

**PENYELESAIAN SENGKETA DALAM
PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN
KAWASAN PERMUKIMAN DI INDONESIA¹**

Oleh : Hizkia Rumokoy²

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana hak, kewajiban, peran masyarakat dan larangan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dan bagaimana penyelesaian sengketa dan sanksi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Hak, kewajiban, peran masyarakat dan larangan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman diatur melalui Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman bahwa setiap orang berhak untuk: Menempati, menikmati dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur; Melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; Memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; Memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman berupa keuntungan sebagai dampak dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, antara lain melalui kesempatan berusaha, peran masyarakat dan pemanfaatan hasil pembangunan, dan lain-lain. 2. Penyelesaian sengketa dan sanksi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia diatur pada Pasal 147 sampai 149 UU No. 1 Tahun 2011, bahwa ada 3 (tiga) cara yaitu: Musyawarah untuk mufakat; Penyelesaian sengketa di pengadilan; Penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Ketentuan mengenai sanksi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman diatur dalam Pasal 150 sampai dengan Pasal 163 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 baik berupa: Sanksi Administratif, Sanksi Pidana dan Sanksi Tambahan.

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Dr. Corneles Dj. Massie, SH, MH; Roy R. Lembong, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101675

Kata kunci: Penyelesaian sengketa, penyelenggaraan perumahan, kawasan permukiman.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Undang-undang Dasar 1945 Pasal 27 ayat (1) dan (2), mengatur bahwa :³

1. Persamaan di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan memberikan dasar pengaturan bahwa setiap warga negara harus diberikan kesempatan dan kewajiban yang sama untuk turut serta dalam upaya pembangunan di bidang perumahan dan permukiman,
2. Hak atas penghidupan yang layak bagi kemanusiaan mengandung makna bahwa setiap warga negara berhak atas perumahan dan permukiman yang layak untuk dapat hidup secara pribadi berkeluarga dan bermasyarakat.

Aturan Undang-undang Dasar 1945 tersebut di atas memberikan jaminan bahwa : 1) setiap warga negara diberikan kesempatan dan kewajiban yang sama untuk turut serta dalam upaya pembangunan di bidang perumahan dan permukiman, dan 2) setiap warga negara berhak atas perumahan dan permukiman yang layak untuk dapat hidup secara pribadi berkeluarga dan bermasyarakat. Aturan ini memberikan kepastian terhadap hak atas perumahan dan permukiman yang layak bagi setiap warga negara untuk dapat hidup secara pribadi berkeluarga dan bermasyarakat.

Pemerintah mengatur hak dan kewajiban setiap orang dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, dalam Pasal 129 dan Pasal 130 Undang-undang No. 1 Tahun 2011,⁴ dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, dimana setiap orang berhak untuk: Menempati, menikmati dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur; Melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; Memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan

³ Undang-undang Dasar 1945 Pasal 27 ayat (1) dan (2).

⁴ Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, Pasal 129 dan Pasal 130.

kawasan permukiman; Memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman berupa keuntungan sebagai dampak dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, antara lain melalui kesempatan berusaha, peran masyarakat dan pemanfaatan hasil pembangunan, dll. Pengaturan terhadap hak, kewajiban, peran masyarakat dan larangan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman saat ini menjadi sangat penting, terutama untuk menciptakan keteraturan dan kenyamanan serta menghindari terjadinya kesalahan dalam penggunaan serta pemanfaatan lahan untuk permukiman.

Pengaturan terhadap hak, kewajiban, peran masyarakat dan larangan dalam penyelenggaraan perumahan, bertujuan selain untuk menciptakan kepastian hukum, kenyamanan dalam menggunakan suatu kawasan perumahan juga untuk menghindarkan masyarakat terhadap terjadinya konflik yang akan berdampak baik secara sosial, hukum dan keamanan warga secara umum. Demikian juga adanya aturan hukum yang tegas, yang mengatur hak, kewajiban, peran masyarakat dan larangan dalam penyelenggaraan perumahan, dapat memberikan kenyamanan dan menghindari dibangunnya rumah/perumahan secara liar, tidak taat hukum seperti pada permasalahan rumah-rumah liar dan kumuh di kota-kota besar Indonesia, yang menciptakan masalah sosial bagi kawasan permukiman warga.

B. Perumusan masalah

1. Bagaimanakah hak, kewajiban, peran masyarakat dan larangan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman?
2. Bagaimanakah penyelesaian sengketa dan sanksi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang termasuk jenis penelitian normatif, di mana didalamnya penulis meneliti dan mempelajari norma yang terdapat dalam

peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang penyelesaian sengketa dan sanksi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia sehingga dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PEMBAHASAN

A. Hak, Kewajiban, Peran Masyarakat dan Larangan Dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pemilikan perumahan dan kawasan permukiman, merupakan hak setiap warga negara di Indonesia. Kawasan perumahan dan kawasan permukiman perludiatu dengan sebaik-baiknya mengingat kawasan ini, menggunakan areal tanah yang cukup luas sedangkan ketersediaan tanah didalamnya sangat terbatas. Dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945⁵ Pasal 28 D Ayat (1) disebutkan bahwa "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum". Ketentuan ini berlaku juga dalam bidang pertanahan.

Pengaturan dibidang pertanahan merupakan kewenangan dari pemerintah, melalui aturan pada pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat kemudian dikokohkan dalam Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Iembaran Negara 1960-104) atau disebut juga Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA).

Aturan selanjutnya dapat dilihat melalui peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan Presiden, dan peraturan yang diterbitkan oleh pimpinan Instansi teknis di bidang pertanahan. Kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur

⁵ Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 D ayat (1).

hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan juga menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Atas dasar kewenangan pemerintah tersebut maka berdasarkan Pasal 4 UUPA ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan oleh negara (pemerintah) kepada dan dipunyai oleh subyek hukum. Hak-hak atas tanah yang diberikan kepada subyek hukum yaitu orang atau badan hukum yang dipersamakan dengan orang adalah hak-hak atas tanah yang bersifat keperdataan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 UUPA.

Demikian juga hak dan kewajiban setiap orang dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman diatur dalam Pasal 129 dan Pasal 130 Undang-undang No. 1 Tahun 2011. Menurut Saut P. Panjaitan, hak adalah peranan yang boleh tidak dilaksanakan (bersifat fakultatif).⁶ Pengertian hak menurut J.B. Daliyo adalah kewenangan yang diberikan oleh hukum objektif kepada subjek hukum.⁷ Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa hak itu memberi kenikmatan dan keleluasaan kepada individu dalam melaksanakannya.⁸

B. Penyelesaian Sengketa dan Sanksi Dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Indonesia

Penyelesaian sengketa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman diatur dalam Pasal 147 sampai dengan Pasal 149 Undang-undang No. 1 Tahun 2011. Ada 3 (tiga) cara penyelesaian sengketa dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang ditetapkan dalam Undang-undang No. 1 Tahun 2011, yaitu :⁹

1. Musyawarah untuk mufakat

⁶ Saut P. Panjaitan, *Dasar-dasar Ilmu Hukum (Asas, Pengertian, dan Sistematis)*, Universitas Sriwijaya, Palembang, 1998, hlm. 81.

⁷ J.B. Daliyo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1994, hlm. 3.

⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2005, hlm. 34.

⁹ <http://www.housing-the-urban-poor.net/Perumahan> bagi kaum miskin di kota-kota asia. diakses pada 22 Oktober 2012.

Penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah mufakat.

2. Penyelesaian sengketa di pengadilan
Dalam hal penyelesaian sengketa di bidang perumahan melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan umum. Gugatan atas pelanggaran dapat dilakukan oleh orang per orang, badan hukum, masyarakat, dan/atau pemerintah dan/atau instansi terkait. Penyelesaian sengketa ini dikenal dengan sebutan penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi.

3. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan
Penyelesaian sengketa di bidang perumahan dapat diajukan oleh pihak yang dirugikan di luar pengadilan melalui alternatif penyelesaian sengketa dalam bentuk arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan mengenai sanksi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman diatur dalam Pasal 150 sampai dengan Pasal 163 Undang-undnag No. 1 Tahun 2011.

Ada 3 (tiga) macam sanksi yang ditetapkan dalam Undang-undang No. 1 Tahun 2011, yaitu :¹⁰

1. Sanksi Administratif
Sanksi administratif dikenakan pada setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan :
 - a. Pasal 26 ayat (1)
Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan administratif, tata ruang dan ekologis.
 - b. Pasal 29 ayat (1)
Perencanaan parasarana, sarana dan utilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 harus memenuhi persyaratan administratif, teknis dan ekologis.
 - c. Pasal 30 ayat (2)

¹⁰ Pasal 150 – 160 UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

- Setiap orang yang melakukan perencanaan, prasarana, sarana, dan utilitas umum wajib memiliki keahlian di bidang perencanaan, prasarana, dan utilitas umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- d. Pasal 34 ayat (1) dan ayat (2)
Badan hukum yang melakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan dan hunian berimbang.
Pembangunan perumahan skala besar yang dilakukan oleh badan hukum wajib mewujudkan hunian berimbang dalam satu hamparan.
- e. Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2)
Dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan rumah umum harus dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota.
- f. Pasal 38 ayat (4)
Pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
- g. 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 kepastian status kepemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- h. Pasal 47 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4)
Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum wajib dilakukan sesuai dengan rencana, rancangan dan perizinan.
Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan:¹¹
- 1). Kesesuaian antara kepastian pelayanan dan jumlah rumah;
 - 2). Keterpaduan antara prasarana, sarana dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
 - 3). Ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum prasarana, sarana dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- i. Pasal 49 ayat (2)
Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.
- j. Pasal 63
Penyelenggaraan kawasan permukiman dilaksanakan melalui tahapan :
- 1). Perencanaan
 - 2). Pembangunan
 - 3). Pemanfaatan; dan
 - 4). Pengendalian
- k. Pasal 71 ayat (1)
Pembangunan kawasan permukiman harus mematuhi rencana dan izin pembangunan lingkungan hunian dan kegiatan pendukung
- l. Pasal 126 ayat (2)
Dalam hal pemanfaatan sumber biaya yang digunakan untuk pemenuhan kebutuhan rumah umum atau rumah swadaya, masyarakat berpenghasilan rendah selaku pemanfaat atau pengguna yang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pembiayaan wajib mengembalikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- m. Pasal 134
Setiap orang yang melakukan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjikan
- n. Pasal 135
Setiap orang dilarang menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain
- o. Pasal 136

¹¹ Pasal 47 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) UU No. 1 Tahun 2011

- Setiap orang dilarang menyelenggarakan lingkungan hunian atau kawasan siap bangun yang tidak memisahkan lingkungan hunian atau kawasan siap bangun menjadi satuan lingkungan perumahan atau lingkungan siap bangun
- p. Pasal 137
Setiap orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan atau lingkungan siap bangun yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya.
- q. Pasal 138
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 kepastian status kepemilikan rumah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum, keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- r. Pasal 139
Setiap orang dilarang membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman.
- s. Pasal 140
Setiap orang dilarang membangun perumahan dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.
- t. Pasal 141
Setiap pejabat dilarang mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang.
- u. Pasal 142
Setiap orang dilarang menolak atau menghalang-halangi kegiatan permukiman kembali rumah, perumahan, dan/atau permukiman yang telah ditetapkan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah setelah terjadi kesepakatan dengan masyarakat setempat.
- v. Pasal 143
Setiap orang dilarang menginvestasikan dana dari pemupukan dana tabungan perumahan selain untuk pembiayaan kegiatan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- w. Pasal 144
Badan hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana dan utilitas umum di luar fungsinya.
- x. Pasal 145
Badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau lingkungan siap bangun dilarang menjual satuan permukiman.
- y. Pasal 146 ayat (1)
Badan hukum yang membangun lingkungan siap bangun dilarang menjual kavling tanah matang tanpa rumah.
2. Sanksi pidana¹²
Ketentuan mengenai sanksi pidana dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman diatur dalam Pasal 151 sampai dengan Pasal 163 Undang-undang No. 1 Tahun 2011. Ada 3 (tiga) macam sanksi pidana dalam Undang-undang No. 1 Tahun 2011, yaitu :
- a. Pidana penjara
b. Pidana kurungan
c. Denda
Ketentuan dalam Undang-undang No. 1 Tahun 2011 yang menetapkan sanksi pidana, antara lain :¹³
- a. Pasal 151
1) Setiap orang yang menyelenggarakan 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 Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah)

¹² Urip Santoso, *Hukum Perumahan....Loc.Cit*, hlm. 46.

¹³ Pasal 151 Undang-undang No. 1 Tahun 2011

- 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
- b. Pasal 152
Setiap orang yang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan atas rumah umum kepada pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)
- c. Pasal 153
 - 1) Setiap orang yang menyelenggarakan lingkungan hunian atau lingkungan siap bangun yang tidak memisahkan lingkungan hunian atau kawasan siap bangun menjadi satuan lingkungan perumahan atau lingkungan siap bangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000,000 (lima milyar rupiah)
 - 2) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa pencabutan izin.
- d. Pasal 154
Setiap orang yang menjual satuan lingkungan perumahan atau lingkungan siap bangun yang belum menyelesaikan hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp. 5.000.000,000 (lima miliar rupiah)
- e. Pasal 155
Badan hukum yang dengan segala 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 Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah)¹⁴
- f. Pasal 156
Setiap orang yang dengan sengaja membangun perumahan da/atau permukiman di luar kawasan yang diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 139, dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah)
- g. Pasal 157
Setiap orang 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 Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh miliar rupiah)
- h. 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 Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah)
- i. Pasal 159
Setiap orang yang dengan sengaja menolak atau menghalang-halangi permukiman kembali rumah, perumahan, dan 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 Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)
- j. Pasal 160

¹⁴ Pasal 155 Undang-undang No. 1 Tahun 2011

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 Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh miliar rupiah)

k. Pasal 161

- 1) Orang per orang yang dengan sengaja membangun lingkungan siap bangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 145 ayat (2), dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 500.000.000,- (lima ratus rupiah)
- 2) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku dapat dipidana tambahan berupa pembongkaran lingkungan siap bangun yang biayanya ditanggung oleh pelaku.

l. Pasal 162

- 1) Dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000,000 (lima miliar rupiah).

m. 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.

3. Sanksi Tambahan

Undang-undang No. 1 Tahun 2011 menetapkan sanksi tambahan selain sanksi administratif, pidana penjara, pidana kurungan dan pidana denda.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Hak, kewajiban, peran masyarakat dan larangan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman

diatur melalui Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman bahwa setiap orang berhak untuk: Menempati, menikmati dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur; Melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman; Memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; Memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman berupa keuntungan sebagai dampak dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, antara lain melalui kesempatan berusaha, peran masyarakat dan pemanfaatan hasil pembangunan, dan lain-lain.

2. Penyelesaian sengketa dan sanksi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Indonesia diatur pada Pasal 147 sampai 149 UU No. 1 Tahun 2011, bahwa ada 3 (tiga) cara yaitu: Musyawarah untuk mufakat; Penyelesaian sengketa di pengadilan; Penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Ketentuan mengenai sanksi dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman diatur dalam Pasal 150 sampai dengan Pasal 163 Undang-undang No. 1 Tahun 2011 baik berupa: Sanksi Administratif, Sanksi Pidana dan Sanksi Tambahan.

B. Saran

1. Sebaiknya pihak penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman, berhati-hati dalam kegiatannya agar aktivitasnya tidak merugikan orang/pihak lain, karena bila terjadi kerugian maka orang/pihak yang dirugikan berhak memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman tersebut. Penggantian yang layak atas kerugian berupa kompensasi yang diberikan kepada setiap orang yang terkena

dampak kerugian sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan permukiman, dengan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. Untuk meringankan biaya dan mempercepat proses penyelesaian sengketa di bidang perumahan, maka pihak-pihak yang bersengketa, dapat memilih alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui alternatif penyelesaian sengketa dalam bentuk arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai alternatif penyelesaian sengketa melalui jalur nonlitigasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Agung Ridho Mohammad, *Perumahan dan Permukiman Perkotaan*, Unissula Press, Semarang, 2001.
- Blaang C. Djemabut, *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1986.
- Black Henry Campbell, *Black's Law Dictionary*, Sixth Edition, West Publishing Co. St. Paul Minn, 1991.
- Budiharjo, *Perumahan dan Permukiman di Indonesia*, PT. Alumni, Bandung, 2009.
- Daliyo J.B., *Pengantar Ilmu Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1994.
- Echols John M. dan Hasan Sadhily, *Kamus Inggris Indonesia, Cetakan III*, Gramedia, Jakarta, 1984.
- Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Yayasan REI-Rakasindo, Jakarta, 1997.
- Manulang Rinto, *Tanah, Rumah, dan Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2011.
- Mertokusumo Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2005.
- Muliawan J.W., *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tempat Tinggal, Sebuah Kajian Normatif Untuk Keadilan Bagi Masyarakat*, Cerdas Pustaka, Jakarta, 2009.
- Panjaitan Saut P., *Dasar-dasar Ilmu Hukum (Asas, Pengertian, dan Sistematik)*, Universitas Sriwijaya, Palembang, 1998.
- Parlindungan A.P., *Komemntar Atas Undang-undang Perumahan dan Permukiman & Undang-undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung, 1997.
- Sadana S. Agus, *Perencanaan Pemukiman*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014.
- Santoso Urip, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014.
- _____, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Sastra dan Marlina, *Perencanaan dan Pembangunan Perumahan*, ANDI, Yogyakarta, 2006.
- Sumardjono Maria S.W., *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2009.
- Sutedi Adrian, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Sumber Lain :**
- Undang-undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman
- Enterprises Field, "Real Estate", *The World Book Encyclopedia*, Volume 16, 1972.
- Saragih B.F., *Fungsionalisasi ADR dan Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup*, *Jurnal Hukum*, No. 3 Vol. 7, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2000.
- Yosita Lucy, Yan Nurcahya, dan Deasy Hartanti M. (2015). *Strategi Perencanaan dan Perancangan Perumahan Pada Era Kontemporer*.
<https://books.google.co.id/books?isbn=623209235X>. Diakses tanggal 10 Maret 2019.