang demikian itu, pemerintah mengalami kesulitan dalam mengaturnya atau mengontrolnya. Umumnya korporasi mempunyai penasihat hukum yang mumpuni, sehingga mampu untuk menentukan apa yang harus dilakukan untuk menghindari kebijakan yang tengah dijalankan oleh Negara yang nantinya diperkirakan akan dapat mengurangi keuntungannya. Tidak hanya itu, korporasi juga dapat atau mampu memainkan hukum suatu negara dengan tujuan, untuk mengurangi kontrol yang dilakukan oleh negara. Ini menunjukkan, bahwa betapa besarnya kekuatan yang dimiliki oleh suatu korporasi.

Proses modernisasi dan pembangunan ekonomi, kenyataan menunjukkan bahwa korporasi memegang peranan penting dalam kehidupan masyarakat. adapun dalam perkembangannya tidak jarang korporasi dalam mencapai tujuannya melakukan aktivitas-aktivitas yang menyimpang atau kejahatan dengan modus operandi yang dilakukan badan usaha. Oleh karena itu, kedudukan korporasi sebagai subyek hukum (keperdataan) telah bergeser menjadi subyek hukum pidana.

Di satu sisi, ditinjau dari bentuk subyek dan motifnya, kejahatan korporasi dapat dikategorikan dalam white collar crime dan merupakan kejahatan yang bersifat organisatoris. Untuk itu penekanannya pada struktur korporasi, hak dan kewajiban serta pertanggungjawabannya, sehingga dapat dikenali karakter kejahatan korporasi dan letak pertanggungjawabannya yang pada akhirnya dapat ditemukan solusi yuridisnya.

Undang-Undang Republik Indonesia 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.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. 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

---

<sup>14</sup> Hanafi Amrani. Ayu Izza Elvani dan Iryadi Suparno. Urgensi Pertanggungjawaban Pidana Korporasi Sebagai Pelaku Tindak Pidana Lingkungan Hidup Dan Pola Pemidanaannya. Laporan Penelitian Kolaborasi. Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta 2017. hlm. 6.

---

<sup>15</sup> *Ibid.*

denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Pasal 138. Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun dilarang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45.

Pasal 45. Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun tidak boleh melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli, sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2).

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.

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). Pasal 134. Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, 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 137. Setiap orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya.

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 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:

- (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.

Dengan diterimanya korporasi sebagai subjek hukum pidana yang dinilai dapat melakukan tindak pidana dan mempertanggungjawabkan perbuatannya secara pidana, sudah tentu akan menimbulkan suatu konsekuensi lebih lanjut yaitu berkaitan dengan pidana dan pemidanaan bagi korporasi. Dengan perkataan lain, dapat dikatakan bahwa apakah sanksi pidana tepat apabila diterapkan terhadap suatu korporasi? Apabila dinilai tepat, sanksi pidana seperti apa yang dapat dijatuhkan terhadap korporasi sebagai bentuk pertanggungjawaban atas perbuatannya? Menurut H. Setiyono, dalam bukunya berjudul *Kejahatan Korporasi Analisis Viktimologi Dan Pertanggungjawaban Korporasi Dalam Hukum Pidana* menyatakan bahwa pemidanaan merupakan salah satu sarana untuk menanggulangi masalah-masalah sosial dalam mencapai tujuan yaitu kesejahteraan masyarakat. Oleh sebab itu, dengan penggunaan sanksi yang berupa sanksi pidana terhadap kejahatan korporasi yang penuh motif ekonomi harus dipertimbangkan benar urgensinya.<sup>16</sup>

Adapun pertanggungjawaban Pidana oleh pengurus korporasi, adalah bahwa di dalam korporasi atau perusahaan, para anggota direksi dan komisaris sebagai salah satu organ vital dalam badan hukum tersebut merupakan pemegang amanah (fiduciary) yang harus berperilaku sebagaimana layaknya pemegang kepercayaan.<sup>17</sup>

Pada awalnya pembuat Undang-Undang berpendapat bahwa hanya manusia (orang perorang atau individu) saja yang dapat menjadi subjek hukum suatu tindak pidana. Namun dalam perkembangannya bahwa manusia juga terkadang melakukan tindakan didalam atau melalui organisasi dalam hukum keperdataan ataupun diluar hal tersebut sehingga muncul pengaturan terhadap badan hukum atau korporasi sebagai subyek hukum dalam hukum pidana.<sup>18</sup>

Kejahatan korporasi merupakan salah satu bentuk dari kejahatan *white collar*.<sup>19</sup> Sutherland mencoba mendiskripsikan aktifitas kriminal yang dilakukan seseorang yang memiliki status sosial yang tinggi serta dihormati yang orang tersebut menggunakan jabatan pekerjaannya sebagai

sarana untuk melanggar hukum.<sup>20</sup> Dalam pemahaman *system common law* bahwa korporasi tidak biasa dituntut pertanggung jawaban, namun perorangan dalam korporasi tersebut. Korporasi adalah benda mati maka dari itu tidak mungkin korporasi memiliki *mens rea* yang diperlukan untuk pertanggung jawaban. Lebih lanjut korporasi tidak memiliki atribusi fisik, sehingga elemen *actus reus* pun tidak ada. Selain itu kalau dapat dijatuhkan pidana, korporasi tidak bias dipenjarakan atas tindak kejahatannya.<sup>21</sup>

Permasalahan selanjutnya ialah siapa yang dapat dipertanggungjawabkan, khususnya dalam arti siapakah yang dapat mempertanggungjawabkan dalam persidangan, atau siapa yang mewakili dipersidangan. Siapakah yang harus mempertanggung jawabkan dalam persidangan apabila suatu korporasi dituntut pidana, hal ini dapat dilihat untuk tindak pidana ekonomi dalam Pasal 15 ayat (3) UU No 7 Drt tahun 1955, yang berbunyi: "jika tuntutan pidana dilakukan terhadap suatu badan hukum, suatu perseroan, suatu perserikatan, orang atau yayasan, maka badan hukum, perseroan, perserikatan atau yayasan itu pada waktu penuntutan diwakili oleh seorang pengurus atau jika ada lebih dari seorang pengurus oleh salah seorang dari mereka itu. Wakil dapat diwakili oleh orang lain. hakim dapat memerintahkan supaya seorang pengurus menghadap sendiri dipengadilan dan dapat pula memerintahkan supaya pengurus itu dibawa kemuka hakim."<sup>22</sup>

Mewakili korporasi dalam persidangan adalah: (a) pengurus; (b) salah seorang pengurus, bila terdapat lebih dari seorang pengurus; (c) hakim dapat menunjuk pengurus tertentu. Permasalahan yang kita hadapi sekarang adalah bagaimana penegakan hukum terhadap kejahatan tersebut. Dalam konteks hukum pidana, penegakan hukum dapat diartikan sebagai suatu usaha untuk menanggulangi kejahatan secara rasional, memenuhi rasa keadilan, dan berdaya guna. Dalam rangka menanggulangi kejahatan terhadap berbagai sarana sebagai reaksi yang dapat diberikan kepada pelaku kejahatan, baik berupa sarana pidana maupun non hukum pidana, pada dasarnya dapat diintegrasikan satu dengan yang lainnya. Apabila sarana pidana dipanggil untuk menanggulangi kejahatan, berarti akan dilaksanakan politik hukum pidana, yakni mengadakan pemilihan untuk mencapai hasil perundang-undangan pidana yang sesuai dengan keadaan dan situasi pada suatu waktu dan untuk masa-masa yang akan datang.

<sup>16</sup> Kristian. Jenis-Jenis Sanksi Pidana Yang Dapat Diterapkan Terhadap Korporasi. *Jurnal Hukum dan Pembangunan* Tahun ke-44 No.1 Januari-Maret 2014. hlm. 102-103

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> *Ibid.* hlm. 12

<sup>19</sup> *Ibid*

<sup>20</sup> *Ibid*

<sup>21</sup> *Ibid*

<sup>22</sup> *Ibid*

## B. Bentuk-Bentuk Larangan Bagi Badan Hukum Di Bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Larang; melarang; memerintahkan supaya tidak melakukan sesuatu; tidak memperbolehkan berbuat sesuatu.<sup>23</sup> Pelanggaran, *overtreding; violation; contravention*, perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana yang oleh undang-undang pidana ditentukan lebih ringan pidananya daripada kejahatan. Pelanggaran undang-undang, *wetschending*, yaitu perbuatan yang tidak sesuai atau bertentangan dengan ketentuan undang-undang; misalnya orang yang melanggar larangan atau tidak melakukan kewajiban hukum pidana.<sup>24</sup> Pelanggar, *overtreder; law breaker*, yaitu orang yang melakukan pelanggaran undang-undang pidana.<sup>25</sup>

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.<sup>26</sup>

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Pasal 1 angka 24. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat (MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

Pasal 1 angka 17. Kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.

Undang-Undang Republik Indonesia 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.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Pasal 134. Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Pasal 135. Setiap orang dilarang menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain. Pasal 136. Setiap orang dilarang menyelenggaraan lingkungan hunian atau Kasiba yang tidak memisahkan lingkungan hunian atau Kasiba menjadi satuan lingkungan perumahan atau Lisiba.

Pasal 137. Setiap orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya.

Pasal 139. Setiap orang dilarang membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman. Pasal 140. Setiap orang dilarang membangun, perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang. Pasal 141. Setiap pejabat dilarang mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang.

Pasal 142. Setiap orang dilarang menolak atau menghalang-halangi kegiatan pemukiman kembali rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang telah ditetapkan oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat. Pasal 143. Setiap orang dilarang menginvestasikan dana dari pemupukan dana tabungan perumahan selain untuk pembiayaan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Pasal 138. Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun dilarang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45.

<sup>23</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum, Op. Cit.* hlm. 242.

<sup>24</sup> Andi Hamzah, *Op. Cit.* hlm. 95.

<sup>25</sup> *Ibid.* hlm. 96.

<sup>26</sup> *Ibid.* hlm. 227.

Pasal 144. Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya.

Pasal 145 ayat:

- (1) Badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lisiba, dilarang menjual satuan permukiman.
- (2) Orang perseorangan dilarang membangun Lisiba.

Pasal 146 ayat:

- (1) Badan hukum yang membangun Lisiba dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah.
- (2) Dalam hal pembangunan perumahan untuk MBR dengan kaveling tanah matang ukuran kecil, larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan.

Meskipun demikian, pengembang harus berhati-hati karena dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perumahan) atau UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun) terdapat ketentuan pidana yang mengintai ketika terjadi pelanggaran. Dalam UU Perumahan, larangan diatur dalam Bab XIII yang terdiri dari 13 Pasal (134-146). Sedangkan dalam UU Rusun, larangan diatur dalam Bab XV yang terdiri dari 8 pasal (97-104).

Larangan-larangan tersebut secara garis besarnya dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Kedua UU tidak diperkenankan membuat PPJB (Perjanjian Pendahuluan Jual Beli) jika belum memenuhi ketentuan:
  - a. Kepastian status kepemilikan tanah
  - b. Kepastian terkait hal yang diperjanjikan
  - c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan
  - d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum
  - e. Keterbangunan perumahan/rusun paling sedikit 20%
2. Kedua UU tidak memperbolehkan pengembang merusak atau mengalihfungsikan sarana, prasarana, dan utilitas umum.
3. Kedua UU tidak memperbolehkan pengembangan di lokasi yang bukan peruntukannya, atau tidak sesuai dengan RDTR (Rencana Detail Tata Ruang).
4. Bukan hanya untuk pengembang, kedua UU juga melarang pejabat untuk memberikan ijin jika berpotensi menimbulkan bahaya dan atau tidak sesuai lokasi peruntukan.

Larangan-larangan tersebut memiliki konsekuensi pidana yang cukup berat, selain sanksi administratif mulai dari pencabutan izin hingga bongkar paksa, pelanggaran terhadap

larangan tersebut juga bisa mengakibatkan pidana denda hingga 50 milyar, dan pidana penjara hingga 5 tahun. Hal ini tentu menjadi hal yang patut dicermati bagi para pengembang baik skala kecil maupun yang sudah besar, karena ketentuan pidana ini merupakan sebuah upaya dari negara untuk memberikan perlindungan terhadap masyarakat dalam upaya pemenuhan kebutuhan dasar permukiman. Sekaligus memberikan rambu-rambu kepada pengembang dan pelaku bisnis perumahan lebih berhati-hati dalam menjalankan kegiatan bisnisnya. Jadi ketaatan bisnis itu bukan hanya sekedar memahami dan memenuhi semua ketentuan administratif, melainkan juga perlu menghindari larangan-larangan yang ada dalam peraturan perundang-undangan. sehingga bisa berbisnis dengan aman.

Menjual tanah kavling ukuran kecil, sedang dan besar diberapa daerah secara tegas dilarang. Pemerintah daerah menertibkan regulasi dengan merujuk kepada Pasal 26 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 Jo Pasal 146 UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman yang berbunyi: "Badan Usaha di bidang pembangunan perumahan dan pemukiman yang membangun lingkungan siap bangun dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah".<sup>27</sup>

Meskipun dalam suatu daerah tidak terdapat larangan yang bersifat tegas, terkadang aparat penegak hukum daerah dan polri ada juga yang mempersalahkan berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 Jo Pasal 146 UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman. Tetapi ketentuan tersebut dikecualikan dalam hal pembangunan perumahan untuk MBR dengan kaveling tanah matang ukuran kecil. Selanjutnya apabila menjual tanah kavling untuk kawasan perumahan dan permukiman menggunakan sertifikat langsung dari pemilik lahan kepada pembeli, maka hal tersebut masuk kategori tindak Pidana penggelapan pajak.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Untuk mencapai tujuan negara yang menjamin hak warga negara untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagaimana tecantum pada Pasal 28H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. Undang-undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja mengamanatkan perlunya dilakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan

<sup>27</sup> <https://chandrafirm.com/category/news-articles/Menjual tanah kavling terancam pidana>. Diakses 24/05/2022.

dalam Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang perlu diatur dalam Peraturan Pemerintah. Amanat Pasal 50 Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja tersebut memberikan implikasi hukum berupa lahirnya Perubahan Peraturan Pemerintahan Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.<sup>28</sup>

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan system pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi standar rumah yang meliputi ketentuan umum dan standar teknis. Dalam ketentuan umum paling sedikit memenuhi aspek keselamatan bangunan, kebutuhan minimum ruang dan aspek kesehatan bangunan. Standar teknis terdiri atas pemilihan lokasi rumah, ketentuan luas dan dimensi kaveling, dan perancangan rumah yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrikal beserta perpipaan (plumbing) bangunan rumah. Perencanaan dan perancangan rumah dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana teknis yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi standar yang meliputi:

- a. Ketentuan umum, yang memenuhi:
- b. Kebutuhan daya tampung perumahan
- c. Kemudahan pengelolaan dan penggunaan sumber daya setempat
- d. Mitigasi tingkat risiko bencana dan keselamatan
- e. Terhubung dengan jaringan perkotaan existing.
- f. Standar teknis, yang meliputi:
- g. Standar prasarana seperti jaringan jalan, drainase, penyediaan air minum, sanitasi dan tempat pembuangan sampah
- h. Standar sarana seperti ruang terbuka hijau dan sarana umum
- i. Standar utilitas umum seperti jaringan listrik.<sup>29</sup>

Pemerintah daerah wajib melaksanakan pengawasan standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai kewenangannya. Badan hukum yang akan melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang, dalam melaksanakan pembangunan perumahan dengan hunian yang

berimbang badan hukum dapat bekerjasama dengan badan hukum lain. Perumahan dengan hunian berimbang adalah perumahan dengan skala besar dan perumahan selain skala besar. Pembangunan perumahan dengan hunian berimbang harus memenuhi kriteria lokasi, klasifikasi rumah dan komposisi. Lokasi pembangunan perumahan berskala besar dengan hunian berimbang harus dilakukan dalam 1 hamparan dan pembangunan perumahan selain skala besar dengan hunian berimbang dilakukan dalam 1 hamparan atau tidak dalam 1 hamparan. Klasifikasi rumah terdiri atas rumah mewah, rumah menengah, dan rumah sederhana. Yang dimaksud dengan komposisi adalah perbandingan jumlah rumah mewah, rumah menengah dan rumah sederhana. Dalam melaksanakan tugasnya, badan percepatan penyelenggaraan perumahan dapat berkoordinasi dengan unit organisasi yang menyelenggarakan system informasi manajemen bangunan Gedung untuk mendapatkan notifikasi pada saat badan hukum mengajukan permohonan kewajiban hunian berimbang.

Pembangunan rumah meliputi pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun. Pembangunan rumah harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui system PPJB. PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan, hal yang diperjanjikan, PGB, ketersediaan Prasarana, Sarana, Utilitas umum dan keterbangunan paling sedikit 20%. System dalam PPJB terdiri atas pemasaran yang dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat tahap proses pembangunan pada rumah tinggal atau deret, sebelum proses pembangunan pada rumah susun dan PPJB. Pelaku pembangunan yang melakukan pemasaran harus memiliki paling sedikit kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan rumah, perizinan pembangunan perumahan atau rumah susun dan jaminan atas pembangunan perumahan atau rumah susun dari lembaga penjamin.<sup>30</sup>

Pelaku pembangunan dapat menjelaskan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB pada saat melakukan pemasaran. Pemasaran dapat dilakukan dengan kerjasama antara pelaku pembangunan dengan agen pemasaran dan pelaku pembangunan bertanggung jawab penuh atas informasi yang dijelaskan kepada calon pembeli yang disampaikan oleh agen pemasaran atau penjualan. Jika pelaku pembangunan lalai

<sup>28</sup> [https://jls-konsultan.com/Perumahan dan Kawasan Permukiman](https://jls-konsultan.com/Perumahan%20dan%20Kawasan%20Permukiman). Diakses 24/05/2022.

<sup>29</sup> *Ibid.*

<sup>30</sup> *Ibid.*



memenuhi jadwal, maka calon pembeli dapat membatalkan pembelian rumah dan pembayaran yang telah diterima pelaku pembangunan sepenuhnya dikembalikan kepada calon pembeli. Jika pembatalan dilakukan oleh calon pembeli, maka pelaku pembangunan dapat mengembalikan 25% pembayaran yang telah diterimanya dengan biaya pajak yang telah diperhitungkan. Dalam hal kredit pemilikan rumah yang diajukan calon pembeli tidak disetujui oleh bank atau perusahaan pembiayaan, pelaku pembangunan dapat mengembalikan pembayaran yang telah diterima dengan potongan 10% ditambah dengan biaya pajak yang telah diperhitungkan. Dalam waktu pengembalian pembayaran, jika terjadi keterlambatan maka pelaku pembangunan dapat dikenakan denda sebesar 1% per harinya. Calon pembeli berhak untuk mempelajari PPJB sebelum ditandatanganinya PPJB dalam jangka waktu paling singkat 7 hari kerja. PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan notaris.

Pemerintah Pusat/Daerah bertanggung dalam pembangunan rumah umum, rumah khusus dan rumah negara. Dalam pertanggung jawabannya Pemerintah Pusat/Daerah menugasi atau membentuk lembaga yang menangani pembangunan perumahan dan pemukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Lembaga atau badan yang bertanggung jawab akan menyediakan tanah bagi perumahan dan melakukan koordinasi dalam proses perizinan dan pemastian kelayakan hunian.<sup>31</sup>

Pengendalian perumahan mulai dilakukan dari tahap perencanaan, pembangunan dan pemanfaatan. Pengendalian perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dalam bentuk perizinan, penerbitan dan penataan. Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan perencanaan dan perancangan rumah tidak memiliki sertifikat keahlian di bidang perencanaan dan perancangan rumah akan dikenai sanksi administrasi berupa peringatan tertulis, pembatasan kegiatan usaha, pembekuan perizinan berusaha dan denda administrative. Bagi orang perseorangan akan dikenai denda paling sedikit sebesar Rp. 50.000.000,00 dan paling banyak sebesar Rp. 200.000.000,00. Untuk badan hukum akan dikenakan sanksi paling sedikit sebesar Rp. 100.000.000,00 dan paling banyak sebesar Rp. 1.000.000.000,00.

Orang perseorangan atau badan hukum yang

melakukan perencanaan dan perancangan rumah yang hasilnya tidak memenuhi standar juga akan dikenakan sanksi administrative berupa peringatan tertulis, pembatasan kegiatan usaha, pembekuan perizinan berusaha dan denda administrative. Peringatan tertulis diberikan paling banyak 2 kali dengan jangka waktu setiap peringatan tertulis paling lama 5 hari kerja. Orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis dikenai sanksi administrative berupa denda paling sedikit Rp 10.000.000,00 dan paling banyak Rp. 50.000.000,00.<sup>32</sup>

Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan perencanaan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan yang tidak memenuhi standar akan dikenakan sanksi administratif yang sama, yaitu berupa peringatan tertulis, pembatasan kegiatan usaha, pembekuan perizinan berusaha dan denda administrative. Orang perseorangan yang mengabaikan peringatan tertulis dikenai sanksi administrative paling sedikit Rp. 10.000.000,00 dan paling banyak Rp. 50.000.000,00. bagi badan hukum akan dikenakan sanksi paling sedikit Rp. 100.000.000,00 dan paling banyak Rp. 1.000.000.000,00

Badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan yang tidak mewujudkan perumahan dengan hunian berimbang akan dikenakan sanksi administrative berupa peringatan tertulis, pembatasan kegiatan pembangunan, pembekuan PBG, pencabutan PBG, pembekuan perizinan berusaha dan pencabutan perizinan berusaha.<sup>33</sup>

Setiap orang atau badan hukum yang melakukan pembangunan rumah dan perumahan tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dikenai sanksi administrative berupa peringatan tertulis, pembekuan PBG, pencabutan PBG dan pembongkaran bangunan.

Badan hukum yang tidak melaksanakan perhitungan konversi dan tidak melaksanakan penyerahan dana hasil konversi akan dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis, pembatasan kegiatan bangunan, pembekuan PBG dan pencabutan perizinan berusaha.

Badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal atau rumah deret yang melakukan serah terima atau menarik dana lebih dari 80% dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan akan dikenakan sanksi berupa peringatan tertulis, pembekuan perizinan berusaha, pencabutan insentif dan denda administrative paling sedikit Rp. 100.000.000,00 dan paling banyak Rp. 1.000.000.000,00.

<sup>31</sup> *Ibid.*

<sup>32</sup> *Ibid.*

<sup>33</sup> *Ibid.*

Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan tidak sesuai dengan rencana, rancangan, dan perizinan atau tidak menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah selesai dibangun kepada Pemerintah Kabupaten/Kota akan dikenai sanksi administrative berupa peringatan tertulis, penghentian sementara pelaksanaan pembangunan, pencabutan insentif dan perintah pembongkaran.<sup>34</sup>

Setiap orang perseorangan atau badan hukum yang melakukan pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian yang tidak memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian akan dikenakan sanksi administrative berupa peringatan tertulis, pembekuan surat bukti kepemilikan rumah, denda administrative dan pencabutan surat bukti kepemilikan rumah.

Badan hukum yang melakukan penyelenggaraan Kawasan permukiman yang tidak melalui tahapan dikenai sanksi administrative berupa peringatan tertulis, pembekuan perizinan berusaha, pencabutan insentif dan denda administratif.

Badan hukum yang melakukan penyelenggaraan lingkungan hunian atau Kasiba yang tidak memisahkan lingkungan hunian atau Kasiba menjadi satuan lingkungan perumahan atau Lisiba dikenai sanksi administratif berupa peringatan tertulis, pembekuan perizinan berusaha, pencabutan insentif dan denda administratif.

Badan hukum yang melakukan pembangunan Kawasan permukiman tidak mematuhi rencana dan izin pembangunan lingkungan hunian dan kegiatan pendukung akan dikenai sanksi administrative berupa peringatan tertulis, pembekuan perizinan berusaha, pencabutan insentif dan denda administratif.

Dengan diberlakukannya perubahan dan/atau penyempurnaan pengaturan Peraturan Pemerintah ini, diharapkan tujuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja untuk melakukan penyesuaian berbagai aspek pengaturan yang berkaitan dengan peningkatan ekosistem investasi, kemudahan, dan percepatan proyek strategis nasional yang berorientasi pada kepentingan nasional yang berlandaskan pada ilmu pengetahuan dan teknologi nasional dengan berpedoman pada haluan ideologi Pancasila dapat tercapai.<sup>35</sup>

Pemberlakuan ketentuan pidana bagi badan

hukum, merupakan bagian dari proses penegakan hukum khususnya hukum pidana apabila badan hukum dan/atau pengurusnya telah terbukti secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku telah melakukan tindak pidana di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Badan hukum yang telah terbukti secara sah melakukan perbuatan pidana akan diproses melalui peradilan pidana dan soal pembuktiannya dilakukan dalam sidang di pengadilan. Bagi badan hukum dan/atau pengurusnya yang telah terbukti melakukan tindak pidana tentunya dapat dikenakan ketentuan pidana yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Pemberlakuan ketentuan pidana bagi badan hukum apabila melakukan tindak pidana di bidang perumahan dan kawasan permukiman, seperti dengan sengaja melakukan serah terima dan/atau menerima pembayaran lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), Badan Hukum yang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum diluar fungsinya dan menjual satuan permukiman termasuk membangun lisiba yang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah. Selain pidana bagi badan hukum, pengurus badan hukum dapat dijatuhi pidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun. 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.
2. Bentuk-bentuk larangan bagi badan hukum di bidang perumahan dan kawasan permukiman, seperti badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun dilarang melakukan serah terima dan/atau menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan dan badan hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya serta badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lisiba,

<sup>34</sup> *Ibid.*

<sup>35</sup> *Ibid.*

dilarang menjual satuan permukiman, termasuk badan hukum yang membangun Lisiba dilarang menjual kaveling tanah matang tanpa rumah. Dalam hal pembangunan perumahan untuk MBR dengan kaveling tanah matang ukuran kecil, larangan tersebut dikecualikan.

## B. Saran

1. Pemberlakuan ketentuan pidana bagi badan hukum apabila melakukan tindak pidana di bidang perumahan dan kawasan permukiman, perlu diterapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap badan hukum dan pengurusnya yang telah terbukti melakukan tindak pidana dalam proses perkara pidana, di pengadilan.
2. Bentuk-bentuk larangan bagi badan hukum di bidang perumahan dan kawasan permukiman, merupakan suatu peringatan bagi badan hukum dan pengurusnya agar tidak melakukan bentuk-bentuk larangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Apabila terjadi pelanggaran atas bentuk-bentuk larangan tersebut, maka badan hukum dan pengurusnya dapat dikenakan sanksi pidana sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## DAFTAR PUSTAKA

- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Grafiti Press. Jakarta. 2006.
- Amrani Hanafi. Ayu Izza Elvani dan Iryadi Suparno. Urgensi Pertanggungjawaban Pidana Korporasi Sebagai Pelaku Tindak Pidana Lingkungan Hidup Dan Pola Pemidanaannya. Laporan Penelitian Kolaborasi. Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta 2017.
- Astrid Juanita, Program Perumahan Rakyat Untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Yang Tidak Layak Huni. Acta Diurnal. Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan. Volume. 5, Nomor 1, Desember 2021.
- Hamzah Andi, *Terminologi Hukum Pidana*, (Editor) Tarmizi, Ed. 1. Cet. 1. Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Husni Lalu, *Pengantar Hukum Ketenagakerjaan Indonesia*, Edisi Revisi, PT. RajaGrafindo, Jakarta, 2008.
- Ibrahim Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 2007.
- Krismen Yudi. Pertanggungjawaban Pidana Korporasi Dalam Kejahatan Ekonomi Jurnal Ilmu Hukum. Vol. 4. No. 1. 2014.
- Kristian. Jenis-Jenis Sanksi Pidana Yang Dapat Diterapkan Terhadap Korporasi. Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun ke-44 No.1 Januari-Maret 2014.
- Marbun Rocky, Deni Bram, Yuliasara Isnaeni dan Nusya A., *Kamus Hukum Lengkap (Mencakup Istilah Hukum & Perundang-Undangan Terbaru*, Cetakan Pertama, Visimedia, Jakarta. 2012.
- 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.
- P. H. Santhos Wachjoe. Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Korporasi The Corporate Criminal Responsibility. Jurnal Hukum dan Peradilan, Volume 5 Nomor 2, Juli 2016: 155 – 180.
- Prestiana Okta Yuan. Tanggung Jawab Pengembang Yang Mengalih Fungsikan Fasilitas Umum Ditinjau Dari Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya. Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya. Vol.2 No.1 (2013).
- Puspasari Ayu. Sanksi Pidana Bagi Badan Hukum Yang Melakukan Tindak Pidana Di Bidang Ketenagakerjaan. Politeknik Negeri Sriwijaya Palembang. Jurnal Solusi. 12 (III) pp. 340-356. ISSN. 0216-9835. 2016.
- Santoso Agus Muhari. Pertanggungjawaban pidana pencemaran lingkungan hidup yang dilakukan oleh korporasi. Jurnal Cakrawala Hukum, Vol.7, No.2 Desember 2016, hlm. 216–228. ISSN (Cetak): 2356-4962 ISSN (Online): 2598-6538.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. 1995.
- Subagyo Panca. 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 2477-012.

Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan 6. Rineka  
Cipta, Jakarta, 2009.

Supriyanto Bambang. Kebijakan Penyerahan  
Prasarana, Sarana dan Utilitas di Kabupaten  
Sidoarjo. JKMP (Jurnal Kebijakan Dan  
Manajemen Publik), 5 (1), Maret 2017, 1-22.  
ISSN 2338-445X (print), ISSN 2527-9246  
(online).

Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di  
Indonesia*. Penerbit Gramedia Pustaka  
Utama. Jakarta. 2001.

**Internet:**

<https://manplawyers.co/category/artikel-pidana/>  
Mau Jadi Pengembang Perumahan? Hati-  
hatilah dengan Jerat Pidananya. Diakses  
24/05/2022.

[https://chandrafirm.com/category/news-  
articles/Menjual tanah kavling terancam  
pidana](https://chandrafirm.com/category/news-articles/Menjual tanah kavling terancam pidana). Diakses 24/05/2022.

<https://jls-konsultan.com/Perumahan> dan  
Kawasan Permukiman. Diakses 24/05/2022.