

**KETENTUAN PIDANA BAGI BADAN HUKUM  
APABILA MELAKUKAN TINDAK PIDANA DI  
BIDANG RUMAH SUSUN<sup>1</sup>**

**Oleh : Kimberly Skolastika Kembau<sup>2</sup>**

Anna S. Wahongan<sup>3</sup>

Harly Stanly Muaja<sup>4</sup>

**Abstrak**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pemberlakuan ketentuan pidana bagi badan hukum apabila melakukan tindak pidana di bidang rumah susun dan bagaimana bentuk-bentuk tindak pidana yang apabila dilakukan oleh badan hukum dapat diberlakukan ketentuan pidana. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Pemberlakuan ketentuan pidana bagi badan hukum apabila melakukan tindak pidana di bidang rumah susun, seperti dalam hal perbuatan dilakukan oleh badan hukum, maka selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang. Selain pidana denda, badan hukum dapat dijatuhi pidana tambahan berupa pencabutan izin usaha atau pencabutan status badan hukum. 2. Bentuk-bentuk tindak pidana yang apabila dilakukan oleh badan hukum dapat diberlakukan ketentuan pidana, sebagaimana diatur dalam Pasal 109 sampai dengan Pasal 116 Undang-Undang Nomor Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, diantaranya setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah).

**Kata kunci:** Ketentuan Pidana, Badan Hukum, Tindak Pidana Di Bidang Rumah Susun

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM, 18071101321

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

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

<sup>5</sup> Arif Rahman Mahmoud, Suhariningsih dan Imam Koeswahyono. Akibat Hukum Tidak Membentuk Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Meningkatnya jumlah penduduk yang tinggal di perkotaan, menimbulkan konsekuensi bagi pemerintah daerah setempat untuk menyediakan tempat tinggal yang layak bagi warganya. Lahan yang tersedia semakin sempit, penyediaan tempat tinggal dilakukan dengan konsep pembangunan perumahan dalam suatu gedung bertingkat, baik horizontal maupun vertikal. Saat ini, di beberapa kota besar mulai bermunculan gedung-gedung yang dibangun dengan menggunakan konsep pemilikan bersama, baik berupa rumah susun murah sampai apartemen mewah.<sup>5</sup>

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk pemerajaan kota bagi daerah yang kumuh. Pemerintah memandang perlu untuk mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat, di mana satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun vertikal.<sup>6</sup>

Pemerintah menganggap perlu mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat, dalam satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat kita ini, terutama masyarakat perkotaan dengan mempergunakan sistem *condominium*.<sup>7</sup>

*Condominium* merujuk kepada konsep kepemilikan, sedangkan apartemen dan flat

Mulawarman Law Review Volume 4 Issue 1, June 2019 ISSN Print: 2527-3485, ISSN Online: 2527-3477. hlm. 2.

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> Hj. Ina Budhiarti Supyan. Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah Susun Dibidang Pengelolaan Rumah Susun Di Bandung Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

merujuk kepada fisik bangunannya. Kita juga sering mendengar istilah *Strata Title*, yaitu terminologi barat populer tentang suatu kepemilikan terhadap sebagian ruang dalam suatu gedung bertingkat seperti apartemen.<sup>8</sup> *Strata title* dijelaskan secara jelas sebagai hak milik atas satuan rumah susun. Dijelaskan pula bahwa sebagai pemegang hak, seseorang berhak pula atas sebagian proporsi bagian bersama, benda bersama maupun tanah bersama. Hak kepemilikan atas bagian bersama, benda bersama maupun tanah bersama tidak menunjuk kepada bagian atau lokasi tertentu tetapi dalam bentuk proporsi atau prosentase kepemilikan. Kesimpulannya bahwa *strata title* merujuk kepada pemisahan akan hak seseorang terhadap beberapa *strata* atau tingkatan.<sup>9</sup>

Pembangunan rumah susun adalah suatu cara yang jitu untuk memecahkan masalah kebutuhan dari pemukiman dan perumahan pada lokasi yang padat, terutama pada daerah perkotaan yang jumlah penduduk selalu meningkat, sedangkan tanah kian lama kian terbatas.<sup>10</sup> Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat perkotaan. Maka perlu ada pembaharuan untuk meningkatkan taraf hidup, sehingga kehidupan tidak menjadi sesuatu yang statis. Penguasaan atas rumah susun dapat dilakukan dengan berbagai cara yaitu secara pembelian maupun sewa, pada saat ini perusahaan pembangunan dan permukiman memberikan berbagai macam kemudahan untuk dapat memiliki rumah susun, pembelian atas rumah susun dapat dilakukan secara tunai ataupun dengan cicilan.<sup>11</sup>

Pemberlakuan ketentuan pidana bagi badan hukum apabila melakukan tindak pidana di bidang rumah susun dapat diberlakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila badan hukum telah terbukti

secara sah melakukan perbuatan pidana melalui proses peradilan pidana khususnya pada tahap persidangan di pengadilan. 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.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pemberlakuan ketentuan pidana bagi badan hukum apabila melakukan tindak pidana di bidang rumah susun ?
2. Bagaimanakah bentuk-bentuk tindak pidana yang apabila dilakukan oleh badan hukum dapat diberlakukan ketentuan pidana?

## C. Metode Penelitian

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.

Metode yang digunakan adalah metode penelitian normatif yang merupakan prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya.<sup>12</sup> Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).<sup>13</sup>

Jurnal Wawasan Hukum, Vol. 34, No. 1, Februari 2016. hlm. 88.

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup>Zana Zerlina. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Satuan Rumah Susun Tanpa Sertifikat (Studi Kasus Apartemen Casa Grande Residence). (Legal Protection for The Owner of The Right to Apartment Units Without a Certificate) (Case Study of The Casa Grande Residence Apartment)*. Procceding: Call for Paper National Conference for Law Studies: Pembangunan Hukum Menuju Era Digital Society. ISBN: 978-979-3599-13-7. hlm. 512 (Lihat Arie S. Hutagalung, *Kondominium: permasalahannya*, Edisi

Revisi, Cet. 1, (Jakarta: Badan Penerbit Universitas Indonesia, 2007), Hlm: 7).

<sup>11</sup>*Ibid* (Lihat Mulyani Oktavia, "Analisis Yuridis Perlindungan Konsumen Atas Kepemilikan Satuan Rumah Susun Yang Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibangun Diatas Tanah Hak Pengelolaan (Studi Kasus Apartemen Green Pramuka City)" (Bekasi: Universitas Presiden, 2018. 5).

<sup>12</sup>Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 2007. hlm. 57.

<sup>13</sup> *Ibid.* hlm. 302.

## PEMBAHASAN

### A. Pemberlakuan Ketentuan Pidana Bagi Badan Hukum Apabila Melakukan Tindak Pidana Di Bidang Rumah Susun

Pembangunan Rumah Susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah di daerah-daerah yang berpendudukan padat dan hanya tersedia luas tanah yang terbatas. Pengertian rumah susun bermacam-macam, rumah susun disebut juga Flat/Apartemen/Condominium. Di Indonesia dipergunakan berbagai istilah seperti rumah susun, strata title, apartemen, flat, condominium namun dalam bahasa hukumnya disebut rumah susun, karena mengacu pada Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.<sup>14</sup>

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun disebutkan bahwa "Rumah Susun adalah bangunan Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama".<sup>15</sup>

Pembangunan rumah susun adalah suatu cara yang jitu untuk memecahkan masalah kebutuhan dari pemukiman dan perumahan pada lokasi yang padat, terutama pada daerah perkotaan yang jumlah penduduk selalu meningkat, sedangkan tanah kian lama kian terbatas.<sup>16</sup> Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat perkotaan. Maka perlu ada pembaharuan untuk meningkatkan taraf hidup,

sehingga kehidupan tidak menjadi sesuatu yang statis. Penguasaan atas rumah susun dapat dilakukan dengan berbagai cara yaitu secara pembelian maupun sewa, pada saat ini perusahaan pembangunan dan permukiman memberikan berbagai macam kemudahan untuk dapat memiliki rumah susun, pembelian atas rumah susun dapat dilakukan secara tunai ataupun dengan cicilan.<sup>17</sup>

Perkara pidana, *strafzaak*, yaitu delik yang merupakan objek perkara pidana.<sup>18</sup> Tindak pidana, yaitu: "setiap perbuatan yang diancam hukuman sebagai kejahatan atau pelanggaran baik yang disebut dalam KUHPidana maupun peraturan perundang-undangan lainnya."<sup>19</sup> Tindak pidana aduan yaitu: tindak pidana yang hanya dapat dituntut atas permintaan dari pihak penderita atau korban.<sup>20</sup>

Tindak pidana khusus, yaitu: "tindak pidana yang diatur tersendiri dalam undang-undang khusus yang memberikan peraturan khusus tentang tata cara penyidikannya,untutannya, pemeriksaannya maupun sanksinya yang menyimpang dari ketentuan yang dimuat dalam KUHPidana."<sup>21</sup>

Undang-Undang Nomor Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Pasal 117 ayat:

- (1) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 sampai dengan Pasal 116 dilakukan oleh badan hukum, maka selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang.
- (2) Selain pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), badan hukum dapat dijatuhi pidana tambahan berupa:
  - a. pencabutan izin usaha; atau
  - b. pencabutan status badan hukum.

<sup>14</sup> Zana Zerlina. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Satuan Rumah Susun Tanpa Sertifikat (Studi Kasus Apartemen Casa Grande Residence) Legal Protection for The Owner of The Right to Apartment Units Without A Certificate (Case Study of The Casa Grande Residence Apartment). Procceding: Call for Paper National Conference for Law Studies: Pembangunan Hukum Menuju Era Digital Society.hlm. 511. (Lihat J. Andy Hartanto, "Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun" Jurnal Rechtsens, Vol. 2, No. 1, Juni 2013)

<sup>15</sup>*Ibid*, hlm. 511-512.

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 512 (Lihat Arie S. Hutagalung, Kondominium: permasalahannya, Edisi Revisi, Cet. 1, (Jakarta: Badan Penerbit Universitas Indonesia, 2007), Hlm: 77

<sup>17</sup>*Ibid*, hlm. 512 (Lihat Mulyani Oktavia, "Analisis Yuridis Perlindungan Konsumen Atas Kepemilikan Satuan Rumah Susun Yang Berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibangun Diatas Tanah Hak Pengelolaan (Studi Kasus Apartemen Green Pramuka City)" (Bekasi: Universitas Presiden, 2018) 5).

<sup>18</sup>Andi Hamzah, *Op. Cit.* hlm. 118.

<sup>19</sup>Rocky Marbun, Deni Bram, Yuliasara Isnaeni dan Nusya A., *Kamus Hukum Lengkap (Mencakup Istilah Hukum & Perundang-Undangan Terbaru*, Cetakan Pertama, Visimedia, Jakarta. 2012.hlm. 311.

<sup>20</sup>*Ibid*.

<sup>21</sup>*Ibid*.

## B. Bentuk-Bentuk Tindak Pidana Oleh Badan Hukum

Undang-Undang Nomor Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Pasal 117 ayat (1) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 sampai dengan Pasal 116 dilakukan oleh badan hukum, maka selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang.

Pasal 109 sampai dengan Pasal 116 menyatakan sebagai berikut:

Pasal 109. Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah).

Pasal 110 Pelaku pembangunan yang membuat PPJB:

- a. yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau
- b. sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2); sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98, dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

Pasal 111 ayat:

- (1) Setiap orang yang:
  - a. merusak atau mengubah prasarana, sarana, dan utilitas umum yang ada di lingkungan rumah susun;
  - b. melakukan perbuatan yang membahayakan orang lain atau kepentingan umum dalam lingkungan rumah susun;
  - c. mengubah fungsi dan pemanfaatan sarusun; atau
  - d. mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam pembangunan atau pengelolaan rumah susun dipidana dengan pidana penjara paling lama 1

(satu) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

- (2) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan bahaya bagi nyawa orang atau barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Pasal 112. Setiap orang yang membangun rumah susun di luar lokasi yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Pasal 113 ayat:

- (1) Setiap orang yang:
  - a. mengubah peruntukan lokasi rumah susun yang sudah ditetapkan; atau
  - b. mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan bahaya bagi nyawa orang atau barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Pasal 114. Setiap pejabat yang:

- a. menetapkan lokasi yang berpotensi menimbulkan bahaya untuk pembangunan rumah susun; atau
- b. mengeluarkan izin mendirikan bangunan rumah susun yang tidak sesuai dengan lokasi peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Pasal 115. Setiap orang yang menyewakan atau mengalihkan kepemilikan sarusun umum kepada pihak lain, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).

Pasal 116. Setiap orang yang menghalangi kegiatan peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Pada awalnya korporasi atau badan hukum (*rechtspersoon*) adalah subjek yang hanya dikenal di dalam hukum perdata. Apa yang dinamakan badan hukum itu sebenarnya adalah ciptaan hukum, yaitu dengan menunjuk kepada adanya suatu badan yang diberi status sebagai subjek hukum, di samping subjek hukum yang berwujud manusia alamiah (*natuurlijk persoon*), dengan berjalannya waktu, pesatnya pertumbuhan ekonomi dunia yang mengarah ke globalisasi di mana memberikan peluang yang besar akan tumbuhnya perusahaan-perusahaan transnasional, maka peran dari korporasi makin sering kita rasakan bahkan banyak memengaruhi sektor-sektor kehidupan manusia dan dampak yang kita rasakan menurut sifatnya ada dua yaitu dampak positif dan dampak negatif. Untuk yang berdampak positif, kita sependapat bahwa itu tidak menjadi masalah namun yang berdampak negatif inilah yang saat ini sering kita rasakan.<sup>22</sup>

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) sebagai dasar hukum ppidanaan atas perkara-perkara pidana umum, hanya mengatur subyek hukum hanya manusia sebagai pendukung hak dan kewajiban. Dalam rumusan pasal-pasal di dalam KUHP, tidak mencantumkan subyek hukum yang dapat dikenakan selain manusia atau terhadap korporasi. Pada waktu dirumuskan, penyusun KUHP menerima asas *universitas delinquere nonprotest*, yang artinya korporasi tidak mungkin melakukan tindak pidana, sebab korporasi dipandang sebagai suatu fiksi hukum dalam lingkungan keperdataan yang tidak cocok diambil alih dalam hukum pidana.<sup>23</sup> Pencantuman korporasi sebagai subyek hukum menunjukkan bahwa Indonesia mulai mengadopsi adanya

pertanggungjawaban pidana terhadap korporasi dan sudah mengakui bahwa subyek hukum bukan hanya manusia saja tetapi juga korporasi.<sup>24</sup>

Terdapat suatu pemikiran bahwa atas aset korporasi yang disita, yaitu adanya aset korporasi yang memiliki nilai ekonomis yang akan berkurang nilainya ketika disimpan terlalu lama, atau aset yang mudah rusak ataupun aset yang mempunyai nilai estetika tinggi. Terhadap aset-aset korporasi tersebut, kiranya dapat dilakukan pelelangan setelah dilakukan penyitaan sambil menunggu proses persidangan dan putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Hal ini dilakukan mengingat esensi dari aset korporasi tersebut adalah untuk membayar denda dan/atau ganti rugi yang ditimbulkan atas tindak pidana yang dilakukan oleh korporasi.<sup>25</sup>

Pelaku pembangunan rumah susun secara umum, yang belum terkait dengan jenis rumah susun tertentu, mencakup orang perseorangan, badan hukum dan pemerintah. Orang perseorangan dan badan hukum di sini merupakan pengusaha (pelaku usaha) yang melakukan pembangunan rumah susun. Juga pemerintah di sini merupakan pemerintah yang melakukan pembangunan rumah susun.<sup>26</sup>

Apa yang dimaksud dengan badan hukum? Chidir Ali sebelum memberi definisi tentang badan hukum (*rechtspersoon*) terlebih dahulu mendefinisikan pengertian subjek hukum, di mana menurut Chidir Ali subjek hukum itu adalah manusia yang berkepribadian hukum (*legal personality*) dan segala sesuatu yang berdasarkan tuntutan kebutuhan masyarakat oleh hukum diakui sebagai pendukung hak dan kewajiban,<sup>27</sup> selanjutnya berdasarkan definisi subjek hukum ini Chidir Ali mendefinisikan badan hukum sebagai segala sesuatu yang berdasarkan tuntutan kebutuhan masyarakat oleh hukum diakui sebagai pendukung hak dan kewajiban.<sup>28</sup>

<sup>22</sup>H. Santhos Wachjoe P. *Op. Cit.* hlm. 162 (Lihat [https://id.wikipedia.org/wiki/Pertanggungjawaban\\_korporasi](https://id.wikipedia.org/wiki/Pertanggungjawaban_korporasi), diunduh tanggal 25 Juli 2016).

<sup>23</sup>*Ibid*, hlm. 162 (Lihat <http://pn-tilamuta.go.id/2016/05/23/penerapan-pertanggungjawaban-korporasi-dalam-hukumpidana/>, diunduh tanggal 25 Juli 2016).

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm. 163.

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm. 177.

<sup>26</sup>Kumesan Meinindah Alicia. Kajian Hukum Penerapan Pasal 109 Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. *Lex Privatum Vol. V/No. 4/Jan/2017*. hlm. 109-110.

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm. 110-111 (Lihat Chidir Ali, *Badan Hukum, Alumni, Bandung, 1976*, hlm. 12).

<sup>28</sup>*Ibid*, hlm. 111 (Lihat Chidir Ali, *Badan Hukum, Alumni, Bandung, 1976*, hlm. 20).

Badan hukum ini sebenarnya dapat dibedakan atas badan hukum publik dan badan hukum privat,<sup>29</sup> tetapi sehubungan dengan subjek tindak pidana Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 yang merupakan pelaku pembangunan rumah susun komersial maka yang dimaksudkan adalah badan hukum privat. Contoh badan hukum privat adalah Perseroan Terbatas (PT) didirikan oleh pesero-pesero untuk mencari keuntungan dan kekayaan dan dalam kegiatan pelaksanaan dilakukan oleh direksi.<sup>30</sup> PT sekarang diatur dalam UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Pemberlakuan ketentuan pidana bagi badan hukum apabila melakukan tindak pidana di bidang rumah susun merupakan bagian dari proses penegakan hukum, khususnya di bidang hukum pidana. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan efek jera kepada badan hukum agar tidak melakukan perbuatan pidana, termasuk pihak-pihak lain sebagai badan hukum agar tidak meniru untuk melakukan perbuatan yang sama. Pemahaman mengenai bentuk-bentuk tindak pidana oleh badan hukum perlu dijelaskan agar dapat dilakukan langkah-langkah preventif guna mencegah terjadinya perbuatan pidana oleh badan hukum.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Pemberlakuan ketentuan pidana bagi badan hukum apabila melakukan tindak pidana di bidang rumah susun, seperti dalam hal perbuatan dilakukan oleh badan hukum, maka selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang. Selain pidana denda, badan hukum dapat dijatuhi pidana tambahan berupa pencabutan izin usaha atau pencabutan status badan hukum.
2. Bentuk-bentuk tindak pidana yang apabila dilakukan oleh badan hukum dapat diberlakukan ketentuan pidana, sebagaimana diatur dalam Pasal 109 sampai dengan Pasal 116 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah

Susun, diantaranya setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah). Pelaku pembangunan yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau sebelum memenuhi persyaratan kepastian, dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda paling banyak Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) atau setiap orang yang membangun rumah susun di luar lokasi yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

### B. Saran

1. Pemberlakuan ketentuan pidana bagi badan hukum apabila melakukan tindak pidana di bidang rumah susun perlu diterapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memberikan efek jera bagi pengurus dan badan hukum yang telah terbukti secara sah dalam proses peradilan pidana khususnya di dalam persidangan dan dinyatakan sebagai pihak yang terbukti melakukan tindak pidana di bidang rumah susun.
2. Bentuk-bentuk tindak pidana yang apabila dilakukan oleh badan hukum dapat diberlakukan ketentuan pidana perlu dipahami dan dimengerti oleh pengurus untuk mencegah terjadinya perbuatan-perbuatan pidana yang dapat menimbulkan kerugian bagi masyarakat khususnya hak kepemilikan terhadap satuan rumah susun.

### DAFTAR PUSTAKA

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm. 111 (Lihat C.S.T Kansil dan Christine S.T. Kansil, Hukum Perusahaan Indonesia (Aspek Hukum dalam Ekonomi), Bagian 1, cet.7, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005, hlm. 29).

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 111 (Lihat C.S.T Kansil dan Christine S.T. Kansil, Hukum Perusahaan Indonesia (Aspek Hukum dalam Ekonomi), Bagian 1, cet.7, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005, hlm. 30).

- Alicia Meinindah Kumesan. Kajian Hukum Penerapan Pasal 109 Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Lex Privatum Vol. V/No. 4/Jun/2017.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Grafitti Press. Jakarta. 2006.
- Arif Rahman Mahmoud, Suhariningsih dan Imam Koeswahyono. Akibat Hukum Tidak Membentuk Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Mulawarman Law Review Volume 4 Issue 1, June 2019 ISSN Print: 2527-3485, ISSN Online: 2527-3477.
- Chainur Arrasjid, *Hukum Pidana Perbankan*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika. Jakarta, 2011.
- Djamali Abdoel, *Pengantar Hukum Indonesia*. Rajawali Pers. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2009.
- Hamzah Andi, *Terminologi Hukum Pidana*, (Editor) Tarmizi, Ed. 1. Cet. 1. Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Hamzah Andi. *Asas-asas Hukum Pidana Indonesia*. Rineka Cipta. Jakarta, 2008.
- Hj. Ina Budhiarti Supyan. Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah Susun Di Bidang Pengelolaan Rumah Susun Di Bandung Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Jurnal Wawasan Hukum, Vol. 34, No. 1, Februari 2016.
- H. Santhos Wachjoe P. Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Korporasi (The Corporate Criminal Responsibility). Jurnal Hukum dan Peradilan, Volume 5 Nomor 2, Juli 2016: 155 – 180.
- Ibrahim Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 2007.
- Mahrus Ali, *Dasar-Dasar Hukum Pidana*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- 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.
- Mulyadi Mahmud dan Feri Antoni Surbakti, *Politik Hukum Pidana Terhadap Kejahatan Korporasi*, Cetakan Pertama, PT. Sofmedia, Jakarta. 2010.
- Panjaitan Irwan Petrus & Chairijah, *Pidana Penjara Dalam Perspektif Penegak Hukum Masyarakat dan Narapidana*, CV. Indhili. Co, Jakarta, 2009.
- 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.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. 1995.
- Suhariyono AR. Penentuan Sanksi Pidana Dalam Suatu Undang-Undang. Jurnal legislasi Indonesia. Vol. 6 No. 4 - Desember 2009.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan 6. Rineka Cipta, Jakarta, 2009.
- Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Kelima, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2007.
- Sunarso Siswantoro, *Penegakan Hukum Psikitropika, Dalam Kajian Sosiologi Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Syamsuddin Aziz, *Tindak Pidana Khusus*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- W. Gunadi Ismu dan Jonaedi Efendi, *Cepat & Mudah Memahami Hukum Pidana (Jilid 1) Dilengkapi Buku I KUHP*, Cetakan Pertama, PT. Prestasi Pustakaraya. Jakarta, 2011.

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

Zana Zerlina. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Satuan Rumah Susun Tanpa Sertifikat (Studi Kasus Apartemen Casa Grande Residence). (*Legal Protection for The Owner of The Right to Apartment Units Without a Certificate*) (*Case Study of The Casa Grande Residence Apartment*). Proceeding: Call for Paper National Conference for Law Studies: Pembangunan Hukum Menuju Era Digital Society. ISBN: 978-979-3599-13-7.