

**TINJAUAN YURIDIS HUKUM PIDANA BAGI KORPORASI
DALAM BIDANG PERUMAHAN DAN KAWASAN
PERMUKIMAN**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Hukum
Program Kekhususan Hukum Pidana



Diajukan Oleh:

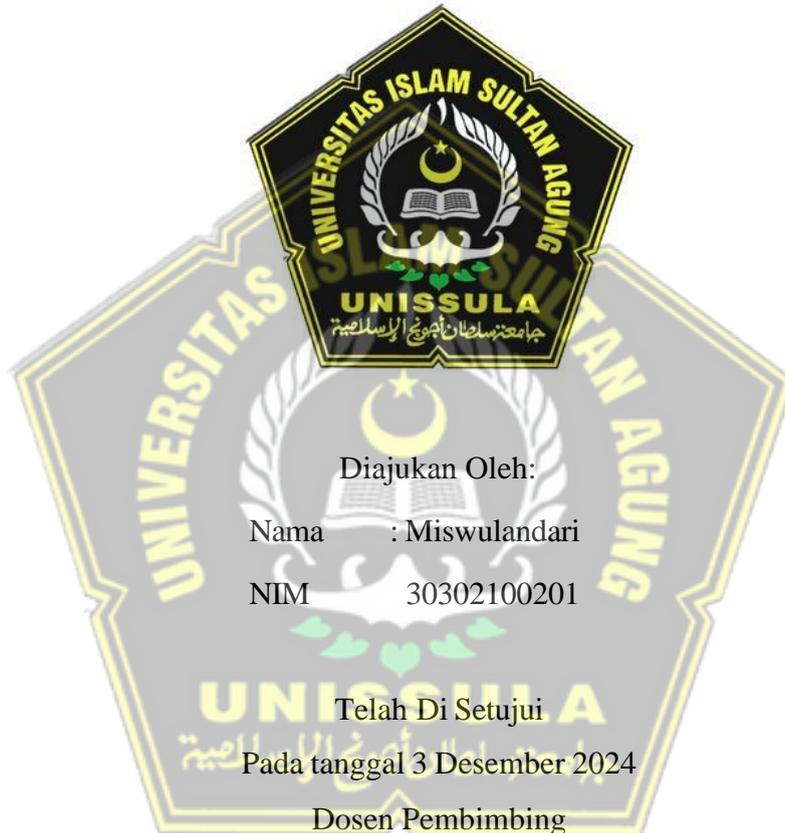
Nama : Miswulandari

NIM 30302100201

**PROGRAM STRATA SATU (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2024**

**TINJAUAN YURIDIS HUKUM PIDANA BAGI
KORPORASI DALAM BIDANG PERUMAHAN DAN
KAWASAN PERMUKIMAN**

SKRIPSI



Dr. Ratih Mega Puspasari, SH., M.Kn

NIDN: 06-2410-8504

**TINJAUAN YURIDIS HUKUM PIDANA BAGI KORPORASI
DALAM BIDANG PERUMAHAN DAN KAWASAN
PERMUKIMAN**

Dipersiapkan Dan Disusun Oleh:
Miswulan dari
NIM: 30302100201

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 2024
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji


Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 06-2004-6701

Anggota,

Anggota,


Dr. Ratih Mega Puspa Sari, S.H, M.Kn

NIDN : 06-2005-8302


Dr. Denny Suwondo, S.H, M.H

NIDK : 06-0112-8601



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA


Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 06-2004-6701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Miswulandari

NIM : 30302100201

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul *Tinjauan Yuridis Hukum Pidana Bagi Korporasi Dalam Bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman* Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 3 Desember 2024



Miswulandari
NIM: 30302100201

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Miswulandari
NIM : 30302100201
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:
“Tinjauan Yuridis Hukum Pidana Bagi Korporasi Dalam Bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 3 Desember 2024

Yang menyatakan,

A 10,000 Indonesian Rupiah stamp with a signature over it. The stamp is yellow and red, with the number '10000' and the text 'REPUBLIK INDONESIA' and 'METERAI CEMPAK' visible. The signature is in black ink.

Miswulandari

NIM: 30302100201

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

“Tangga kesuksesan tak pernah penuh sesak di bagian puncak.” - Napoleon Hill.

“Pendidikan adalah kunci untuk membuka pintu masa depan.” - Eleanor Roosevelt

Persembahan:

Skripsi ini penulis persembahkan kepada kedua orang tua penulis yang dengan ketulusannya mencurahkan waktu, tenaga, pikirannya serta keikhlasan di dalam do'a untuk mendidik, kesabaran dalam membimbing dan mengajarkan banyak hal dalam hidup ini hingga menghantarkan penulis pada tahap ini. Adik-adik penulis, dan saudara-saudara penulis yang selalu menjadi inspirasi, semangat dan motivasi penulis, serta orang-orang yang selalu menyayangi dan mencintai penulis.



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillahirabbil'alamin, puji syukur atas kehadiran Allah SWT, atas limpahan Rahmat dan Karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: **“TINJAUAN YURIDIS HUKUM PIDANA BAGI KORPORASI DALAM BIDANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN”** Skripsi ini untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi serta guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Strata Satu (S-1) Program Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Penghargaan dan terima kasih yang setulus – tulusnya kepada orang tua yang telah mencurahkan segenap cinta dan kasih sayang serta perhatian moril maupun materiil. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan Rahmat, Kesehatan, Karunia, dan Keberkahan di dunia dan di akhirat atas budi baik yang diberikan kepada penulis. Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Ketua Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung Semarang
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M. Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Jawade Hafidz S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H, M.H, selaku Wakil Dekan I dan Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H, M.H, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
5. Bapak Dr. Muhammad Ngazis, SH., MH. selaku Ketua Prodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Ibu Dini Amalia Fitri, S.H., M.H Selaku sekretaris Prodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

7. Ibu Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H. sebagai sekretaris Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Ibu Dr. Ratih Mega Puspasari, SH., M. Kn, selaku Dosen Pembimbing yang memberikan segala masukan, ide dan semangat bagi penulis, dan
9. Bapak dan Ibu Dosen beserta Staff Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan sebagai dasar penulisan skripsi.
10. Seluruh pihak yang membantu penulis dalam mendapatkan informasi untuk melengkapi penulisan hukum ini.
11. Sahabat, Teman dan Rekan ku yang telah membantu, menyemangati, dan mendoakan penulis.

Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu, penulis memohon saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi kita semua.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Semarang, 3 Desember 2024



Miswulandari

NIM: 30302100201

ABSTRAK

Pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman pada perakteknya banyak mengalami masalah, mulai dari wanprestasi pihak pengembang perumahan sampai ke penipuan pembeli perumahan. Hal ini sudah pasti bermuara pada kerugian yang diderita masyarakat. Pengembang perumahan sebagai yang bertanggungjawab dalam melaksanakan pembangunan PSU tidak lepas dari tanggungjawab pidana jika lalai atau sengaja tidak menjalankan kewajibannya. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tinjauan yuridis hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman; Mengetahui faktor kendala hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman. Mengetahui solusi dari yang dinyatakan secara ideal.

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.

Hasil penelitian ini adalah (1) Tinjauan yuridis hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan perumahan menunjukkan bahwa regulasi telah menetapkan korporasi sebagai subjek hukum pidana, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 13 Tahun 2016, serta peraturan lainnya. Pengaturan ini mencakup larangan, kewajiban, dan sanksi pidana untuk mencegah pelanggaran oleh korporasi, seperti pembangunan tanpa izin, pengalihan fungsi sarana umum, dan pelanggaran tata ruang. (2) Faktor kendala hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan perumahan mencakup tiga aspek utama: dari sisi substansi, kelemahan regulasi dalam menetapkan tanggung jawab pidana korporasi, terutama dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009, menyebabkan sanksi pidana sering kali tidak efektif dan hanya bersifat administratif. Dari sisi struktur, keterbatasan kapasitas sumber daya manusia dan kelembagaan, termasuk minimnya pelatihan teknis dan ketiadaan unit khusus, memperlambat dan melemahkan penegakan hukum terhadap kejahatan korporasi. Sedangkan dari sisi kultur hukum, rendahnya kesadaran masyarakat dan aparat hukum terhadap pentingnya penerapan hukum pidana terhadap korporasi. (3) Solusi yang dinyatakan ideal untuk mengatasi kendala hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan perumahan adalah perlunya langkah holistik yang mencakup revisi regulasi, penguatan kapasitas kelembagaan, dan transformasi budaya hukum.

Kata Kunci: Korporasi; Perumahan; Hukum Pidana.

ABSTRACT

The implementation of housing development and residential areas in practice has experienced many problems, ranging from default by housing developers to fraud by housing buyers. This certainly leads to losses suffered by society. The developer, as the party responsible for carrying out the construction of the PSU, cannot be separated from criminal responsibility if he is negligent or intentionally does not carry out his obligations. The aim of this research is to look at the juridical picture of criminal law for corporations in the housing sector and cremation areas; Knowing the obstacles to criminal law for corporations in the housing sector and micro areas. Knowing the solution from what is stated ideally.

The approach method used in this research is a normative juridical approach. The normative juridical approach is an approach based on the main legal material by examining theories, concepts, legal principles and statutory regulations related to this research.

The results of this research are (1) A juridical review of criminal law for corporations in the housing and residential area sector shows that regulations have designated corporations as subjects of criminal law, as regulated in Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Residential Areas, Supreme Court Regulation Number 13 of 2016, as well as other regulations. This regulation includes prohibitions, obligations and criminal sanctions to prevent violations by corporations, such as construction without permits, diversion of public facilities and spatial planning violations. (2) Factors that constrain criminal law for corporations in the housing sector and residential areas include three main aspects: in terms of substance, regulatory weaknesses in determining corporate criminal responsibility, especially in Law Number 1 of 2011 and Law Number 32 of 2009, causing criminal sanctions to often be ineffective and only administrative in nature. From a structural perspective, limited human and institutional resource capacity, including a lack of technical training and the absence of special units, slows down and weakens law enforcement against corporate crime. Meanwhile, in terms of legal culture, there is low awareness of the public and legal officials regarding the importance of applying criminal law to corporations. (3) The solution that is stated to be ideal for overcoming criminal law obstacles for corporations in the housing sector and residential areas is the need for holistic steps that include revising regulations, strengthening institutional capacity, and transforming legal culture.

Keywords: Corporation; Housing area; Criminal law.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Terminologi	10
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sistematika Penulisan	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tindak Pidana.....	15
B. Tinjauan Umum Pertanggungjawaban Korporasi.....	26
C. Tinjauan Umum Perumahan dan Permukiman	40
D. Tindak Pidana Korporasi Dalam Hukum Islam	50

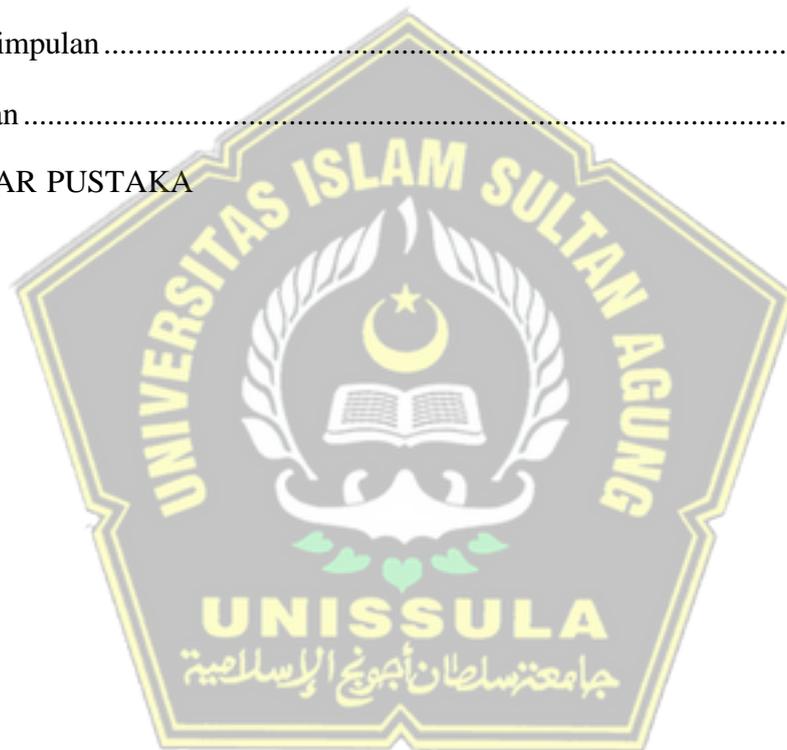
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Yuridis Hukum Pidana Bagi Korporasi Dalam Bidang Perumahan Dan Kawasan Perumahan	54
B. Faktor Kendala Hukum Pidana Bagi Korporasi Dalam Bidang Perumahan Dan Kawasan Perumahan.....	75
C. Solusi dari Yang Dinyatakan Secara Ideal Untuk Mengatasi Kendala Hukum Pidana Bagi Korporasi Dalam Bidang Perumahan Dan Kawasan Perumahan .	81

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	85
B. Saran	87

DAFTAR PUSTAKA



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perumahan dan permukiman merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Di samping sebagai tempat tinggal, rumah juga mempunyai fungsi sosial, ekonomi, dan fungsi-fungsi lain bagi pemiliknya.¹ Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 28H Ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi "Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat" yang pada intinya menyatakan bahwa rumah sebagai salah satu hak dasar rakyat.²

Perumahan merupakan kebutuhan dasar disamping pangan dan sandang. Karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat secara bersamaan dengan pertumbuhan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat.³ Setiap manusia dihadapkan pada 3 (tiga) kebutuhan dasar, yaitu pangan (makanan), sandang (pakaian), dan papan

¹ Silvi Nur Alinda (et. al), Alih Fungsi Lahan Dari Sawah Menjadi Perumahan Di Kampung Gumuruh Desa Nagrak Kecamatan Cangkuang Kabupaten Bandung, *Geoarea: Jurnal Geografi* Vol. 4 No. 2 (2021), hlm. 55-67

² Tika Mutiara Wati dan Rachmat Ramdani, Efektivitas Program Rehabilitasi Sosial Rumah Tidak Layak Huni terhadap Masyarakat, *Jurnal Pendidikan dan Konseling*, Vol. 4 No. 4 (2022), hlm. 5984-5988.

³ C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 1986, hlm. 4

(rumah). Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, baik di perkotaan maupun perdesaan terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Pada dasarnya, pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian merupakan tanggung jawab masyarakat itu sendiri. Namun demikian, pemerintah, pemerintah daerah, dan perusahaan swasta yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan didorong untuk dapat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal.⁴

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa, perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia. Perumahan tidak hanya semata-mata menjadi sarana pemenuhan kebutuhan dasar manusia, tetapi lebih dari itu dapat menjadi tempat dalam pembentukan watak dan kepribadian bagi manusia dan penghidupan manusia.⁵

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

⁴ Yan Alriyadi (et. al), Efektivitas Pelaksanaan PERDAPengelolaan Sampah di Batam Kota Terhadap Sustainable Development Goals, *Unnes Law Review*, Vol. 6, No. 1, September 2023, hlm. 2519-2531

⁵ A.P Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Permukiman & Undang-Undang Rumah Susun*, Bandung: Mandar Maju, 1997, hlm. 30

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.⁶

Bagi sebagian besar rakyat Indonesia, kebutuhan rumah masih sulit untuk diperoleh walaupun menjadi salah satu kebutuhan dasar. Tidak semua masyarakat bisa dengan mudah membangun rumah untuk tempat tinggalnya. Diperlukan banyak hal sehingga rumah itu dapat dibangun untuk kemudian ditempati, seperti masalah kesesuaian kemampuan keuangan, ketersediaan tanah, struktur bangunan, keahlian dalam pembangunan, dan perizinan pendirian bangunan. Pusat kota sudah tidak mampu lagi menampung desakan jumlah penduduk. Pertambahan penduduk yang terus meningkat mengindikasikan bahwa perkembangan penduduk menyebar ke arah pinggiran kota sehingga sebagai konsekuensinya adalah terjadi perubahan penggunaan lahan di perkotaan. Keterbatasan lahan kosong di perkotaan menjadikan daerah pinggiran kota menjadi alternatif pemecahan masalah.⁷

Negara bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan perkotaan serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu

⁶ 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

⁷ Fadjar Hari Mardiansjah (et. al), Pertumbuhan Penduduk Perkotaan dan Perkembangan Pola Distribusinya pada Kawasan Metropolitan Surakarta, *Jurnal Wilayah Dan Lingkungan*, Volume 6 Nomor 3, Desember 2018, hlm. 215-233

kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup, sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.⁸

Dalam rangka mendukung dan melindungi seluruh warga Negara Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, pemerintah telah menerbitkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-Undang tersebut merupakan pengganti dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, aman, serasi dan teratur. Pada awalnya, ketentuan mengenai perumahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1964 tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang- Undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-Pokok Perumahan. Undang- Undang Nomor 41 Tahun 1964 dinyatakan tidak berlaku oleh Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Undang Nomor 4 Tahun 1992 dinyatakan tidak berlaku oleh Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Di dalam Pasal 3 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ditujukan untuk :⁹

⁸ Atin Meriati Isnaini dan Lalu Adnan, Hak Warga Negara Dalam Pemenuhan Lingkungan Tempat Tinggal yang Layak Ditinjau dari Perspektif Hukum Hak Asasi Manusia , *Jatiswara*, Vol. 33 No. 1 (2018), hlm. 1-12

⁹ Jundi Widiatoro, Analisis Manfaat dan Dampak Ekonomi Sosial Tahun 2023 Terhadap Pembangunan Rumah Susun Negara milik Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

1. Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
2. Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan terutama bagi MBR;
3. Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan;
4. Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
5. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
6. Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan perukiman pada perakteknya banyak mengalami masalah, mulai dari wanprestasi pihak pengembang perumahan sampai ke penipuan pembeli perumahan. Hal ini sudah pasti bermuara pada kerugian yang diderita masyarakat. Pengembang perumahan sebagai yang bertanggungjawab dalam melaksanakan

pembangunan PSU tidak lepas dari tanggungjawab pidana jika lalai atau sengaja tidak menjalankan kewajibannya. Pengembang perumahan sebagai subjek hukum pidana dapat dimaknai sebagai korporasi dalam arti sempit yaitu suatu perusahaan berbadan hukum, sebab hanya perusahaan berbadan hukumlah yang dapat melaksanakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman.¹⁰

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pemerintah pusat dan daerah mengeluarkan kebijakan untuk menanggulangi pemasalahan permukiman dengan program.¹¹ 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.

¹⁰ Nurpanca Sitorus (et. al), Tindak Pidana Dan Pertanggungjawaban Pidana Pengembang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dalam Penyediaan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Berdasarkan Undangundang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, *USU Law Journal*, Vol.2. No. 3 (Desember 2014), hlm. 145-163

¹¹ Rizal Muchtasar (et. al), Implementasi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Penyelenggaraan Perumahan di Kelurahan Anduonohu Kota Kendari, *Halu Oleo Law Review*, Volume 7 Issue 2, 2023, hlm. 167-178

4. Pengendalian perumahan

Tindak Pidana menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dapat dilakukan oleh pengembang perumahan, terdapat dalam Pasal 151 sampai dengan Pasal 163 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman.¹² Berdasarkan Pasal 151 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menerangkan bahwa “Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak membangun perumahan sesuai 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)”. Perbuatan pengembang perumahan yang melanggar aturan tersebut dapat dikenakan sanksi pidana denda.

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

¹² Panca Subagyo, Penegakan Hukum Pidana Terhadap Tindak Pidana Di Bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Al' Adl : Jurnal Hukum, Volume 13 Nomor 2, Juli 2021 , hlm. 219-246

yang apabila dilakukan oleh badan hukum dapat diberlakukan ketentuan pidana, guna mencegah terjadinya perbuatan pidana.¹³

Dengan maraknya permasalahan perumahan dan kawasan permukiman yang dilakukan oleh pengembang berbanding terbalik dengan penegakan hukum terhadap oknum-oknum pengembang nakal tersebut, dimana aparat penegak hukum sangat jarang menjerat para pelaku dengan ketentuan pidana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Pada kenyataan banyak aparat penegak hukum yang menjerat para pelaku dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Tinjauan Yuridis Hukum Pidana Bagi Korporasi Dalam Bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dalam penyusunan Skripsi permasalahan yang akan penulis angkat antara lain sebagai berikut :

1. Bagaimana tinjauan yuridis hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman?
2. Apa faktor kendala hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman?
3. Bagaimana solusi dari yang dinyatakan secara ideal?

¹³ Kifly S.R. Memah (et. al), Ketentuan Pidana Bagi Badan Hukum Apabila Melakukan Tindak Pidana Di Bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Lex Administratum*, Vol. XIII, No.1, 2023, hlm. 1-11

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dan penyusunan skripsi ini adalah:

1. Mengetahui tinjauan yuridis hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman.
2. Mengetahui faktor kendala hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman.
3. Mengetahui solusi dari yang dinyatakan secara ideal.

D. Manfaat Penelitian

Di dalam penelitian sangat diharapkan adanya manfaat dan kegunaan, karena suatu penelitian ditentukan oleh besarnya manfaat yang dapat diambil dari penelitian tersebut antara lain:

1. Manfaat teoritis
 - a) Diharapkan dalam penelitian ini dapat memperoleh tambahan pengetahuan mengenai permasalahan yang diteliti sehingga penulis dapat membagi kembali ilmu tersebut kepada orang lain;
 - b) Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan penulis dan dapat mengembangkan ilmu hukum tentang hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman.
2. Manfaat praktis
 - a) Bagi Masyarakat Memberikan pemahaman bagi masyarakat tentang hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman.

- b) Bagi Aparatur Penegak Hukum Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi penegak hukum, terutama tentang hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- c) Bagi Mahasiswa untuk memenuhi persyaratan menempuh gelar sarjana (S1) pada Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (Unissula).

E. Terminologi

1. Hukum Pidana

Hukum Pidana atau Hukum Kriminal (Strafrecht) adalah kumpulan dari peraturan-peraturan yang menentukan perbuatan apa yang tidak boleh dilakukan atau dilarang dan termasuk ke dalam tindak pidana, serta menentukan hukuman apa yang dapat diberikan terhadap orang yang melakukannya. Adapun definisi Hukum Pidana menurut beberapa ahli ialah sebagai berikut:

Menurut Moeljatno, Hukum Pidana adalah bagian dari keseluruhan hukum yang berlaku di suatu Negara, yang mengadakan dasar-dasar dan aturan-aturan untuk: Menentukan perbuatan-perbuatan mana yang tidak boleh dilakukan, yang dilarang, dengan disertai ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu bagi barang siapa melanggar larangan tersebut. Menentukan kapan dan dalam hal-hal apa kepada mereka yang telah melanggar larangan-larangan itu dapat dikenakan atau dijatuhi pidana sebagaimana yang telah di ancaman. Menentukan dengan cara bagaimana

pengenaan pidana itu dapat dilaksanakan apabila ada orang yang disangka telah melanggar larangan tersebut,¹⁴

2. Korporasi

Secara terminologi korporasi mempunyai pengertian yang sudah banyak dirumuskan oleh beberapa tokoh hukum. Semisal menurut Subekti dan Tjitrosudibo yang dimaksud dengan *corporatie* atau korporasi adalah suatu perseorangan yang merupakan badan hukum. Sedangkan, Yan Pramadya Puspa menyatakan yang dimaksud dengan korporasi adalah suatu perseorangan yang merupakan badan hukum; korporasi atau perseroan disini yang dimaksud adalah suatu perkumpulan atau organisasi yang oleh hukum diperlukan seperti seorang manusia (*persona*) ialah sebagai pengemban (atau pemilik) hak dan kewajiban memiliki hak menggugat ataupun digugat di muka pengadilan. Contoh badan hukum itu adalah PT (perseroan terbatas), NV (*namloze vennootschap*), dan yayasan (*stichting*) bahkan negara juga merupakan badan hukum.¹⁵

3. Perumahan dan Permukiman

Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan. Perumahan merupakan salah satu bentuk sarana hunian yang memiliki kaitan yang sangat erat dengan masyarakatnya.

¹⁴ Moeljatno, *Azaz-Azas Hukum Pidana*, Armico, Bandung, 1983, hlm. 12

¹⁵ Chaidir Ali. *Badan Hukum*, Alumni, Bandung, 2005, hlm 20.

Hal ini berarti perumahan di suatu lokasi sedikit banyak mencerminkan karakteristik masyarakat yang tinggal di perumahan tersebut.

Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/lingkungan hunian dan tempat kegiatan mendukung prikehidupan dan penghidupan. Perumahan dan permukiman adalah dua hal yang tidak dapat kita pisahkan dan berkaitan erat dengan aktifitas ekonomi, industrialisasi dan pembangunan daerah. Permukiman adalah perumahan dengan segala isi dan kegiatan yang ada di dalamnya. Berarti permukiman memiliki arti lebih luas daripada perumahan yang hanya merupakan wadah fisiknya saja, sedangkan permukiman merupakan perpaduan antara wadah (alam, lindungan, dan jaringan) dan isinya (manusia yang hidup bermasyarakat dan berbudaya di dalamnya).¹⁶

F. Metode Penelitian

Memperoleh hasil yang baik dalam penyusunan karya ilmiah tidak dapat terlepas dari penggunaan metode-metode yang tepat. Menurut Soerjono Soekanto maksud dari penelitian hukum adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistem dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisanya. Kecuali itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta

¹⁶ Sanropie Djasio (et. al). *Pengawasan Penyehatan Lingkungan Permukiman* . Pusat Pendidikan Tenaga Kesehatan Proyek Pengembangan Pendidikan Tenaga Sanitasi Pusat, Jakarta, 2005, hlm. 3

tersebut. Untuk kemudian menyusun suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.¹⁷

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.¹⁸

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif analisis.¹⁹ Deskriptif artinya penelitian yang dilakukan dengan cara menggambarkan keadaan atau kenyataan mengenai objek penelitian yang ada, yaitu gambaran atau kenyataan. Analisis artinya melakukan analisa terhadap permasalahan yang ada dalam penelitian, dari gambaran tersebut dapat ditarik suatu kesimpulan yang bersifat umum.

3. Sumber Data.

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Polisi dan Lalu Lintas*, (Analisa Menurut Sosiologi Hukum), Mandar Maju, 1986, hlm 97

¹⁸ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2006, hlm. 75.

¹⁹ B Djulaeka and Devi Rahayu, *Buku Ajar: Metode Penelitian Hukum*, Scopindo Media Pustaka, Surabaya, 2019, hlm. 33

Data yang digunakan dalam penelitian menggunakan Data Sekunder, Yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan, data ini didapat dari berbagai *literature* yang telah tersedia. Dalam penelitian ini, data sekunder dikelompokkan dalam tiga (3) katagori bahan hukum, yaitu:²⁰

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, terdiri dari:

- 1) UUD NRI Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP);
- 3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- 4) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.
- 5) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 13 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penanganan Perkara Tindak Pidana oleh Korporasi

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan bagi bahan hukum primer, terdiri dari:

- 1) Buku-buku atau hasil penelitian yang membahas tentang tindak pidana korporasi di bidang perumahan.
- 2) Majalah-majalah atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan tindak pidana korporasi di bidang perumahan.

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, Kencana, Jakarta, 2013, hlm. 35.

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, terdiri dari: kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data.

Data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode kepustakaan ditempuh dengan cara mengumpulkan semua data-data yang berkaitan dengan tindak pelanggaran desersi yang terdapat berbagai *literature* dan perundang-undangan. Tujuan pokok dalam metode ini pada dasarnya untuk menunjukkan jalan pemecahan permasalahan penelitian, apabila peneliti mengetahui apa yang telah dilakukan oleh peneliti lain maka peneliti akan lebih siap dengan pengetahuan yang telah dalam dan lengkap.

5. Analisis Data

Dalam menganalisa data untuk penyusunan skripsi ini penulis mengacu pada data primer dan data sekunder yang dianalisa secara kualitatif, kemudian disimpulkan dengan menggunakan proses berfikir secara edukatif dan evaluatif.

G. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang hal-hal yang melatarbelakangi penulisan serta alasan penulis untuk membahas topik mengenai hukum pidana bagi

korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan perumahan. Kemudian dikemukakan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan, manfaat penelitian, kerangka konseptual yang meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, jenis dan teknik pengumpulan data, dan metode analisis data.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini dijelaskan mengenai tinjauan umum tentang tindak pidana, tinjauan umum tentang pertanggungjawaban korporasi, tinjauan umum tentang perumahan dan permukiman, tindak pidana korporasi menurut hukum islam.

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ketiga ini berisi (1) Tinjauan yuridis hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan perumahan; (2) Faktor kendala hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan perumahan; (3) Solusi dari yang dinyatakan secara ideal untuk mengatasi kendala hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan perumahan.

BAB IV: PENUTUP

Simpulan dan Saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tindak Pidana

1. Pengertian Tindak Pidana

Konsep hukum Indonesia terdapat beberapa perbedaan dalam menyebutkan istilah tindak pidana. Ada yang menyebutkan istilah tindak pidana tersebut sebagai peristiwa pidana, perbuatan pidana dan delik. Sedangkan dalam bahasa Belanda istilah tindak pidana tersebut dengan “*strafbaar feit*” atau *delict*.²¹

a. Simons

Straafbaarfeit adalah tindakan melanggar hukum yang telah dilakukan dengan sengaja ataupun tidak dengan sengaja oleh seseorang yang dapat dipertanggungjawabkan atas tindakannya dan oleh Undang-Undang telah dinyatakan sebagai tindakan yang dapat dihukum.

Alasan dari Simons merumuskan *strafbaarfeit* seperti diatas adalah:

- 1) untuk adanya suatu *strafbaarfeit* disyaratkan bahwa disitu terdapat suatu tindakan yang dilarang ataupun yang diwajibkan dengan Undang-Undang dimana pelanggaran terhadap larangan atau kewajiban seperti itu telah dinyatakan sebagai tindakan yang dapat dihukum;

²¹ Tri Andrisman, *Hukum Pidana*. Unila Press. Bandar Lampung. 2007. hlm. 7.

- 2) agar suatu tindakan seperti itu dapat dihukum maka tindakan tersebut harus memenuhi semua unsur dari delik seperti yang dirumuskan dengan Undang-Undang;
- 3) setiap *strafbaarfeit* sebagai pelanggaran terhadap suatu larangan atau kewajiban menurut Undang-Undang itu, pada hakikatnya merupakan tindakan melawan hukum atau suatu *onrechmatige handeling*.²²

b. Pompe

Istilah *strafbaarfeit* secara teoretis dapat dirumuskan sebagai suatu pelanggaran norma atau gangguan terhadap tertib hukum yang dengan sengaja atau tidak sengaja telah dilakukan oleh seorang pelaku, dimana penjatuhan hukuman terhadap pelaku adalah penting demi terpeliharanya tertib hukum dan terjaminnya kepentingan umum.²³

c. Van Hamel

Van Hamel merumuskan delik (*strafbaarfeit*) itu sebagai kelakuan manusia yang dirumuskan dalam Undang-undang, melawan hukum, yang patut dipidana dan dilakukan dengan kesalahan.²⁴

d. Lamintang

Dalam bukunya Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia menggunakan istilah tindak pidana karena dalam Kitab Undang-

²² *Ibid.*

²³ *Ibid.*

²⁴ Andi Hamzah, 2010, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 96.

Undang Hukum Pidana (KUHP) istilah *strafbaar feit* diartikan menjadi tindak pidana. Para pembentuk undang-undang tersebut mengartikan kata *strafbaar feit* tanpa memberikan penjelasan mengenai apa yang sebenarnya dimaksud dengan tindak pidana.²⁵

Tindak pidana adalah perbuatan melakukan atau tidak melakukan sesuatu yang memiliki unsur kesalahan sebagai perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana, dimana penjatuhan pidana terhadap pelaku adalah demi terpeliharanya tertib hukum dan terjaminnya kepentingan umum. Menurut syarat –syarat pokok dari sesuatu delik itu adalah:

- a. Dipenuhinya semua unsur dari delik seperti yang terdapat dalam rumusan delik;
- b. Dapat dipertanggungjawabkannya si pelaku atas perbuatannya;
- c. Tindakan dari pelaku tersebut haruslah dilakukan dengan sengaja ataupun tidak dengan sengaja;
- d. Pelaku tersebut dapat dihukum.²⁶

2. Unsur-Unsur Tindak Pidana

Unsur-unsur tindak pidana dapat dibedakan dari dua sudut pandang, yaitu dari sudut teoritis dan dari sudut undang-undang. Sudut teoritis ialah berdasarkan pendapat para ahli hukum, yang tercermin pada bunyi rumusan sedangkan sudut undang-undang adalah bagaimana kenyataan tindak pidana itu dirumuskan menjadi tindak pidana tertentu dalam pasal-pasal peraturan

²⁵ Lamintang dan Franciscus Theojunior L., 2014, *Dasar-Dasar Hukum Pidana di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 179.

²⁶ *Ibid*, hal. 185.

perundang-undangan yang ada. Berikut unsur tindak pidana menurut beberapa pendapat para Ahli Hukum dalam bukunya Roeslan Saleh:

- a. Unsur tindak pidana menurut Moeljatno, meliputi unsur perbuatan, yang dilarang (oleh aturan hukum), ancaman pidana (bagi yang melanggar larangan).
- b. Unsur tindak pidana menurut R. Tresna, meliputi perbuatan/rangkaian perbuatan, yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, diadakan tindakan penghukuman.
- c. Unsur tindak pidana menurut Vos, meliputi kelakuan manusia, diancam dengan pidana, dalam peraturan Perundang-Undangan.
- d. Unsur tindak pidana menurut Jonkers (menganut paham monisme), meliputi perbuatan, melawan hukum, kesalahan, dipertanggungjawabkan.
- e. Unsur tindak pidana menurut Schravendijk, meliputi kelakuan, bertentangan dengan keinsyafan hukum, diancam dengan hukuman, dilakukan oleh orang dipersalahkan/kesalahan.²⁷

Sedangkan di dalam Undang-Undang merumuskan unsur tindak pidana sebagai berikut:²⁸

- a. Unsur Tingkah Laku

Tindak pidana adalah mengenai larangan berbuat, oleh karena itu perbuatan atau tingkah laku harus disebutkan dalam rumusan.

²⁷ Andi Hamzah, 1994, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 89.

²⁸ *Ibid*, hal. 90-111

Tingkah laku adalah unsur mutlak tindak pidana. Tingkah laku dalam tindak pidana terdiri dari tingkah laku aktif atau positif (*handelen*) juga dapat disebut perbuatan materiil (*materiil feit*) dan tingkah laku pasif atau negatif (*natalen*). Tingkah laku aktif adalah suatu bentuk tingkah laku untuk mewujudkannya atau melakukannya diperlukan wujud gerak atau gerakan-gerakan dari tubuh atau bagian dari tubuh, sedangkan tingkah laku pasif adalah berupa tingkah laku yang tidak melakukan aktivitas tertentu tubuh atau bagian tubuh yang seharusnya seseorang itu dalam keadaan tertentu, harus melakukan perbuatan aktif, dan dengan tidakberbuat demikian seseorang itu disalahkan karena melaksanakan kewajiban hukumnya.

b. Unsur Sifat Melawan Hukum

Melawan hukum adalah suatu sifat tercelanya atau terlarangnya dari suatu perbuatan, yang sifatnya bersumber pada undang-undang (melawan hukum formil) dan dapat bersumber dari masyarakat (melawan hukum materiil).

c. Unsur Kesalahan

Kesalahan atau *schuld* adalah unsur mengenai keadaan atau gambaran batin orang sebelum atau pada saat memulai perbuatan, karena itu unsur ini selalu melekat pada diri pelaku dan bersifat subyektif.

d. Unsur Akibat Konstitutif

Unsur akibat konstitutif ini terdapat pada tindak pidana materiil (*materiel delicten*) atau tindak pidana dimana akibat menjadi syarat selesainya tindak pidana; tindak pidana yang mengandung unsur akibat sebagai syarat pemberat pidana, tindak pidana dimana akibat merupakan syarat dipidananya pembuat.

e. Unsur Keadaan yang Menyertai

Unsur keadaan yang menyertai adalah unsur tindak pidana yang berupa semua keadaan yang ada dan berlaku dalam mana perbuatan dilakukan. Unsur keadaan yang menyertai ini dalam kenyataan rumusan tindak pidana dapat:

- 1) Mengenai cara melakukan perbuatan;
- 2) Mengenai cara untuk dapatnya dilakukan perbuatan;
- 3) Mengenai obyek tindak pidana;
- 4) Mengenai subyek tindak pidana;
- 5) Mengenai tempat dilakukannya tindak pidana; dan
- 6) Mengenai waktu dilakukannya tindak pidana.

f. Unsur Syarat Tambahan untuk Dapat Dituntut Pidana

Unsur ini hanya terdapat pada tindak pidana aduan yaitu tindak pidana yang hanya dapat dituntut pidana jika adanya pengaduan dari yang berhak mengadu.

g. Syarat Tambahan untuk Memperberat Pidana

Unsur syarat ini bukan merupakan unsur pokok tindak pidana yang bersangkutan, artinya tindak pidana tersebut dapat terjadi tanpa adanya unsur ini.

h. Unsur Syarat Tambahan untuk Dapatnya Dipidana

Unsur ini berupa keadaan-keadaan tertentu yang timbul setelah perbuatan dilakukan artinya bila setelah perbuatan dilakukan keadaan ini tidak timbul, maka terhadap perbuatan itu tidak bersifat melawan hukum dan si pembuat tidak dapat dipidana.

3. Jenis-Jenis Tindak Pidana

Secara teoritis terdapat beberapa jenis perbuatan pidana atau tindak pidana dapat dibedakan secara kualitatif atas *kejahatan* dan *pelanggaran*. Kejahatan adalah *rechtdelicten*, yaitu perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan keadilan, terlepas apakah perbuatan itu diancam pidana dalam suatu undang-undang atau tidak. Sekalipun tidak dirumuskan sebagai delik dalam undang-undang, perbuatan ini benar-benar dirasakan oleh masyarakat sebagai perbuatan yang bertentangan dengan keadilan. Sedangkan pelanggaran adalah perbuatan yang oleh masyarakat baru disadari sebagai perbuatan pidana karena undang-undang merumuskannya sebagai delik. Perbuatan-perbuatan ini dianggap sebagai tindak pidana oleh masyarakat karena undang-undang mengancamnya dengan sanksi pidana.

Tindak pidana juga dibedakan atas *tindak pidana formil*, dan *tindak pidana materiil*. Tindak pidana formil adalah perbuatan pidana yang perumusannya dititikberatkan pada perbuatan yang dilarang yaitu tindak

pidana telah dianggap selesai dengan telah dilakukannya perbuatan yang dilarang oleh undang-undang tanpa mempersoalkan akibatnya, sedangkan perbuatan pidana materiil adalah perbuatan pidana yang perumusannya dititikberatkan pada akibat yang dilarang yaitu tindak pidana ini baru dianggap telah terjadi atau dianggap telah selesai apabila akibat yang dilarang itu telah terjadi.²⁹

Tindak pidana juga dibedakan atas *tindak pidana tunggal* dan *tindak pidana berganda*. Tindak pidana tunggal adalah tindak pidana yang cukup dilakukan dengan satu kali perbuatan, misalnya penipuan, pencurian, pembunuhan. Sedangkan tindak pidana berganda terjadi apabila terjadi apabila dilakukan beberapa kali perbuatan.³⁰

Tindak pidana yang dibedakan atas *delik aduan* dan *delik biasa*. Delik aduan adalah perbuatan pidana yang penuntutannya hanya dilakukan jika ada pengaduan dari pihak yang terkena atau yang dirugikan. Delik aduan dibedakan dalam dua jenis, yaitu delik aduan absolute dan delik aduan relative. Delik aduan absolute adalah delik yang mempersyaratkan secara absolute adanya pengaduan untuk penuntutannya. Sedangkan delik aduan relative adalah delik yang dilakukan masih dalam lingkungan keluarga. Delik biasa adalah delik yang tidak mempersyaratkan adanya pengaduan untuk penuntutannya.

²⁹ Mahrus Ali, *Op.Cit.*, hlm. 102.

³⁰ *Ibid.*

4. Tempat dan Waktu Tindak Pidana

Penentuan secara pasti tempat dan waktu dilakukannya tindak pidana tidak mudah, hal ini disebabkan oleh hakikat tindak pidana yang merupakan tindakan manusia, dimana pada saat melakukan tindakannya seringkali manusia menggunakan alat yang dapat menimbulkan akibat pada waktu dan tempat yang lain dimana orang tersebut telah menggunakan alat-alat itu. Dapat pula terjadi bahwa tindakan dari seorang pelaku telah menimbulkan akibat pada waktu dan tempat yang lain daripada waktu dan tempat pelaku telah melakukan perbuatannya. Jadi, *tempus delicti* adalah waktu dimana telah terjadi suatu tindak pidana sedangkan *locus delicti* adalah tempat tindak pidana berlangsung.³¹

Menurut Prof. Van Bemmelen yang dipandang sebagai tempat dan waktu dilakukannya tindak pidana pada dasarnya adalah tempat dimana seorang pelaku telah melakukan perbuatannya secara materiil, yang dianggap sebagai *locus delicti* adalah:³²

- a. tempat di mana seorang pelaku telah melakukan sendiri perbuatannya;
- b. tempat di mana alat yang telah dipergunakan oleh seorang itu bekerja;
- c. tempat di mana akibat langsung dari suatu tindakan itu telah timbul;
- d. tempat di mana akibat konstitutif itu telah timbul.

³¹ *Ibid*, hal. 8.

³² *Ibid*.

B. Tinjauan Umum Tentang Pertanggungjawaban Korporasi

Tentang pertanggungjawaban pidana korporasi sama seperti konsep pertanggungjawaban pidana secara umum. Dalam hukum pidana dikenal dengan konsep *liability* atau “pertanggungjawaban” dan merupakan konsep sentral yang dikenal dengan ajaran kesalahan. Dalam bahasa latin ajaran kesalahan dikenal dengan sebutan *mens rea*. Doktrin *mens rea* dilandaskan pada suatu perbuatan tidak mengakibatkan seseorang bersalah kecuali jika pikiran orang itu jahat. Dalam bahasa Inggris doktrin tersebut dirumuskan dengan *an act not make a person guilty, unless the mind is legally blameworthy*. Berdasar asas tersebut, ada dua syarat yang harus dipenuhi untuk dapat memidana seseorang, yaitu ada perbuatan lahiriah yang terlarang/perbuatan pidana (*actus reus*), dan ada sikap batin jahat/tercela (*mens rea*).³³ Mengenai pertanggungjawaban korporasi, Prof. Sutan Remy Sjahdeini menegaskan bahwa pembebanan pertanggungjawaban pidana kepada korporasi, terdapat 4 (empat) sistem yaitu³⁴:

1. Pengurus korporasi sebagai pelaku tindak pidana, sehingga oleh karenanya penguruslah yang harus memikul pertanggungjawaban pidana.
2. Pengurus korporasi sebagai pelaku tindak pidana, sehingga oleh karenanya penguruslah yang harus memikul pertanggungjawaban pidana.

³³ Hanafi, 1999, Reformasi Sistem Pertanggungjawaban Pidana, Jurnal Hukum, Vol. 6 No.11, hlm. 27.

³⁴ Sutan Remi Sjahdeini, 2006, “Pertanggungjawaban Pidana Korporasi”, Grafiti Pers, Jakarta, hlm. 59

3. Korporasi sebagai pelaku tindak pidana, tetapi pengurus yang harus memikul pertanggung jawaban pidana.
4. Korporasi sebagai pelaku tindak pidana dan korporasi itu sendiri yang harus memikul pertanggung-jawaban pidana.
5. Pengurus dan korporasi keduanya sebagai pelaku tindak pidana dan keduanya pula yang harus memikul pertanggung-jawaban pidana.

Menurut Remy Sjahdeini ada dua ajaran pokok yang menjadi pembenaran dibebankannya pertanggungjawaban pidana kepada korporasi. Ajaran-ajaran tersebut adalah *doctrine of strict liability* dan *doctrine of vicarious liability*.

Menurut Muladi pembenaran pertanggungjawaban korporasi sebagai pelaku tindak pidana dapat didasarkan hal-hal berikut³⁵:

1. Atas dasar falsafah intergralistik, yakni segala sesuatu yang diukur atas dasar keseimbangan, keselarasan, dan keserasian antara kepentingan individu dan kepentingan sosial.
2. Atas dasar kekeluargaan dalam Pasal 33 UUD 1945.
3. Untuk memberantas *anomie of success* (sukses tanpa aturan).
4. Untuk perlindungan konsumen.
5. Untuk kemajuan teknologi.

Perkembangan selanjutnya dalam doktrin pertanggungjawaban korporasi terdapat empat perkembangan:

³⁵ Edi Yunara, 2005, *Korupsi dan Pertanggungjawaban Pidana Korporasi Berikut Studi Kasus*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 3

1. *Doktrin respondent superior* yang terkait dengan *imputation of acts committed by individual to the corporation*.
2. *Where specific intent was an element of the crime* yang masih menggunakan asas kesalahan dalam rangka menjerat korporasi sebagai pelaku tindak pidana.
3. Digunakannya doktrin *ultra vires*, artinya organ korporasi dapat dipertanggungjawabkan secara pidana apabila dapat dibuktikan bahwa mereka yang melakukan fungsi korporasi yang telah menyimpang dari anggaran dasar korporasi.
4. *Corporate prosecution could not be squired with the rigid procedural requirement of the time, which required*.

Dalam hal pengurus korporasi sebagai pembuat dan penguruslah yang bertanggungjawab, kepada pengurus korporasi dibebankan kewajiban-kewajiban tertentu. Kewajiban yang dibebankan itu sebenarnya adalah kewajiban dari korporasi. Pengurus yang tidak memenuhi kewajiban itu diancam dengan pidana, sehingga dalam sistem ini terdapat alasan yang menghapuskan pidana. Sedangkan dasar pemikirannya adalah korporasi itu sendiri tidak dapat dipertanggungjawabkan terhadap suatu pelanggaran, melainkan selalu penguruslah yang melakukan delik itu. Dan karenanya penguruslah yang diancam pidana.

Berkaitan dengan pertanggungjawaban pidana ini ada pandangan baru dari para ahli yang mengatakan bahwa dalam hal pertanggungjawaban badan hukum (korporasi) khususnya untuk pertanggungjawaban pidana dari badan

hukum asas kesalahan tidak mutlak berlaku. Sebenarnya apa yang dinyatakan sebagai “pandangan baru” diatas tidaklah asing di dalam doktrin tentang pertanggungjawaban pidana ialah keharusan adanya kesalahan, yang di negara-negara Anglo Saxon dikenal asas *mens rea*. Namun demikian syarat umum adanya kesalahan itu doktrin yang dianut di beberapa negara dikecualikan untuk tindak pidana tertentu, yaitu apa yang dikenal dengan “*strict liability*” dan “*vicarious liability*”.

Strict liability sering dikatakan sebagai konsep pertanggungjawaban mutlak yang merupakan suatu bentuk pelanggaran/kejahatan yang didalamnya tidak mensyaratkan adanya unsur kesalahan, tetapi hanya disyaratkan adanya suatu perbuatan. Alasan untuk menggunakan konsep *strict liability* terhadap korporasi yang melakukan tindak pidana tanpa melihat kesalahan didalamnya lebih didasarkan kepada asas *res ipsa loquitur* (fakta sudah berbicara) suatu asas yang berpandangan bahwa ada tidaknya pertanggungjawaban pidana tidak didasarkan pada adanya kesalahan pada diri pelaku (korporasi) tetapi didasarkan pada bahayanya perbuatan itu.

Sedangkan *vicarious liability* yaitu tanggungjawab pidana yang dibebankan kepada seseorang atas perbuatan orang lain atau *the legal responsibility of one person for the wrongful act another*.²⁶³⁶ Dapat dijelaskan bahwa *vicarious liability* adalah pertanggungjawaban menurut hukum seseorang atas perbuatan salah yang dilakukan orang lain dengan mensyaratkan bahwa

³⁶ Edi Setiadi dan Rena Yulia, 1989, Hukum Pidana Ekonomi dalam Romli Atmasasmita, Asas-Asas Perbandingan Hukum, YLBHI, Jakarta, hlm. 93.

kedua orang tersebut mempunyai hubungan kerja dalam status majikan dan buruh atau atasan dan bawahan dalam lingkup pekerjaannya di suatu korporasi.

Korporasi sebagai subjek hukum, menjalankan kegiatannya sesuai dengan prinsip ekonomi yaitu mencari keuntungan sebesar-besarnya, dan mempunyai kewajiban untuk mematuhi peraturan hukum di bidang ekonomi yang digunakan pemerintah untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat dan keadilan sosial.

Pertanggungjawaban Pidana Korporasi pertama kali diterapkan oleh negara-negara *common law*, dikarenakan sejarah revolusi industri yang terjadi dahulunya. Pengakuan pertanggungjawaban pidana korporasi di pengadilan Inggris mulai pada tahun 1842, saat korporasi gagal di denda karena gagal menjalankan tugasnya menurut peraturan perundang-undangan.³⁷

Tujuan dari pemidanaan kejahatan korporasi adalah lebih kepada agar adanya perbaikan dan ganti rugi, berbeda dengan pemidanaan kejahatan lain yang konvensional yang bertujuan untuk menangkap dan menghukum.

Teori-Teori Pertanggungjawaban Korporasi.

1. Teori *Direct Corporate Criminal Liability*.

Di negara-negara yang menganut sistem hukum Anglo Saxon dikenal dengan teori *direct corporate criminal liability* atau pertanggungjawaban pidana korporasi secara langsung. Menurut teori ini, korporasi bila melakukan sejumlah delik secara langsung melalui

³⁷ Alvi Syahrin, 2009, *Beberapa Isu Hukum Lingkungan Kepidanaan*, PT. Softmedia, Jakarta, hlm. 23

para agen yang sangat berhubungan erat dengan korporasi, bertindak untuk dan/atau atas nama korporasi.²⁹³⁸ Mereka tidak sebagai pengganti dan oleh karena itu, pertanggungjawaban korporasi tidak bersifat pertanggungjawaban pribadi.³⁹ Syarat adanya pertanggungjawaban pidana korporasi secara langsung adalah tindakan-tindakan para agen tersebut masih dalam ruanglingkup pekerjaan korporasi.⁴⁰

Corporate criminal liability berhubungan erat dengan doktrin identifikasi, yang menyatakan bahwa tindakan dari agen tertentu, suatu korporasi, selama tindakan itu berkaitan dengan korporasi dianggap sebagai tindak pidana korporasi itu sendiri.⁴¹ Dalam teori *corporate criminal liability*, agen-atau orang-orang yang identik dengan korporasi bergantung kepada jenis dan struktur organisasi suatu korporasi, namun secara umum meliputi *the board of directors*, *the chief executive officer*, atau para pejabat atau pengurus korporasi pada level yang sama dengan kedua pejabat tersebut. Sedangkan Yedidia Z. Stern memperluas orang-orang yang identik dengan korporasi meliputi *the general meeting, board of directors, managing director, general manager, chief executive, and probably individual directors, secretaries, and shop manager.*⁴²

³⁸ Mahrus Ali, 1995, *Asas-Asas Hukum Pidana Korporasi dalam Sue Titus Reid*, *Criminal Law*, Prentice Hall, New Jersey, hlm. 53

³⁹ Mahrus Ali, *Asas-Asas Hukum Pidana Korporasi dalam Barda Nawawi Arief, Sari Kuliah Perbandingan Hukum Pidana*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 154

⁴⁰ Mahrus Ali, *Asas-Asas Hukum Pidana Korporasi dalam Sue Titus Reid*, *Loc.cit.*

⁴¹ Mahrus Ali, *Asas-Asas Hukum Pidana Korporasi dalam H. A. Palmer dan Henry Palmer, Harris'S Criminal Law*, Twentieth Edition, Sweet & Maxweel Edition, London, 1960, hlm. 37-38

⁴² Yedidia Z. Stern, 1987, *Corporate Criminal Personal Liability-Who Is The Corporation?*, 1987, *Journal of Corporation Law*, hlm. 125

Terkait dengan orang-orang atau organ yang identik dengan korporasi, terdapat 5 (lima) pendekatan yang digunakan untuk menentukan kapan tindakan orang-orang tertentu dalam suatu korporasi dikatakan sebagai tindak pidana korporasi, yaitu⁴³:

- a. Deskripsi yang samar.
 - b. Kriteria formal.
 - c. Pendekatan pragmatis.
 - d. Analisis hierarki.
 - e. Analisis fungsi.
2. Teori *Strict Liability*.

Strict liability diartikan sebagai suatu tindak pidana dengan tidak mensyaratkan adanya kesalahan pada diri pelaku terhadap satu atau lebih *actus reus*.⁴⁴ *Strict liability* merupakan pertanggungjawaban tanpa kesalahan (*liability without fault*). Dengan substansi yang sama, konsep *strict liability* dirumuskan sebagai *the nature of strict liability offences is that they are crimes which do not require any mens rea with regard to at least one element of their "actus reus"* (konsep pertanggungjawaban mutlak merupakan suatu bentuk pelanggaran/kejahatan yang didalamnya tidak mensyaratkan adanya unsur kesalahan, tetapi hanya diisyaratkan suatu perbuatan).⁴⁵

⁴³ *Ibid*, hlm. 132-13

⁴⁴ Mahrus Ali, 2006, *Asas-Asas Hukum Pidana Korporasi dalam Russel Heaton, Criminal Law Textbook*, Oxford University Press, London, hlm. 403

⁴⁵ Mahrus Ali, 2002, *Asas-Asas Hukum Pidana Korporasi dalam Barda Nawawi Arief, Perbandingan Hukum Pidana*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 28

Pendapat lain mengenai strict liability dikemukakan oleh Roeslan Saleh sebagai berikut⁴⁶:

“Dalam praktik pertanggungjawaban pidana menjadi lenyap, jika ada salah satu keadaan yang memaafkan. Praktik ini pula melahirkan aneka macam tingkatan keadaan-keadaan mental yang dapat menjadi syarat ditiadakannya pengenaan pidana, sehingga dalam perkembangannya lahir kelompok kejahatan yang untuk penanganan pidananya cukup dengan *strict liability*”

Dalam tindak pidana yang bersifat *strict liability* yang dibutuhkan hanyalah dugaan atau pengetahuan dari *pelaku* (terdakwa), dan hal itu sudah cukup menuntut pertanggungjawaban pidana daripadanya. Jadi, tidak dipersoalkan adanya *mens rea* karena unsur pokok *strict liability* adalah *actus reus* (perbuatan) sehingga yang harus dibuktikan adalah *actus reus* (perbuatan) bukan *mens rea* (kesalahan).⁴⁷

3. Teori Vicarious Liability.

Vicarious liability, lazim disebut dengan pertanggungjawaban pengganti, diartikan sebagai *pertanggungjawaban* hukum seseorang atas perbuatan salah yang dilakukan oleh orang lain.³⁸ Barda Nawawi Arief berpendapat bahwa *vicarious liability* adalah suatu konsep pertanggungjawaban seseorang atas kesalahan yang dilakukan oleh orang lain, seperti tindakan yang dilakukan yang masih berada dalam

⁴⁶ Roeslan Saleh, *Op.cit*, hlm. 21

⁴⁷ Mahrus Ali, *Asas-Asas Hukum Pidana Korporasi dalam Hanafi, Strict Liability dan Vicarious Liability dalam Hukum Pidana*, Lembaga Penelitian, UII, Yogyakarta, 1997, hlm. 63-64

lingkup pekerjaannya (*the legal responsibility of one person for wrongful acts of another, as for example, when the acts are done within scope of employment*).⁴⁸

Dalam kamus Henry Black *vicarious liability* diartikan sebagai berikut⁴⁹:

“The liability of an employer for the acts for an employee, for a principle for torts and contracts of an agent (pertanggungjawaban majikan atas tindakan dari pekerja; atau pertanggungjawaban prinsipal terhadap tindakan agendalam suatu kontrak)”.

Vicarious liability hanya dibatasi pada keadaan tertentu dimana majikan (korporasi) hanya *bertanggungjawab* atas perbuatan salah pekerja yang masih dalam ruang lingkup pekerjaannya.⁵⁰ Rasionalitas penerapan teori ini adalah karena majikan (korporasi) memiliki kontrol dan kekuasaan atas mereka dan keuntungan yang mereka peroleh secara langsung dimiliki oleh majikan (korporasi).⁵¹

Prinsip hubungan kerja dalam *vicarious liability* disebut dengan prinsip delegasi, yakni berkaitan dengan pemberi izin kepada seseorang untuk mengelola suatu usaha. Si pemegang izin tidak menjalankan langsung usaha tersebut, akan tetapi ia, memberikan kepercayaan (mendelegasikan) secara penuh kepada seorang manajer untuk

⁴⁸ Mahrus Ali, *Asas-Asas Hukum Pidana Korporasi dalam Barda Nawawi Arief*, *Op.cit*, hlm. 33

⁴⁹ Mahrus Ali, *Asas-Asas Hukum Pidana Korporasi dalam Henry Campbell Black*, *Black's Law Dictionary*, West Publishing CO, St. Paul Minim, 1979, hlm. 1404

⁵⁰ Mahrus Ali, *Asas-Asas Hukum Pidana Korporasi dalam C.M.V. Clarkson*, *Understanding Criminal Law*, Second Edition, Sweet & Maxweel, London, 1998, hlm. 44

⁵¹ *Ibid*, hlm. 45

mengelola korporasi tersebut. Jika manager itu melakukan perbuatan melawan hukum, maka si pemegang izin (pemberi delegasi) bertanggungjawab atas perbuatan manager itu. sebaliknya, apabila tidak terdapat *pendelegasian* maka pemberi delegasi tidak bertanggung jawab atas tindak pidana manager tersebut.

4. Teori *Aggregasi*.

Dalam berbagai kasus, sering kali ditemukan bahwa aktivitas korporasi merupakan hasil dari usaha-usaha kolektif beberapa atau bahkan banyak agen/orang. Dalam situasi ini, *jelas* tidak terdapat individu khusus yang bertanggungjawab secara penuh atas aktivitas tersebut. Oleh karenanya, muncul teori tanggung jawab pidana korporasi yang merespon persoalan itu, yaitu dengan adanya teori *aggregasi*. Tesis utama dari teori ini adalah bahwa merupakan suatu langkah yang tepat bagi suatu korporasi untuk dipersalahkan walaupun tanggung jawab pidana tidak ditujukan kepada satu orang individu, melainkan pada beberapa individu. Teori *aggregasi* memperbolehkan kombinasi tindak pidana dan/atau kesalahan tiap- tiap individu agar unsur-unsur tindak pidana dan kesalahan yang mereka perbuat terpenuhi. Tindak pidana yang dilakukan seseorang digabungkan dengan kesalahan orang lain, atau ia adalah akumulasi kesalahan atau kelalaian yang ada pada diri tiap-tiap pelaku. Ketika kesalahan-kesalahan tersebut, setelah dijumlahkan, ternyata memenuhi unsur-unsur yang dipersyaratkan dalam suatu *mens*

rea, maka teori agregasi terpenuhi.⁵²

5. *Corporate Culture Model.*

Corporate culture model diterapkan di Australia, tapi Inggris dan US menerapkan teori tersebut sebagai basis teoritis pertanggungjawaban pidana korporasi. Reformasi tanggung jawab pidana korporasi Australia dengan mengadopsi *corporate culture model* menyetujui kemungkinan bagi perubahan legislatif kepada cara dimana atribusi tanggung jawab pidana pada korporasi berkembang melalui putusan pengadilan. *Corporate culture* didefinisikan sebagai⁴⁴⁵³:

“An attitude, rule, course of conduct or practice existing within the body corporate generally or within the area of the body corporate in which the relevant activities take place.”

Sutan Remy Sjahdeini mengemukakan bahwa pertanggungjawaban pidana dibebankan kepada korporasi bila berhasil ditemukan bahwa seseorang yang telah melakukan perbuatan melanggar hukum memiliki dasar yang rasional untuk meyakini bahwa anggota korporasi yang memiliki kewenangan telah memberikan wewenang atau mengizinkan dilakukannya tindak pidana tersebut.⁵⁴ Sebagai suatu keseluruhan, korporasi adalah pihak yang harus juga bertanggungjawab karena telah dilakukannya perbuatan melanggar hukum dan bukan orang

⁵² Mahrus Ali, *Asas-Asas Hukum Pidana Korporasi dalam Stephanie Earl, Ascertainning theCriminal Liability of a Corporation*, New Zealand Business Law Quarterly, New Zealand, 2007, hlm.212.

⁵³ Jennifer Hill, 2003, *Corporate Criminal Liability in Australia an Envloving Corporate Government Technique*, Journal of Business Law, hlm. 16

⁵⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit*, hlm. 112

yang telah melakukan perbuatan itu saja yang bertanggungjawab, tapi korporasi dimana orang itu bekerja.⁵⁵

Dahulu ada pandangan yang tidak dapat menerima anggapan bahwa korporasi dapat melakukan tindak pidana. Hal ini *karena* adanya adigium “*Universitas Deliwquere Non Potest*” yaitu ::korporasi tidak mungkin melakukan tindak pidana. Sehubungandengan hal tersebut Jhon C. Coffe Jr. Mengemukakan⁵⁶:

- a. Perusahaan tidak punya *mens rea* (keinginan untuk berbuat jahat, kesalahan).
- b. Perusahaan bukan seorang pribadi, meskipun perusahaan dapat melakukan berbagai perbuatan hukum, yang biasa dilakukan manusia pribadi.
- c. Perusahaan tidak memiliki kesadaran dan tidak punya badan yang aktual (*no soul to damned and no body to be kicked*).
- d. Doktrin *ultra vires* (diluar kewenangan).

Akan tetapi setelah melihat perkembangan kehidupan dalam masyarakat terutama bidang ekonomi, perdagangan, industri dan lain-lain, menjadikan korporasi suatu yang dapat melakukan tindak pidana merupakan suatu keharusan, yang kemudian disebut kejahatan korporasi (*corporate crime*).

Corporate crime adalah merupakan bagian dari kejahatancanggih,

⁵⁵ Mahrus Ali, *Asas-Asas Hukum Pidana Korporasi dalam Stephanie Earl, Op.cit*, hlm.208

⁵⁶ Buchari Said, 2009, *Tindak Pidana Korporasi (Corporate Crime)*, FH Unpas, Bandung, ,hlm. 28

white collar crime. *White collar crime* antara lain *organized crime*, *business crime*, dan *economic crime*, serta *syndicate crime*.⁵⁷

White collar crime adalah suatu perbuatan atau tidak berbuat dalam sekelompok kejahatan yang spesifik, yang bertentangan dengan hukum pidana, yang dilakukan oleh pihak profesional, baik individu, organisasi atau sindikat kejahatan ataupun dilakukan oleh badan hukum atau bukan badan hukum.⁵⁸

Dalam hal pembedaan adalah siapa yang dapat dipertanggungjawabkan, memang hal ini dikaitkan dengan subjek hukum tindak pidana. Subjek tindak pidana meliputi 2 (dua) hal:

- a. Siapa yang melakukan tindak pidana;
- b. Siapa yang bertanggungjawab.

Selama ini konstruksi yuridis hanya mengenal pertanggungjawaban pidana yang berorientasi kepada orang saja, namun dengan munculnya korporasi sebagai subjek hukum tindak pidana menimbulkan perdebatan, karena korporasi tidak mempunyai sifat kejiwaan.

Pembuat tindak pidana yang merupakan korporasi itu oleh Roling dimasukkan sebagai *funcioneel dader schap*, oleh karena korporasi dalam era modern ini mempunyai peranan yang penting di dalam kehidupan ekonomi yang mempunyai banyak fungsi, pemberi kerja, produsen,

⁵⁷ *Ibid*, hlm. 29

⁵⁸ *Ibid*, hlm.30

penentu harga, pemakai devisa, dan lainnya.

Tentang penempatan korporasi sebagai subjek hukum pidana awalnya menjadi permasalahan sehingga muncul sikap setuju dan tidak setuju terhadap subjek hukum pidana korporasi. Adapun yang setuju menempatkan korporasi sebagai subjek hukum pidana, yaitu⁵⁹:

- a. Ternyata terpidananya pengurus saja tidak cukup untuk mengadakan represi terhadap delik-delik yang dilakukan oleh atau dengan suatu korporasi. Karenanya diperlukan pula untuk dimungkinkan memidana korporasi dan pengurus atau pengurus saja.
- b. Mengingat dalam kehidupan sosial dan ekonomi ternyata korporasi semakin memainkan peranan yang penting pula.
- c. Hukum pidana harus mempunyai fungsi dalam masyarakat yaitu melindungi masyarakat dan menegakkan norma-norma dan ketentuan-ketentuan yang ada dalam masyarakat.
- d. Dipidananya korporasi dengan ancaman pidana adalah salah satu upaya menghindarkan tindakan pembedaan terhadap para pegawai korporasi itu sendiri.

Sedangkan yang tidak setuju menempatkan korporasi sebagai subjek hukum pidana menyatakan⁶⁰:

- a. Menyangkut masalah kejahatan sebenarnya kesengajaan dan

⁵⁹ Roeslan Saleh, *Tentang Tindak Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana*, BPHN, Jakarta, 1984, hlm. 52

⁶⁰ Hasnan, *Hukum Pidana I (Kesatu)*, 1991, *Hukum Pidana Materiil Bagian Umum*, Binacipta, Bandung, hlm. 235

kesalahan hanya terdapat pada persona alamiah.

- b. Bahwa tingkah laku materiil yang merupakan syarat dapat dipidananya beberapa macam tindak pidana, hanya dapat dilaksanakan oleh persona alamiah (mencuri barang, menganiaya orang dan sebagainya).
- c. Bahwa pidana dan tindakan yang berupa merampas kebebasan orang, tidak dapat dikenakan kepada korporasi.
- d. Bahwa tuntutan dan pidanaan terhadap korporasi dengan sendirinya mungkin menimpa orang yang tidak bersalah.
- e. Bahwa dalam prakteknya tidak mudah menentukan norma-norma atas dasar apa yang diputuskan, apakah pengurus saja atau korporasi itu sendiri atau kedua-duanya harus dituntut dan dipidana.

C. Tinjauan Umum Tentang Perumahan dan Permukiman

1. Pengertian Perumahan

Pemukiman atau Perumahan adalah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang wajib dipenuhi guna menjalankan aktivitasnya. Dalam masa sekarang banyak pengembang yang mengutamakan kebutuhan konsumennya maka dari itu banyak ditemui pengembang yang menyediakan hunian permukiman atau perumahan dengan harga yang terjangkau ataupun dengan sistem kredit tanpa Uang muka. Rumah ataupun Hunian yang layak adalah kebutuhan yang paling penting bagi seluruh masyarakat Indonesia,

tetapi pada kenyataannya pemerintah lupa bahwa masih banyak masyarakat yang belum memiliki tempat tinggal yang layak.⁶¹

Perumahan dan daerah permukiman adalah suatu kesatuan sistem yang tidak dapat dipisahkan yang terdiri dari sebuah pembinaan, pengadaan pembangunan daerah perumahan, pengadaan pembangunan daerah permukiman, pemeliharaan perumahan dan permukiman, perbaikan perumahan dan permukiman, pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman, penyediaan lahan perumahan dan permukiman, pembiayaan dan serta peran serta masyarakat.

Perumahan merupakan suatu kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik yang ada diperkotaan maupun yang ada dipedesaan, yang memiliki sarana, prasarana, dan utilitas umum sebagai pemenuhan standar hunian yang layak huni.⁶² Daerah permukiman adalah suatu bagian dari lingkungan hidup yang berada diluar lingkungan lindung, baik berada diperkotaan maupun dipedesaan yang memiliki fungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan.

Permukiman adalah suatu kawasan yang terdiri dari lebih dari satu rumah yang memiliki sarana dan prasarana guna menunjang kualitas penghuninya, dalam hal ini permukiman merupakan suatu kawasan yang

⁶¹ Andrian Sutedi, 2012, *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 162.

⁶² Sandi Rais, Sistem Pendukung Keputusan Untuk Pemilihan Lokasi Perumahan, *Jurnal Ilmiah Media Engineering*, Vol. 3, No.3 Tahun 2016. hlm. 54-67

digunakan untuk pembangunan beberapa rumah yang mempunyai fungsi lain entah dipertanian maupun didaerah pedesaan.⁶³

Penyelenggaraan pembangunan perumahan dan daerah permukiman adalah suatu pelaksanaan perencanaan, pembangunan, pengendalian, dan pemanfaatan dalam segi kesejahteraan masyarakat, termasuk juga didalamnya peningkatan kualitas kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran serta masyarakat yang terkoordinir dan terealisasi.

2. Hukum Perumahan

Tujuan berdirinya negara Republik Indonesia tercantum dalam “Alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945, yaitu:

- 1) melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia
- 2) untuk memajukan kesejahteraan umum,
- 3) mencerdaskan kehidupan bangsa, dan
- 4) ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada”:

⁶³ Delik Hudalah. Pendekatan Pemberdayaan dalam Penanganan Daerah Permukiman. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, Vol. 16. No. 3, Desember 2005, hlm. 24-43.

- 1) Ketuhanan Yang Maha Esa
- 2) Kemanusiaan yang adil dan beradab,
- 3) Persatuan Indonesia,
- 4) Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan perwakilan,
- 5) Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia

Salah satu tujuan dibentuknya Negara Republik Indonesia adalah memajukan kesejahteraan umum, dengan melakukan pembangunan nasional merupakan salah satu langkah untuk memajukan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia yang menekankan terhadap kemakmuran dan kepuasan rakyat itu sendiri.

Pasal 28 H ayat (1) UUD negara RI Tahun 1945 menegaskan:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan” dan “Setiap orang berhak mendapatkan kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan”¹⁰. Perumahan merupakan suatu kebutuhan mendasar selain pangan dan sandang. Oleh karena itu, untuk dapat memenuhi kebutuhan akan rumah yang meningkat bersamaan dengan melonjaknya jumlah penduduk diperlukan dengan perencanaan yang intensif dan seksama disertai peran serta dari masyarakat.”⁶⁴

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan mendasar manusia dalam menjalankan hidupnya dan memiliki peranan strategis dalam menentukan

⁶⁴ C. Djemabut Blaang, Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 1986, hlm. 4

pembentukan watak dan kepribadian bangsa, perlu mendapatkan binaan dan pengembangan demi kelangsungan, peningkatan dan penghidupan manusia.⁶⁵

Negara memiliki peranan untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan Memajukan kesejahteraan umum melalui pembangunan perumahan agar rakyat indonesia memiliki kelayakan dalam tempat tinggal dan keterjangkauan dalam lingkungan kehidupan yang bersih, sehat, bersahaja, aman, tentram, harmonis dan berkelanjutan.

Komarudin menjelaskan bahwa perumahan merupakan sebuah kebutuhan yang mendasar manusia dan merupakan faktor yang utama dalam guna meningkatkan harkat dan martabat masyarakat. Dalam rangka memenuhinya, diperlukan perhatian kebijaksanaan umum dalam bidang pembangunan perumahan, kelembagaan, masalah pertanahan, pembiayaan, dan segala unsur-unsur yang merupakan penunjang pembangunan perumahan.⁶⁶

Pada mulanya perumahan diatur dalam Undang-Undang No 41 Tahun 1964 tentang Peraturan Pemerintah pengganti Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1962 tentang Pokok-pokok Perumahan menjadi Undang-undang No 41 Tahun 1964 dinyatakan tidak lagi berlaku oleh Undang-Undang No 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Undang-Undang No 4 Tahun 1992 dinyatakan tidak lagi berlaku oleh “Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman.”

⁶⁵ A.P. Parlindungan, Komentor atas Undang-undang Perumahan dan Permukiman & Undang-undang Rumah Susun, Mandar Maju, Bandung, 1997, hlm. 30

⁶⁶ Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Yayasan REIRaka-sindo, Jakarta, 1997, hlm. 46.

Latar belakang diundangkan “Undang-Undang No 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan Permukiman tercantum dalam kosidernsnya, antara lain:

- a. bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif;
- b. bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;
- c. bahwa pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan

semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara;

d. bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau;

e. bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sehingga perlu diganti.

Dalam “Undang-Undang No 1 tahun 2011 tercantum bahwa rumah memiliki fungsi, antara lain:

- a. pemenuhan kebutuhan dasar;
- b. tempat tinggal;
- c. aset kekayaan bagi pemilik;
- d. tempat untuk mendapatkan penghasilan;
- e. sarana pembinaan keluarga;
- f. ceminan pemiliknya dalam hal harkat dan martabat;
- g. penunjang pelaksanaan tugas pejabat.”

“Undang-Undang No 1 tahun 2011 masih membutuhkan peraturan tambahan guna pelaksanaan dalam bentuk peraturan perundangundangan.

Ketentuan Undang-Undang No 1 tahun 2011 yang masih membutuhkan peraturan guna pelaksanaanya, antara lain”:

a. Undang-Undang

“Pasal 46 : Ketentuan tentang rumah susun diatur tersendiri dengan Undang-Undang.”

Pasal 124 : Ketentuan tentang tabungan perumahan diatur tersendiri dengan Undang-Undang.”

b. Peraturan Pemerintahan

“Pasal 11 : Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan pembinaan penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 27 : Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan dan perancangan rumah diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 31 : Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan prasarana dan utilitas umum perumahan dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 41 ayat (3) : Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan, penyediaan, serta pengalihan status dan hak atas rumah yang dimiliki oleh negara diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 50 ayat (3) : Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penghunian dengan cara menyewa dan cara bukan dengan sewa menyewa diatur dengan Peraturan Pemerintah.” “Pasal 51 ayat (3) : Ketentuan lebih lanjut mengenai rumah negara diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 53 ayat (3) : Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian perumahan diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 55 ayat (5) : Ketentuan lebih lanjut mengenai penunjukan dan pembentukan lembaga oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah tentang kewenangan dalam pengalihan kepemilikan rumah umum diatur dengan Peraturan Pemerintah.

“Pasal 55 ayat (6) : Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan, bantuan pembangunan dan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 58 ayat (4) : Ketentuan lebih lanjut mengenai arahan pengembangan kawasan permukiman diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 84 ayat (7) : Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan penyelenggaraan kawasan permukiman diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 85 ayat (5) : Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan cara pemberian insentif, pengenaan disinsentif, dan sanksi diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

“Pasal 90 : Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeliharaan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum diatur dengan Peraturan Pemerintah.

c. Peraturan Menteri

d. “Pasal 35 ayat (2) : Ketentuan lebih lanjut mengenai hunian berimbang antara rumah sederhana, rumah menengah, dan mewah diatur dalam Peraturan Menteri.”

“Pasal 37 : Ketentuan lebih lanjut mengenai perumahan skala besar dan kriteria hunian berimbang diatur dalam Peraturan Menteri.”

“Pasal 42 ayat (3) : Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun diatur dalam Peraturan Menteri.”

“Pasal 54 ayat (5) : Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria masyarakat berpenghasilan rendah dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah diatur dalam Peraturan Menteri.”

“Pasal 133 : Ketentuan lebih lanjut mengenai peran masyarakat dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman diatur dalam Peraturan Menteri.”

e. Peraturan Daerah

“Pasal 36 ayat (3) : Kemudahan akses pembangunan rumah umum diatur dengan Peraturan Daerah.”

“Pasal 49 ayat (3) : Ketentuan mengenai pemanfaatan rumah digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian diatur dalam Peraturan Daerah.”

D. Tindak Pidana Korporasi Dalam Hukum Islam

Islam sebagai agama yang besar dan diyakini paling sempurna telah mengajarkan konsep-konsep unggul, akan tetapi para pengikutnya kurang memperhatikan dan tidak melaksanakan ajaran-ajaran Islam sebagaimana mestinya. Umat Islam seharusnya dapat menggali *inner dynamics* sistem etika yang berakar dalam pola keyakinan yang dominan. Karena ternyata banyak prinsip bisnis modern yang dipraktekkan perusahaan-perusahaan besar dunia sebenarnya telah diajarkan oleh Nabi Muhammad SAW. Perusahaan-perusahaan besar dunia telah menyadari perlunya prinsip-prinsip korporasi yang lebih manusiawi seperti yang diajarkan oleh ajaran Islam, yang dicontohkan oleh Rasulullah SAW, yaitu:⁶⁷

1. *Customer Oriented*

Dalam bisnis, Rasulullah selalumenerapkan prinsip *customer oriented*, yaitu prinsip bisnis yang selalu menjaga kepuasan pelanggan⁶⁸. Untuk melakukan prinsip tersebut Rasulullah menerapkankejujuran, keadilan, serta amanah dalam melaksanakan kontrak bisnis. Jika terjadi perbedaan pandangan makadiselesaikan dengan damai dan adil tanpa ada unsur-unsur penipuan yang dapat merugikan salah satu pihak.

Dampak dari prinsip yang diterapkan, para pelanggan Rasulullah SAW tidak pernah merasa dirugikan. Tidak ada keluhan tentang janji-janji yang diucapkan, karena barang-barang yang disepakati dalam kontrak tidak ada

⁶⁷ Norvadewi, 2015, *Bisnis Dalam Perspektif Islam (Telaah Konsep, Prinsip dan Landasan Normatif)*, Jurnal Al-Tijary, Vol. 01, No. 01, Hal 37

⁶⁸ Afzalurrahman. 1997. *MuhammadSebagai Seorang Pedagang*, Jakarta : Yayasan Swarna Bhuma, Hal 19

yang dimanipulasi atau dikurangi.

Untuk memuaskan pelanggan ada beberapa hal yang selalu Nabi perintahkan. Beberapa hal tersebut antara lain, adil dalam menimbang, menunjukkan cacat barang yangdiperjual belikan, menjauhi sumpahdalam jual beli dan tidakmempraktekkan apa yang disebut dengan *bai' Najasy* yaitu memuji dan mengemukakan keunggulan barang padahal mutunya tidak sebaik yang dipromosikan, hal ini juga berarti membohongi pembeli.

Selain itu prinsip *customer oriented* juga memberikan kebolehan kepada konsumen atas hak *Khiyar*(meneruskan atau membatalkan transaksi) jika ada indikasi penipuan atau merasa dirugikan⁶⁹. Konsep *Khiyar* ini dapat menjadi faktor untuk menguatkan posisi konsumen di mata produsen, sehingga produsen atau perusahaan manapun tidak dapat berbuat semena-mena terhadap pelanggannya.

2. *Transparansi*

Prinsip kejujuran dan keterbukaan dalam bisnis merupakan kunci keberhasilan. Apapun bentuknya, kejujuran tetap menjadi prinsip utama sampai saat ini. Transparansi terhadap kosumen adalah ketika seorang produsen terbuka mengenai mutu,kuantitas, komposisi, unsur-unsur kimia dan lain-lain agar tidakmembahayakan dan merugikan konsumen.

Prinsip kejujuran danketerbukaan ini juga berlaku terhadap mitra kerja. Seorang yang diberi amanat untuk mengerjakan sesuatu harus

⁶⁹ Muslich. 2010. *Etika Bisnis Islami*; Yogyakarta: Ekonisia Fakultas EkonomiUII, Hal

membeberkan hasil kerjanya dan tidak menyembunyikannya. Transparansi baik dalam laporan keuangan, maupun laporan lain yang relevan.

3. Persaingan yang Sehat

Islam melarang persaingan bebas yang menghalalkan segala cara karena bertentangan dengan prinsip-prinsip muamalah Islam. Islam memerintahkan umatnya untuk berlomba-lomba dalam kebaikan, yang berarti bahwa persaingan tidak lagi berarti sebagai usaha mematikan pesaing lainnya, tetapi dilakukan untuk memberikan sesuatu yang terbaik bagi usahanya.

Rasulullah SAW memberikan contoh bagaimana bersaing dengan baik dengan memberikan pelayanan sebaik-baiknya dan jujur dengan kondisi barang dagangan sertamelarang kolusi dalam persaingan bisnis karena merupakan perbuatan dosa yang harus di jauhi. Sebagaimana disebutkan dalam QS. Al Baqarah ayat 188 :

وَلَا تَأْكُلْ أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِطُورٍ مُّبِينٍ ۗ
 ذَٰلِكُمْ مِمَّا كَفَرَ اللَّهُ بِالَّذِينَ
 نَسُوا حُرَّتَّ رَبِّكَ يَا قَوْمِ
 وَأَنْتُمْ كَافِرُونَ ۗ

النَّا سِرِيًّا ۗ وَالَّذِينَ هُمْ يُؤْمِنُونَ
 لَكُمْ

Terjemahannya: Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui.⁷⁰

Juga disebutkan dalam hadits Rasulullah SAW berikut ini :

⁷⁰ Al-Baqarah · Ayat 188,



عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍو قَالَ سَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ يَقُولُ لَعْنَةُ اللَّهِ عَلَىٰ مُبَدِّلِ الْأَعْرَافِ

Dari Abdullah bin ‘Amr, dia berkata: Rasûlullâh n bersabda, “Laknat Allâh kepada pemberi suap dan penerima suap”.

4. Keadilan

Terwujudnya keadilan adalah misi diutusny para Rasul. Setiap bentuk ketidakadilan harus lenyap dari muka bumi. Oleh karena itu, Nabi Muhammad SAW selalu tegas dalam menegakkan keadilan termasuk keadilan dalam berbisnis. Saling menjaga agar hak orang lain tidak terganggu selalu ditekankan dalam menjaga hubungan antara yang satu dengan yang lain sebagai bentuk dari keadilan.

Keadilan kepada konsumen dengan tidak melakukan penipuan dan menyebabkan kerugian bagi konsumen. Wujud dari keadilan bagi karyawan adalah memberikan upah yang adil bagi karyawan, tidak mengeksploitasinya dan menjaga hak-haknya.

Dalam pemberian upah, Nabi Muhammad SAW telah mengajarkannya dengan cara yang sangat baik yaitu memberikan upah kepada pekerja sebelum kering keringatnya Dari ‘Abdullah bin ‘Umar, Nabi shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda,

أَعْطُوا الْعُمَّالَ مِنْ قَبْلِ أَنْ يَجُوعُوا

“Berikan kepada seorang pekerja upahnya sebelum keringnya kering.”



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Yuridis Hukum Pidana Bagi Korporasi Dalam Bidang Perumahan Dan Kawasan Perumahan

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. Pasal 1 angka 1 Perma tersebut mengartikan korporasi sebagai “kumpulan orang dan/atau kekayaan yang terorganisir, baik merupakan badan hukum maupun bukan badan hukum.”⁷¹

⁷¹ 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

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.⁷²

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.⁷³

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.

⁷² Rully Trie Prasetyo, Tindak Pidana Korporasi Dalam Perspektif Kebijakan Formulasi Hukum Pidana, *Jurnal Hukum Khaira Ummah*, Vol. 12. No. 4 Desember 2017, hlm. 727-742

⁷³ Muhari Agus Santoso, Pertanggungjawaban Pidana Pencemaran Lingkungan Hidup Yang Dilakukan Oleh Korporasi, *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol 7, No 2 (2016), hlm. 216-228

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.⁷⁴

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.⁷⁵

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 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

⁷⁴ Kendry Tan, Tinjauan Kriminologis Terhadap White Collar Crime Di Indonesia. *Indonesian Journal of Criminal Law*, Vol. 4, No. 1, 2023, hlm. 133-143.

⁷⁵ Try Saut Martua Siahaan (et. al), Hubungan Ketersediaan Tanah dengan Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun dalam Pembangunan Kota Baru Manado (Studi di Kecamatan Mapanget Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara). *Tunas Agraria*, Vol. 2, No. 1, 2019, hlm. 114-140.

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 ppidanaan bagi korporasi. Menurut H. Setiyono, dalam bukunya berjudul *Kejahatan Korporasi Analisis Viktimologi Dan Pertanggungjawaban Korporasi Dalam Hukum Pidana* menyatakan bahwa ppidanaan 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.⁷⁶

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

⁷⁶ Kristian. Jenis-Jenis Sanksi Pidana Yang Dapat Diterapkan Terhadap Korporasi. *Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun ke-44 No.1*, 2014. hlm. 102-103

pemegang amanah (*fiduciary*) yang harus berperilaku sebagaimana layaknya pemegang kepercayaan.⁷⁷

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.⁷⁸

Kejahatan korporasi merupakan salah satu bentuk dari kejahatan *white collar*. Sutherland 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. 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 reayang diperlukan untuk pertanggung jawaban. Lebih lanjut korporasi tidak memiliki atribusi fisik, sehingga elemen *actus reus* pun tidak ada. Selain itu kalau dapat dijatuhi pidana, korporasi tidak bias dipenjarakan atas tindak kejahatannya.⁷⁹

⁷⁷ A. Alhakim, and E. Soponyono, "Kebijakan Pertanggungjawaban Pidana Korporasi Terhadap Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi," *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, vol. 1, No. 3, hlm. 322-336

⁷⁸ Ujang Charda S (et. al), Makna Korporasi sebagai Subjek Hukum dalam Pembaharuan KUHP Indonesia. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, Vol. 4, No. 3, 2024, hlm. 3051-3061.

⁷⁹ Fauzan Azima Faturachman, Pertanggungjawaban dan Penegakan Hukum Pidana Korporasi dalam Tindak Pidana Korupsi di Indonesia. *AKADEMIK: Jurnal Mahasiswa Humanis*, Vol. 4, No. 2, 2024, 197-212.

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.”

Mewakili korporasi dalam persidangan adalah: (a) pengurus; (b) salah seorang pengurus, bila terdapat lebih dari seorang pengurus; (c) hakim dapat menunjuk pengurus tertentu. 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.

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.

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. Ketersediaan prasarana, sarana, dan *utilitas umume*.
 - d. 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 izin 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 inintentu 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 pemukiman. 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 di beberapa 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”.

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 pemukiman

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 tercantum 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 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.

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 elektrkal beserta perpiaan (*plumbing*) bangunan rumah. Perencanaan dan perancangan rumah dilaksanakan melalui penyusunan dokumen rencana teknis yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁸⁰

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 keselamatane.
- e. Terhubung dengan jaringn 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.

Pemerintah daerah wajib melaksanakan pengawasan standar Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum sesuai kewenangannya. Badan hukum yang akanmelakukan pembangunan perumahan wajib mewujudkan perumahan

⁸⁰ Yuli Heriyanti dan Ahmad Zikri, Pembinaan Dan Pengawasan Pemerintah Terhadap Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Menurut Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, *Artikel Teknik Sipil*, Vol. 1 No. 2 (2019), hlm. 65-73

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.⁸¹

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,

⁸¹ Ignatius Pradipa Probondaru, Problematika Pelaksanaan Hunian Berimbang Di Indonesia, *Hukum Pidana dan Pembangunan Hukum*, Vol. 1 No. 1 (2018), hlm. 1-5

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.⁸²

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 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

⁸² Cindy Sandra Lumingkewa s, Analisis Yuridis Pemaknaan Konsep Dalam Pasal 16 Undang-Undang Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, *Arena Hukum*, Volume 9, Nomor 3, Desember 2016, Hlm. 421-441

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.⁸³

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

⁸³ Betty Rubiati, Kepemilikan Rumah Susun Umum Yang Dibangun Di Atas Tanah Barang Milik Negara/Daerah, *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol. 6 No. 2 (2023), hlm. 206-220

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.

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.

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.

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.

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.⁸⁴

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.

⁸⁴ Hizkia Rumokoy, Penyelesaian Sengketa Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Di Indonesia, *Lex Crimen*, Vol. VIII, No. 5, 2019, hlm. 5-12

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.

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.

B. Faktor Kendala Hukum Pidana Bagi Korporasi Dalam Bidang Perumahan Dan Kawasan Perumahan

Salah satu persoalan yang krusial di negeri ini adalah persoalan penegakan hukum, persoalan yang muncul adalah apakah penegakan hukum dalam upaya mewujudkan agenda supremasi hukum akan dapat tercapai dengan baik. Hal tersebut tergantung berbagai kendala, banyak kendala yang berhubungan dengan penegakan hukum. Kendala yang dihadapi pada kendala hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan perumahan, jika di analisis dengan menggunakan teori sistem hukum Lawrence M. Friedman. Menurut Lawrence Friedman, pada hakikatnya sistem hukum merupakan sebuah unit yang beroperasi dengan batas-batas tertentu yang bersifat mekanisme, terorganisir dan sosial.⁸⁵ Friedman juga mengemukakan bahwa efektifitas akan berhasil atau tidaknya penegakan suatu hukum tergantung pada tiga unsur, yaitu: Struktur hukum (legal Structure); Substansi hukum (legal substance); Kultur hukum (legal culture).

Berikut adalah kendala hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan perumahan menurut teori sistem hukum Lawrence M. Friedman:

1. Substansi Hukum

Substansi hukum pidana yang mengatur korporasi dalam sektor perumahan sering terkait dengan kelemahan dalam berbagai regulasi,

⁸⁵ Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial (The Legal System A Social Science Perspective)*, Nusa Media, Bandung, 2009, hlm 6

termasuk Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, misalnya, lebih berfokus pada pengaturan administratif pembangunan perumahan, seperti izin lokasi, perencanaan tata ruang, dan standar teknis. Namun, tidak memberikan aturan yang tegas mengenai tanggung jawab pidana korporasi atas pelanggaran yang merugikan masyarakat, seperti pembangunan perumahan tanpa infrastruktur yang layak atau pencemaran lingkungan akibat aktivitas korporasi.

Ketidakjelasan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 juga terlihat pada kurangnya sanksi pidana yang efektif untuk korporasi. Sebagian besar sanksi yang diatur bersifat administratif, seperti pencabutan izin atau denda, tanpa mengatur secara rinci mekanisme penuntutan pidana terhadap korporasi yang melakukan pelanggaran berat. Hal ini menciptakan celah hukum yang memungkinkan korporasi menghindari tanggung jawab pidana, meskipun pelanggaran mereka berdampak signifikan terhadap masyarakat dan lingkungan. Tidak adanya mekanisme yang rinci mengenai penuntutan pidana terhadap korporasi menciptakan celah hukum yang dapat dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu. Korporasi yang memiliki sumber daya besar sering kali dapat menghindari tanggung jawab pidana dengan mematuhi sanksi administratif yang lebih ringan, seperti membayar denda. Padahal,

dampak dari pelanggaran tersebut sering kali bersifat sistemik, merugikan masyarakat luas, dan bahkan berkontribusi pada kerusakan lingkungan. Ketidaktegasan ini melemahkan upaya penegakan hukum dan tidak memberikan efek jera yang memadai.

Selain itu, Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, meskipun memiliki pengaturan mengenai tanggung jawab pidana korporasi, belum secara khusus menyorot aktivitas pembangunan perumahan yang mencemari lingkungan. Undang-undang ini sering menghadapi kendala dalam membuktikan hubungan kausal antara aktivitas korporasi perumahan dan kerusakan lingkungan. Akibatnya, banyak pelanggaran serius yang hanya dikenai sanksi administratif atau denda, tanpa ada efek jera yang memadai. Hal ini menunjukkan adanya celah besar dalam mengintegrasikan regulasi sektor perumahan dengan regulasi perlindungan lingkungan hidup secara efektif. Salah satu kendala utama adalah pembuktian hubungan kausal antara aktivitas korporasi perumahan dan kerusakan lingkungan yang terjadi. Dalam banyak kasus, proses pembuktian ini melibatkan analisis teknis yang kompleks, yang sering kali tidak mampu disediakan oleh aparat penegak hukum atau lembaga terkait. Ketika hubungan kausal ini tidak dapat dibuktikan dengan jelas, korporasi hanya dikenai sanksi administratif seperti denda atau teguran, meskipun dampak pelanggaran terhadap lingkungan dan masyarakat bersifat serius dan jangka panjang. Hal ini mengurangi daya

efektif undang-undang dalam memberikan efek jera kepada pelaku pelanggaran.

Kelemahan ini menunjukkan bahwa integrasi antara regulasi sektor perumahan dan perlindungan lingkungan hidup masih kurang optimal. Undang-undang perlu diperbarui untuk mencakup pengaturan yang lebih spesifik tentang tanggung jawab korporasi dalam pembangunan perumahan, termasuk kewajiban memastikan keberlanjutan lingkungan.

2. Struktur Hukum

Kendala struktur hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan perumahan dapat dianalisis melalui teori sistem hukum Lawrence M. Friedman, yang menyoroti pentingnya struktur hukum sebagai salah satu elemen kunci dalam sistem hukum. Dalam konteks ini, struktur hukum melibatkan lembaga-lembaga penegak hukum, seperti kepolisian, kejaksaan, dan pengadilan, serta mekanisme yang digunakan untuk menegakkan aturan pidana terhadap korporasi. Salah satu kendala utama adalah kurangnya kapasitas sumber daya manusia dan kelembagaan dalam menangani kasus pidana korporasi di sektor perumahan. Aparat penegak hukum sering kali kurang memiliki pengetahuan teknis dan spesialisasi dalam memahami kompleksitas korporasi dan kegiatan pembangunan perumahan.

Sebagai contoh, pembangunan perumahan melibatkan berbagai aspek, seperti perencanaan tata ruang, pengelolaan lingkungan, serta

pemenuhan standar teknis bangunan, yang memerlukan keahlian khusus untuk menganalisis pelanggaran. Ketiadaan pelatihan khusus bagi aparat hukum membuat mereka sulit untuk mengidentifikasi dan menindak pelanggaran yang dilakukan oleh korporasi.

Di sisi kelembagaan, struktur organisasi aparat penegak hukum cenderung belum dirancang untuk menangani kasus pidana korporasi secara efektif. Banyak lembaga penegak hukum yang masih berfokus pada pelanggaran individu, sehingga mekanisme penanganan kasus korporasi sering kali diabaikan. Hal ini diperburuk oleh minimnya unit khusus atau tim yang memiliki keahlian di bidang hukum pidana korporasi, khususnya di sektor perumahan. Ketiadaan unit semacam ini menyebabkan proses investigasi menjadi lambat dan tidak efektif.

3. Kultur Hukum

Kendala kultur hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan perumahan menurut teori sistem hukum Lawrence M. Friedman berakar pada rendahnya kesadaran dan pemahaman masyarakat serta aparat penegak hukum terhadap pentingnya penerapan hukum pidana dalam kasus korporasi. Kultur hukum mencakup nilai-nilai, sikap, dan perilaku masyarakat serta para pemangku kepentingan terhadap hukum yang berlaku. Masyarakat sering kali tidak memahami bahwa pelanggaran oleh korporasi di sektor perumahan, seperti pembangunan tanpa izin atau tanpa memperhatikan dampak lingkungan, bisa dan seharusnya dikenakan sanksi pidana.

Sebaliknya, masyarakat lebih sering mendorong penyelesaian melalui jalur administratif atau perdata.

Sebagai akibat dari kurangnya pemahaman ini, masyarakat lebih cenderung memilih jalur penyelesaian administratif atau perdata ketika menghadapi pelanggaran oleh korporasi. Mereka biasanya menuntut kompensasi berupa ganti rugi atau mendorong pemerintah untuk mencabut izin korporasi yang bersangkutan. Meskipun langkah ini dapat memberikan solusi jangka pendek, pendekatan semacam ini tidak memberikan efek jera yang kuat kepada korporasi dan sering kali tidak cukup untuk mencegah pelanggaran serupa di masa mendatang.

Selain itu, persepsi bahwa pelanggaran korporasi lebih merupakan persoalan administratif juga didukung oleh sikap aparat penegak hukum dan pemerintah yang cenderung menyelesaikan kasus semacam ini melalui mekanisme non-pidana. Masyarakat sering kali tidak mendapatkan dukungan atau bimbingan untuk memahami bahwa mereka dapat menempuh jalur pidana dalam menuntut pertanggungjawaban korporasi. Situasi ini semakin memperkuat anggapan bahwa tindakan pidana korporasi di sektor perumahan adalah hal yang sulit untuk ditegakkan, sehingga masyarakat enggan untuk melapor atau menuntut secara hukum

C. Solusi dari Yang Dinyatakan Secara Ideal Untuk Mengatasi Kendala Hukum Pidana Bagi Korporasi Dalam Bidang Perumahan Dan Kawasan Perumahan

Dalam menghadapi berbagai kendala hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan perumahan, solusi ideal harus dirumuskan dengan mempertimbangkan tiga elemen utama dari teori sistem hukum Lawrence M. Friedman: substansi, struktur, dan budaya hukum. Solusi ini tidak hanya bertujuan untuk mengatasi kelemahan yang ada, tetapi juga untuk menciptakan sistem hukum yang lebih efektif, adil, dan berorientasi pada perlindungan masyarakat serta keberlanjutan lingkungan. Pendekatan yang holistik menjadi keharusan, mengingat kompleksitas permasalahan yang melibatkan berbagai aspek, mulai dari regulasi yang belum harmonis hingga keterbatasan kapasitas aparat penegak hukum.

Upaya mencari solusi ideal memerlukan sinergi antara pembaruan regulasi, peningkatan kapasitas kelembagaan, dan transformasi budaya hukum. Regulasi yang jelas dan tegas harus diimbangi dengan kemampuan struktur hukum untuk menegakkannya secara konsisten. Selain itu, masyarakat dan para pemangku kepentingan perlu didorong untuk berpartisipasi aktif dalam pengawasan dan penegakan hukum, sehingga tercipta kultur hukum yang mendukung keadilan. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan solusi yang diusulkan tidak hanya menjadi respons terhadap kendala yang ada, tetapi juga menjadi landasan bagi pembangunan sistem hukum yang lebih berkelanjutan dan adaptif terhadap tantangan masa depan.

1. Solusi atas kendala substansi hukum

Solusi untuk mengatasi kelemahan substansi hukum pidana dalam mengatur korporasi di sektor perumahan adalah dengan melakukan revisi terhadap Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009. Revisi ini perlu mencakup pengaturan yang lebih spesifik tentang tanggung jawab pidana korporasi, termasuk sanksi pidana yang tegas bagi pelanggaran yang berdampak serius pada masyarakat dan lingkungan. Mekanisme penuntutan pidana terhadap korporasi harus dirancang secara rinci, dengan fokus pada aspek-aspek seperti pembangunan tanpa izin, pencemaran lingkungan, dan pelanggaran tata ruang. Harmonisasi antara regulasi sektor perumahan dan perlindungan lingkungan hidup juga diperlukan untuk memastikan tidak ada tumpang tindih atau celah hukum yang dapat dimanfaatkan oleh korporasi.

2. Solusi atas kendala struktur hukum

Dalam mengatasi kendala struktur hukum pidana dalam menangani korporasi di sektor perumahan, diperlukan penguatan kapasitas sumber daya manusia dan kelembagaan aparat penegak hukum. Pelatihan khusus bagi aparat hukum, seperti penyidik, jaksa, dan hakim, harus diselenggarakan secara berkala untuk meningkatkan pemahaman mereka tentang kompleksitas kasus pidana korporasi. Pelatihan ini dapat mencakup aspek teknis, seperti perencanaan tata ruang, standar teknis pembangunan, dan dampak lingkungan, sehingga aparat hukum mampu

menganalisis pelanggaran secara komprehensif. Selain itu, kerja sama dengan ahli di bidang perumahan dan lingkungan dapat membantu aparat hukum dalam menangani kasus yang memerlukan keahlian khusus.

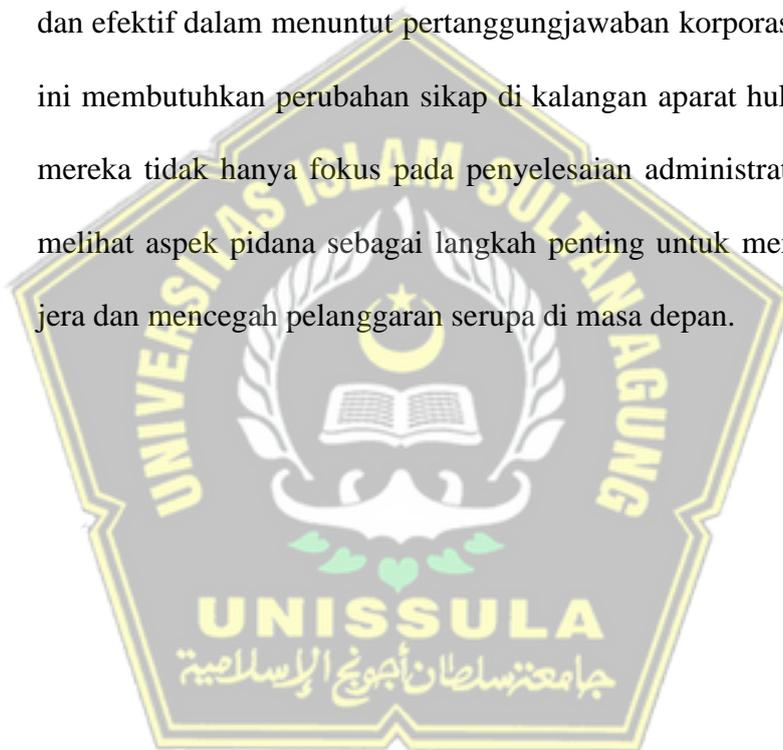
Dari sisi kelembagaan, perlu dibentuk unit khusus di lembaga penegak hukum yang fokus menangani kasus pidana korporasi, terutama di sektor perumahan. Unit ini dapat dilengkapi dengan personel yang memiliki latar belakang multidisiplin, termasuk hukum, teknik sipil, dan lingkungan, untuk memastikan penanganan kasus berjalan lebih efektif. Selain itu, penguatan koordinasi antar lembaga, seperti antara kepolisian, kejaksaan, dan instansi terkait lainnya, harus dilakukan untuk menciptakan sinergi dalam menyelesaikan kasus secara menyeluruh. Mekanisme kerja yang terintegrasi dapat mempercepat proses investigasi dan penuntutan, sehingga tidak ada pelanggaran yang terabaikan.

3. Solusi atas kendala kultur hukum

Solusi untuk mengatasi kendala kultur hukum pidana dalam penanganan korporasi di sektor perumahan dimulai dengan meningkatkan kesadaran hukum masyarakat melalui edukasi yang berkelanjutan. Pemerintah, lembaga hukum, dan organisasi masyarakat perlu mengadakan program sosialisasi yang menjelaskan bahwa pelanggaran korporasi di sektor perumahan, seperti pembangunan tanpa izin atau kerusakan lingkungan, dapat dikenakan sanksi pidana. Edukasi ini harus mencakup informasi tentang hak masyarakat untuk melaporkan pelanggaran tersebut dan mekanisme hukum yang dapat mereka

gunakan, sehingga masyarakat lebih sadar akan pentingnya penegakan hukum pidana dalam melindungi kepentingan mereka.

Dukungan aparat penegak hukum juga harus ditingkatkan dengan memberikan pendampingan kepada masyarakat dalam melaporkan pelanggaran korporasi. Aparat penegak hukum perlu mengambil peran aktif dalam menyosialisasikan jalur pidana sebagai alternatif yang sah dan efektif dalam menuntut pertanggungjawaban korporasi. Pendekatan ini membutuhkan perubahan sikap di kalangan aparat hukum, sehingga mereka tidak hanya fokus pada penyelesaian administratif, tetapi juga melihat aspek pidana sebagai langkah penting untuk memberikan efek jera dan mencegah pelanggaran serupa di masa depan.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

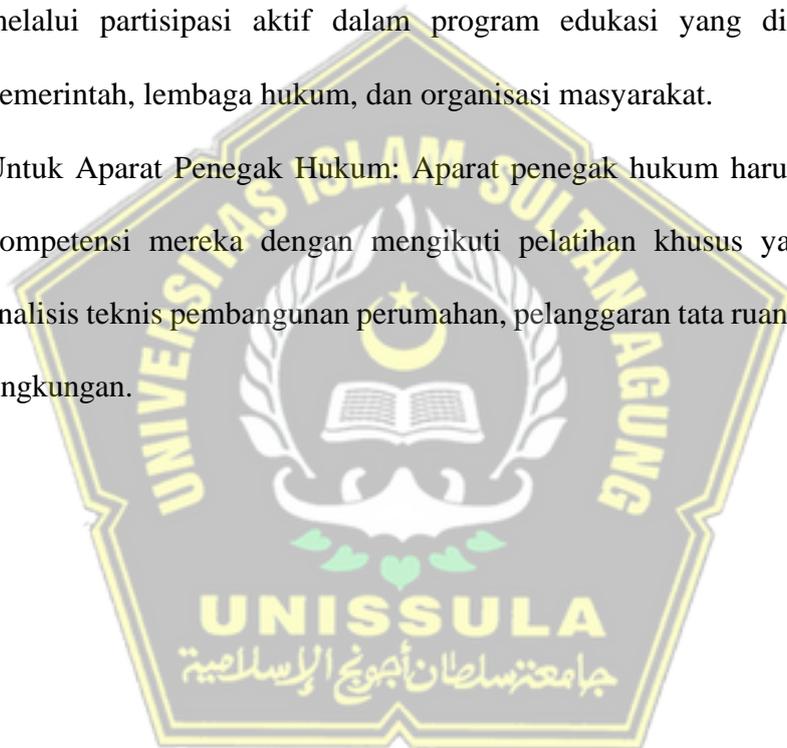
1. Tinjauan yuridis hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan perumahan menunjukkan bahwa regulasi telah menetapkan korporasi sebagai subjek hukum pidana, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 13 Tahun 2016, serta peraturan lainnya. Pengaturan ini mencakup larangan, kewajiban, dan sanksi pidana untuk mencegah pelanggaran oleh korporasi, seperti pembangunan tanpa izin, pengalihan fungsi sarana umum, dan pelanggaran tata ruang. Meskipun demikian, penegakan hukum di sektor ini masih menghadapi berbagai kendala, termasuk celah dalam regulasi, lemahnya koordinasi antar-lembaga penegak hukum, dan minimnya kesadaran masyarakat serta aparat hukum terhadap pentingnya penerapan hukum pidana.
2. Faktor kendala hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan perumahan mencakup tiga aspek utama menurut teori sistem hukum Lawrence M. Friedman: substansi, struktur, dan kultur hukum. Dari sisi substansi, kelemahan regulasi dalam menetapkan tanggung jawab pidana korporasi, terutama dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009, menyebabkan sanksi pidana sering kali tidak efektif dan hanya bersifat administratif. Dari sisi struktur, keterbatasan kapasitas sumber daya manusia dan kelembagaan, termasuk

minimnya pelatihan teknis dan ketiadaan unit khusus, memperlambat dan melemahkan penegakan hukum terhadap kejahatan korporasi. Sedangkan dari sisi kultur hukum, rendahnya kesadaran masyarakat dan aparat hukum terhadap pentingnya penerapan hukum pidana terhadap korporasi mendorong dominasi penyelesaian administratif yang tidak memberikan efek jera. Kombinasi kendala ini menghambat penegakan hukum pidana yang efektif dan memerlukan pembaruan menyeluruh untuk memastikan keadilan dan keberlanjutan dalam pembangunan perumahan.

3. Solusi yang dinyatakan ideal untuk mengatasi kendala hukum pidana bagi korporasi dalam bidang perumahan dan kawasan perumahan adalah perlunya langkah holistik yang mencakup revisi regulasi, penguatan kapasitas kelembagaan, dan transformasi budaya hukum. Revisi terhadap Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 harus menciptakan pengaturan yang lebih spesifik dan tegas mengenai tanggung jawab pidana korporasi, terutama terkait pelanggaran yang berdampak serius. Penguatan struktur hukum memerlukan pelatihan teknis bagi aparat penegak hukum, pembentukan unit khusus untuk menangani kasus pidana korporasi, serta peningkatan koordinasi antar lembaga terkait. Sementara itu, transformasi budaya hukum dapat dicapai melalui edukasi dan sosialisasi yang mendorong kesadaran masyarakat dan aparat hukum tentang pentingnya penegakan hukum pidana dalam sektor ini. Dengan langkah-langkah ini, sistem hukum dapat lebih efektif dalam menegakkan keadilan, memberikan efek jera, serta melindungi masyarakat dan lingkungan.

B. Saran

1. Untuk Pemerintah: Pemerintah perlu melakukan revisi mendalam terhadap Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009, mencakup pengaturan yang lebih rinci tentang tanggung jawab pidana korporasi dan sanksi tegas terhadap pelanggaran di sektor perumahan.
2. Untuk Masyarakat: Masyarakat perlu meningkatkan literasi hukum mereka melalui partisipasi aktif dalam program edukasi yang diselenggarakan pemerintah, lembaga hukum, dan organisasi masyarakat.
3. Untuk Aparat Penegak Hukum: Aparat penegak hukum harus memperkuat kompetensi mereka dengan mengikuti pelatihan khusus yang mencakup analisis teknis pembangunan perumahan, pelanggaran tata ruang, dan dampak lingkungan.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an

Al-Baqarah · Ayat 188,

Buku

- A.P. Parlindungan, 1997, *Komentar atas Undang-undang Perumahan dan Permukiman & Undang-undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung,
- Afzalurrahman. 1997. *Muhammad Sebagai Seorang Pedagang*, Jakarta : Yayasan Swarna Bhumi,
- Alvi Syahrin, 2009, *Beberapa Isu Hukum Lingkungan Kepidanaan*, PT. Softmedia, Jakarta,
- Andi Hamzah, 1994, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta,
- _____, 2010, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 96.
- Andrian Sutedi, 2012, *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta,
- Buchari Said, 2009, *Tindak Pidana Korporasi (Corporate Crime)*, FH Unpas, Bandung,
- C. Djemabut Blaang, 1986, *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta,
- Edi Setiadi dan Rena Yulia, 1989, *Hukum Pidana Ekonomi dalam Romli Atmasasmita, Asas-Asas Perbandingan Hukum*, YLBHI, Jakarta,
- Edi Yunara, 2005, *Korupsi dan Pertanggungjawaban Pidana Korporasi Berikut Studi Kasus*, Citra Aditya Bakti, Bandung,
- Hanafi Amrani. Ayu Izza Elvani dan Iryadi Suparno. 2017. *Urgensi Pertanggungjawaban Pidana Korporasi Sebagai Pelaku Tindak Pidana Lingkungan Hidup Dan Pola Pemidanaannya*. Laporan Penelitian Kolaborasi. Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
- Hanafi, Reformasi Sistem Pertanggungjawaban Pidana, *Jurnal Hukum*, Vol. 6 No.11, 1999,

- Hasnan, 1991, *Hukum Pidana I (Kesatu), Hukum Pidana Materiil Bagian Umum*, Binacipta, Bandung
- Henry Campbell Black, 1979, *Black's Law Dictionary*, West Publishing CO, St. Paul Minim,
- Jennifer Hill, 2003, *Corporate Criminal Liability in Australia an Envloving Corporate Government Technique*, Journal of Business Law,
- Komarudin, 1997, *Menulusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Yayasan REIRaka-sindo, Jakarta,
- Lamintang dan Franciscus Theojunior L., 2014, *Dasar-Dasar Hukum Pidana di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta,
- Lawrence M. Friedman, 2009, *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial (The Legal System A Social Science Perspektive)*, Nusa Media, Bandung,
- Mahrus Ali, 1960, *Asas-Asas Hukum Pidana Korporasi dalam H. A. Palmer dan Henry Palmer, Harris 'S Criminal Law*, Twentieth Edition, Sweet & Maxweel Edition, London,
- Mahrus Ali, 1995, *Asas-Asas Hukum Pidana Korporasi dalam Sue Titus Reid, Criminal Law*, Prentice Hall, New Jersey,
- Mahrus Ali, 1997, *Asas-Asas Hukum Pidana Korporasi dalam Hanafi, Strict Liability dan Vicarious Liability dalam Hukum Pidana*, Lembaga Penelitian, UII, Yogyakarta,
- _____, 1998, *Asas-Asas Hukum Pidana Korporasi dalam C.M.V. Clarkson, Understanding Criminal Law*, Second Edition, Sweet & Maxweel, London,
- _____, 2002, *Asas-Asas Hukum Pidana Korporasi dalam Barda Nawawi Arief, Sari Kuliah Perbandingan Hukum Pidana*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta,
- _____, 2006, *Asas-Asas Hukum Pidana Korporasi dalam Russel Heaton, Criminal LawTextbook*, Oxford University Press, London,
- _____, 2007, *Asas-Asas Hukum Pidana Korporasi dalam Stephanie Earl, Ascertaining theCriminal Liability of a Corporation*, New Zealand Business Law Quarterly, New Zealand,
- Muslich. 2010. *Etika Bisnis Islami*; Yogyakarta: Ekonisia Fakultas EkonomiUII,
- Roeslan Saleh, 1984, *Tentang Tindak Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana*, BPHN, Jakarta,

Sutan Remi Sjahdeini, 2006, *Pertanggungjawaban Pidana Korporasi*, Grafiti Pers, Jakarta,

Tri Andrisman, *Hukum Pidana*. Unila Press. Bandar Lampung. 2007. hlm. 7.

Yedidia Z. Stern, 1987, *Corporate Criminal Personal Liability-Who Is The Corporation?* 1987, *Journal of Corporation Law*,

Peraturan perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 13 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penanganan Perkara Tindak Pidana oleh Korporasi

Jurnal

A. Alhakim, and E. Sopyono, "Kebijakan Pertanggungjawaban Pidana Korporasi Terhadap Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi," *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, vol. 1, No. 3, 2019

Atin Meriati Isnaini dan Lalu Adnan, Hak Warga Negara Dalam Pemenuhan Lingkungan Tempat Tinggal yang Layak Ditinjau dari Perspektif Hukum Hak Asasi Manusia, *Jatiswara*, Vol. 33 No. 1, 2018,

Betty Rubiati, Kepemilikan Rumah Susun Umum Yang Dibangun Di Atas Tanah Barang Milik Negara/Daerah, *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol. 6 No. 2 (2023),

Cindy Sandra Lumingkewas, Analisis Yuridis Pemaknaan Konsep Dalam Pasal 16 Undang-Undang Rumah Susun Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, *Arena Hukum*, Volume 9, Nomor 3, Desember 2016,

Delik Hudalah. Pendekatan Pemberdayaan dalam Penanganan Daerah Permukiman. *Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota*, Vol. 16. No. 3, Desember 2005,

- Desa Nagrak Kecamatan Cangkung Kabupaten Bandung, *Geoarea: Jurnal Geografi* Vol. 4 No. 2, 2021,
- Fadjar Hari Mardiansjah (et. al), Pertumbuhan Penduduk Perkotaan dan Perkembangan Pola Distribusinya pada Kawasan Metropolitan Surakarta, *Jurnal Wilayah Dan Lingkungan*, Volume 6 Nomor 3, Desember 2018,
- Fauzan Azima Faturachman, Pertanggungjawaban dan Penegakan Hukum Pidana Korporasi dalam Tindak Pidana Korupsi di Indonesia. *AKADEMIK: Jurnal Mahasiswa Humanis*, Vol. 4, No. 2, 2024,
- Hizkia Rumokoy, Penyelesaian Sengketa Dalam Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Di Indonesia, *Lex Crimen*, Vol. VIII, No. 5, 2019,
- Ignatius Pradipa Probondaru, Problematika Pelaksanaan Hunian Berimbang Di Indonesia, *Hukum Pidana dan Pembangunan Hukum*, Vol. 1 No. 1 (2018),
- 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.
- Jundi Widiatoro, Analisis Manfaat dan Dampak Ekonomi Sosial Tahun 2023 Terhadap Pembangunan Rumah Susun Negara milik Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) di Kota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan, *Jurnal Mirai Management*, Vol. 8 Issue 2, 2023,
- Kendry Tan, Tinjauan Kriminologis Terhadap White Collar Crime Di Indonesia. *Indonesian Journal of Criminal Law*, Vol. 4, No, 1, 2023,
- Kifly S.R. Memah (et. al), Ketentuan Pidana Bagi Badan Hukum Apabila Melakukan Tindak Pidana Di Bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Lex Administratum*, Vol. XIII, No.1, 2023,
- Kristian. Jenis-Jenis Sanksi Pidana Yang Dapat Diterapkan Terhadap Korporasi. *Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun ke-44 No.1*, 2014.
- Muhari Agus Santoso, Pertanggungjawaban Pidana Pencemaran Lingkungan Hidup Yang Dilakukan Oleh Korporasi, *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol 7, No 2 (2016),
- Norvadewi, *Bisnis Dalam Perspektif Islam (Telaah Konsep, Prinsip dan Landasan Normatif)*, Jurnal Al-Tijary, Vol. 01, No. 01, 2015,

- Nurpanca Sitorus (et. al), Tindak Pidana Dan Pertanggungjawaban Pidana Pengembang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Dalam Penyediaan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, *USU Law Journal*, Vol.2. No. 3, 2014
- Panca Subagyo, Penegakan Hukum Pidana Terhadap Tindak Pidana Di Bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, *Al' Adl : Jurnal Hukum*, Volume 13 Nomor 2, Juli 2021,
- Rizal Muchtasar (et. al), Implementasi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Penyelenggaraan Perumahan di Kelurahan Anduonohu Kota Kendari, *Halu Oleo Law Review*, Volume 7 Issue 2, 2023,
- Rully Trie Prasetyo, Tindak Pidana Korporasi Dalam Perspektif Kebijakan Formulasi Hukum Pidana, *Jurnal Hukum Khaira Ummah*, Vol. 12. No. 4 Desember 2017,
- Sandi Rais, Sistem Pendukung Keputusan Untuk Pemilihan Lokasi Perumahan, *Jurnal Ilmiah Media Engineering*, Vol. 3, No.3 Tahun 2016.
- Tika Mutiara Wati dan Rachmat Ramdani, Efektivitas Program Rehabilitasi Sosial Rumah Tidak Layak Huni terhadap Masyarakat, *Jurnal Pendidikan dan Konseling*, Vol. 4 No. 4, 2022,
- Try Saut Martua Siahaan (et. al), Hubungan Ketersediaan Tanah dengan Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun dalam Pembangunan Kota Baru Manado (Studi di Kecamatan Mapanget Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara). *Tunas Agraria*, Vol. 2, No. 1, 2019,
- Ujang Charida S (et. al), Makna Korporasi sebagai Subjek Hukum dalam Pembaharuan KUHP Indonesia. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, Vol. 4, No. 3, 2024,
- Yan Alriyadi (et. al), Efektivitas Pelaksanaan PERDAPengelolaan Sampah di Batam Kota Terhadap Sustainable Development Goals, *Unnes Law Review*, Vol. 6, No. 1, September 2023,
- Yuli Heriyanti dan Ahmad Zikri, Pembinaan Dan Pengawasan Pemerintah Terhadap Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman Menurut Undang-Undang No.1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, *Artikel Teknik Sipil*, Vol. 1 No. 2 (2019),

Lain-lain