

**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**

**Nurpanca Sitorus
Alvi Syahrin, Suhaidi, Mahmud Mulyadi**

(Pancastr@gmail.com)

ABSTRACT

As a housing developer who is responsible for carrying out the construction of the PSU is not free from criminal responsibility if negligent or intentionally does not perform its obligations. Criminal offenses committed by the Real Estate Developer in the provision of infrastructure, facilities, and public utilities in the development of housing and residential areas under Law No. 1 of 2011 on Housing and Settlement Zone, namely mengalihfungsikan infrastructure, facilities, and public utilities outside the function, sell units settlements, before finishing the status of land rights or Lisiba residential environment first, develop the housing, which does not build housing in accordance with the criteria, specifications, requirements, infrastructure, facilities, and public utilities agreed, build housing and / or settlements outside the region specifically earmarked for housing and settlements, build housing, and / or settlements in place that could potentially pose a danger to people or goods

Keywords: Crime, Criminal Responsibility, Real Estate Developer and Settlement Regions.

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hak asasi manusia pada dasarnya mengatur hubungan antara individu-individu dengan negara. Hak asasi manusia telah disepakati sebagai hukum internasional yang dapat menjadi standar yang kuat bagaimana negara harus memperlakukan individu-individu di dalam wilayah yurisdiksinya. Dengan kata lain hak asasi manusia memberikan jaminan moral dan hukum kepada individu-individu untuk melakukan kontrol dan mendorong aturan dalam praktik-praktik kekuasaan negara terhadap individu-individu, memastikan adanya kebebasan individu dalam kebutuhan-kebutuhan dasar individu-individu yang berada di dalam wilayah yurisdiksinya. Disinilah negara menjadi pihak yang memiliki tugas dan kewajiban (*duty-bearer*) untuk menghormati (*to respect*) dan memenuhi (*to fulfil*) hak asasi manusia dan individu-individu yang berdiam di wilayah yurisdiksinya sebagai pemegang hak (*right holder*).¹

Negara juga bertanggung jawab dalam menyediakan dan memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan perukiman serta keswadayaan masyarakat. Penyediaan dan kemudahan perolehan rumah tersebut merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup, sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.²

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. Hal ini dapat dilihat dari berbagai berita dari berbagai media informasi, 130 kepala keluarga (KK) di Perumahan Bumi Nagara Lestari (BNL) Desa

¹ Supriyanto, Dkk, *Potret Pemenuhan Hak Atas Pendidikan Dan Perumahan Di Era Otonomi Daerah : Analisis Di Tiga Daerah*, PUSHAM UII, Yogyakarta, 2009, halaman 12.

² Lihat Penjelasan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Perukiman Bagian I Umum.

Nagara, Kabupaten Serang, Banten, mengancam memboikot pembayaran kredit rumah Bulan Februari. Penyebabnya warga kesal karena keseringan banjir. Sementara pihak pengembang tidak terlihat berinisiatif menyelesaikan masalah tersebut.³ Medan (Sumatera Utara) malah berbeda, masyarakat disekitar lokasi Perumahan dan Kawasan Perukiman terkena imbas akibat pelaksanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman. Akibat pengembang perumahan tidak cermat dalam merencanakan *site plan* malah sekitar lokasi kawasan perumahan yang biasanya tidak terkena banjir setelah adanya pembangunan oleh pihak pengembang menjadi banjir, sehingga berujung pemboikotan oleh masrakat terhadap pembangunan.⁴ Masyarakat sekitar komplek Citra Land Bagdya City melaporkan pengembang perumahan ke Bupati Deli Serdang diwakili oleh kuasa hukumnya Tim Advokasi Penyelamat Aset Sumatera Utara.⁵

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 perukiman. Dilatar belakangi permasalahan penyediaan PSU oleh pengembang perumahan di atas maka sudah seyogyanyalah masalah ini diangkat sebagai suatu karya ilmiah.

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas dirumuskan beberapa permasalahan, sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pengaturan hukum tentang kewajiban pengembang perumahan dalam penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum berdasarkan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman?
2. Bagaimana tindak pidana pengembang perumahan dalam penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum dalam pembangunan perumahan dan kawasan perukiman berdasarkan Undang-undang perumahan dan kawasan permukiman?
3. Bagaimanakah pertanggungjawaban pidana pengembang perumahan dalam menyediakan prasarana, sarana dan utilitas umum berdasarkan Undang-undang perumahan dan kawasan permukiman ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui pengaturan hukum tentang kewajiban pengembang perumahan dalam penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum berdasarkan Undang-undang perumahan dan kawasan permukiman.
2. Mengetahui tindak pidana pengembang perumahan dalam penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum dalam pembangunan perumahan dan kawasan perukiman berdasarkan undang-undang perumahan dan kawasan permukiman.
3. Mengetahui pertanggungjawaban pidana pengembang perumahan dalam menyediakan prasarana, sarana dan utilitas umum berdasarkan Undang-undang perumahan dan kawasan permukiman.

D. Manfaat Penelitian

Selain tujuan-tujuan diatas, penelitian ini juga diharapkan untuk berbagai hal diantaranya :

1. Secara Teoritis

³ Ramadhan Fadhillah, Minggu, 2 Februari 2014 04:30 <http://www.merdeka.com/peristiwa/kesal-terus-kebanjiran-warga-tolak-bayar-kredit-rumah.html> di akses pada tanggal 7 Februari 2014

⁴ Harian Analisa, "Minim resapan Air" Sabtu 21 Desember 2013, halaman 6.

⁵ Somasi Tim Advokasi Penyelamat Aset Sumatera Utara kepada Bupati Deli Serdang tertanggal 13 November 2013.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran secara teoritis terhadap penanganan pertanggungjawaban pidana pengembang perumahan dalam penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum berdasarkan Undang-undang Perumahan dan kawasan permukiman.

2. Secara praktis :

Penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk :

- a. Aparat penegak hukum agar mengetahui bagaimana konsep pertanggungjawaban pidana pengembang perumahan berdasarkan Undang-undang Perumahan dan kawasan permukiman tersebut sehingga memudahkan dalam penanganan tindak pidana yang dilakukan pengembang perumahan.
- b. Bagi pemerintah sebagai sumbangan pemikiran terhadap pembaharuan hukum pidana dalam perumusan undang-undang yang berkaitan dengan pertanggungjawaban pidana pengembang perumahan dalam menyediakan prasarana, sarana dan utilitas umum sehingga penegakan hukum yang menyangkut tindak pidana yang dilakukan pengembang perumahan dapat dilakukan dengan baik dan selain itu juga sebagai masukan dalam menyusun Peraturan Pemerintah tentang PSU.
- c. Bagi akademis sebagai langkah awal dalam pengembangan dan penelitian lebih lanjut untuk mengetahui inventarisasi perundang-undangan khususnya dalam hal ini mengetahui prinsip pertanggungjawaban pidana pengembang perumahan dalam menyediakan prasarana, sarana dan utilitas umum berdasarkan Undang-undang perumahan dan kawasan permukiman.

II. KERANGKA TEORI

Tindak Pidana menurut Wirjono Projodikoro yaitu suatu perbuatan yang pelakunya dapat dikenakan hukuman pidana. Pelaku itu dikatakan sebagai subjek tindak pidana.⁶ Perbuatan itu merupakan tindakan melakukan atau tidak melakukan sesuatu yang oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana.⁷

Tindak pidana terdiri dari unsur subjektif dan unsur objektif.⁸ Unsur subjektif adalah unsur yang berasal dari diri pelaku yaitu kesalahan dari orang yang melanggar aturan-aturan pidana artinya pelanggaran itu harus dapat dipertanggungjawabkan kepada sipelanggar. Unsur objektif merupakan unsur dari luar pelaku. Unsur objektif tersebut meliputi :⁹

1. Perbuatan manusia yaitu perbuatan yang positif atau suatu perbuatan yang negatif yang menyebabkan pidana.
2. Akibat perbuatan manusia yaitu akibat yang terdiri atas merusakkan atau membahayakan kepentingan-kepentingan hukum, yang menurut norma hukum itu perlu ada supaya dapat dihukum.
3. Keadaan-keadaan sekitar perbuatan itu, keadaan-keadaan ini bisa terdapat pada waktu melakukan perbuatan.
4. Sifat melawan hukum dan sifat dapat dipidanakan perbuatan itu melawan hukum, jika bertentangan dengan undang-undang.

Unsur subjektif dari suatu tindak pidana meliputi:¹⁰

1. Kesengajaan atau ketidaksengajaan (*dolus* atau *culpa*).
2. Maksud atau *voornemen* pada suatu percobaan atau *poging*.

⁶ E.Y Kanter, dan S.R Sianturi, *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia Dan Penerapannya*, Storia Grafika, Jakarta 2002, halaman 209.

⁷ M. Hamdan, *Tindak Pidana Suap dan Money Politic*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2005, halaman 8.

⁸ Leden Marpaung, *Asas-Teori-Praktik Hukum Pidana*, Sinar Gradika, Jakarta, 2005, halaman 9.

⁹ M. Hamdan, *Op Cit*, halaman 10.

¹⁰ P.A.F. Lamintang, *Dasar-Dasar Hukum Pidana Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, Halaman 194.

3. Macam-macam maksud atau *oogmerk* seperti yang terdapat misalnya di dalam kejahatan-kejahatan pencurian, penipuan, pemerasan, pemalsuan dan lain-lain.
4. Merencanakan terlebih dahulu atau *voorbedachte raad* seperti yang misalnya terdapat di dalam kejahatan pembunuhan menurut Pasal 340 KUHP.
5. Perasaan takut atau *vress* seperti yang antara lain terdapat di dalam rumusan tindak pidana menurut Pasal 380 KUHP.

Ada dua aliran berbeda pandangan terhadap unsur-unsur tindak pidana yaitu aliran *monisme* dan aliran *dualisme*. Aliran *monisme* memandang antara unsur subjektif (pelaku/pembuat pidana) dengan unsur objektif (perbuatan) tidak perlu dilakukan pemisahan sedangkan aliran *dualisme* memandang perlu untuk dipisahkan.¹¹

Perbedaan mendasar dari pertentangan antara *monisme* dan *dualisme* tentang delik terletak dalam pembahasan mengenai perbuatan pidana dan pertanggungjawaban pidana. Aliran *monisme* sepakat menyatakan bahwa kesengajaan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari perbuatan. Perbuatan itu adalah kelakuan yang dikendalikan secara sadar oleh kehendak yang diarahkan kepada akibat-akibat tertentu.¹²

Moeljatno menganut pandangan *dualisme* yaitu pengertian perbuatan pidana tidak meliputi pertanggungjawaban pidana, Moeljatno membedakan dengan tegas dapat dipidanya perbuatan dan dapat dipidana orangnya dan beliau memisahkan pengertian perbuatan pidana dan pertanggungjawaban pidana.¹³

Badan hukum secara hukum pada prinsipnya harta bendanya terpisah dari harta benda pendirinya/pemilikinya. Karena itu tanggungjawab secara hukum juga dipisah dari harta benda pribadi pemiliknya. Dalam hukum dikenal beberapa teori tentang suatu badan hukum yang menyebabkan eksistensinya terpisah dari pendirinya/pemilikinya dengan berbagai konsekuensi yuridis dari keterpisahan tersebut.¹⁴ Beberapa teori tentang badan hukum perusahaan yang relevan dengan penelitian ini, yaitu sebagai berikut :¹⁵

1. Teori fiksi

Teori fiksi (*fiction theory*) disebut juga sebagai teori kesatuan semu (*artificial sntity theory*). Teori ini mengajarkan bahwa perusahaan hanya ciptaan dan khayalan manusia, dan dianggap ada oleh manusia. Jadi, tidak terjadi secara alamiah. Badan hukum hanyalah sebagai makhluk yang diciptakan oleh hukum (*creature of law*)

2. Teori realistik

Teori realistik (*realist theory*) ini sering juga disebut sebagai teori organ (*organ theory*) yang menganggap bahwa keberadaan badan hukum dalam tata hukum sama saja dengan keberadaan manusia sebagai subjek hukum. Jadi, badan hukum bukanlah khayalan dari hukum sebagaimana diajarkan oleh teori fiksi, melainkan benar (*realist*) ada dalam kehidupan hukum.

3. Teori ciptaan diri sendiri

Sealiran dengan teori *realistik*, maka teori ciptaan diri sendiri ini, (*Self ceating*) atau *autopoietic*, merupakan teori yang mengajarkan bahwa perusahaan hanyalah merupakan 1 (Satu) "unit" yang tercipta dengan sendirinya, bukan ciptaan hukum dan bukan juga fiksi, melainkan benar-benar ada dalam kenyataan (*real personality*).

¹¹Prayitno Iman Santosa, <http://kepaniteraanhakmahagung.go.id/kolom-hakim-agung/347-pertanggungjawaban-pidana-menurut-ajaran-dualistis-penulis-prayitno-iman-santosa.html>, di akses pada tanggal 4 juli 2014, pkl 17.00 WIB.

¹² Arfan Efendi, dimensiilmu.blogspot.com/2013/07/unsur-unsur-tindak-pidana, di akses pada tanggal 4 juli 2014, pkl 17.00 WIB.

¹³ Edi Setiadi. dan Dian Andriasari, *Perkembangan Hukum Pidana DI Indonesia*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, Halaman 62.

¹⁴ Munir Fuadi, *Doktrin-Doktrin Modern Dalam Corporate Law, Eksistensinya Dalam Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, Halaman 3.

¹⁵ *Ibid*, Halaman 4.

Korporasi sebagai pelaku tindak pidana harus mempertanggungjawabkan perbuatannya. Beberapa Doktrin pertanggungjawaban pidana korporasi, yaitu sebagai berikut :¹⁶

1. Doktrin *Identifikasi/Direct Corporate Criminal Liability*

Menurut teori ini, korporasi bisa melakukan sejumlah delik secara langsung melalui para agen yang sangat berhubungan erat dengan korporasi, bertindak untuk dan/atau atas nama korporasi. Mereka tidak sebagai pengganti dan oleh karena itu, pertanggungjawaban korporasi tidak bersifat pertanggungjawaban pribadi. Syarat adanya pertanggungjawaban pidana korporasi secara langsung adalah tindakan-tindakan para agen tersebut masih dalam ruang lingkup pekerjaan korporasi.

Corporate Criminal Liability berhubungan erat dengan doktrin *identifikasi* yang pada dasarnya mengakui bahwa tindakan dari agen tertentu dari korporasi, selama tindakan itu berkaitan dengan korporasi, dianggap sebagai tindakan dari korporasi itu sendiri. Dalam keadaan demikian, mereka tidak sebagai pengganti dan oleh karena itu, pertanggungjawaban korporasi tidak bersifat pertanggungjawaban pribadi.¹⁷

Terkait dengan uraian tersebut, siapa yang dimaksud dengan agen atau orang-orang yang bila melakukan tindak pidana, sehingga yang bertanggungjawab adalah korporasi (tindakan) mereka sesungguhnya identik dengan (tindakan) korporasi. Dalam *teori Corporate Criminal Liability*, orang-orang yang identik dengan korporasi bergantung kepada jenis dan struktur organisasi suatu korporasi, tapi 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.

Ajaran *identifikasi* atau *identification doctrine* dianggap tidak cukup untuk dapat digunakan mengatasi realitas proses pengambilan keputusan dalam banyak perusahaan modern.¹⁸

2. Doktrin *Strict liability*

Strict liability diartikan sebagai suatu tindak pidana dengan tidak mensyaratkan adanya kesalahan pada diri pelaku terhadap satu atau lebih dari *actus reus*. *Strict liability* ini merupakan pertanggungjawaban tanpa kesalahan (*libility without fault*). Dengan substansi yang sama, konsep *strict liability* dirumuskan sebagai *the nature of strict libility offences is that they are crime wich do not requere any means rea with regard to at least one element of their "actus reus"* (konsep peretanggungjawaban mutlak merupakan suatu bentuk pelanggaran/kejahatan yang di dalamnya tidak mensyaratkan adanya unsur kesalahn, tetapi hanya disyaratkan adanya suatu perbuatan).

Dalam tindak pidana yang bersifat *strict libility* yang dibutuhkan hanyalah dugaan atau pengetahuan dari pelaku, dan hal itu sudah cukup menuntut pertanggungjawaban pidananya. Jadi, tidak di persoalkan adanya *men rea* karena unsur pokok *strict libility* adalah *actus reus* (perbuatan) sehingga yang harus dibuktikan adalah *actus reus* (perbuatan), bukanlah *mens rea* (kesalahan).

Dilihat dari sejarah perkembangannya, prinsip pertanggungjawaban berdasarkan kepada adanya unsur kesalahan (*libility on fault or negligence atau fault libility*) merupakan reaksi terhadap prinsip atau teori pertanggungjawaban mutlak *no fault libility atau absolute/strict libility* yang berlaku pada jaman masyarakat primitif. Pada masa itu berlaku rumus :*"a man acts at his peril"*, bila merugikan orang lain, akan menyebabkan dia dipersalahkan telah melanggar hukum. Dengan perkataan lain, seseorang bertanggungjawab untuk setiap kerugian untuk bagi orang lain sebagai akibat perbuatannya.¹⁹

¹⁶ Priyanto Dwidjaya, *Op Cit*, halaman 89.

¹⁷Mahrus ali, *Asas-Asas Hukum Pidana Korporasi* (buku 2), PT. Raja Grafindo persada, jakarta, 2013, halaman 76.

¹⁸ Muladi dan Dwidja Priyatno, *Op Cit*, halaman 236.

¹⁹ *Ibid* , halaman 105.

Dapat juga diartikan pertanggungjawaban korporasi semata-mata berdasarkan Undang-undang, yaitu dalam hal korporasi melanggar atau tidak memenuhi kewajiban/kondisi/situasi tertentu yang ditentukan oleh undang-undang. Pelanggaran kewajiban/kondisi/situasi tertentu oleh korporasi ini dikenal dengan istilah “*companies offence*”, “*situasional offence*”, atau “*strict liability offences*”.²⁰

Akan tetapi, istilah tanggungjawab tanpa kesalahan ini dapat menimbulkan kesan yang keliru karena banyak juga tanggungjawab terhadap perbuatan, baik yang disengaja maupun kelalaian yang mengerogoti kepentingan orang lain. Kepentingan dilindungi oleh hukum, yang merupakan tanggungjawab tanpa kesalahan secara moral.²¹ Seakan-akan pertanggungjawaban tanpa kesalahan akan bertentangan dengan teori kesalahan *normatif*, pertanggungjawaban pidana korporasi tetap atas dasar kesalahan, hanya saja isi kesalahan tersebut berbeda dengan subyek hukum manusia yang didasarkan (bertolak dari) keadaan *psikologis* dari penetapan dapat dipermasalahkanannya badan hukum (korporasi) yaitu tidak dipenuhinya dengan baik fungsi kemasyarakatan yang dimiliki badan hukum.²²

Alvi Syahrin, berpendapat *Strict liability* merupakan pertanggungjawaban terhadap pembuat tindak pidana yang dilakukan tanpa harus memperhatikan kesalahannya. Kesalahannya tetap ada, tetapi tidak harus dibuktikan. Terdakwa dinyatakan bersalah hanya dengan membuktikan telah dilakukannya tindak pidana. Fungsi *strict liability* yaitu berkenaan dengan hukum acara dan bukan hukum pidana materil. *Strict liability* dalam pertanggungjawaban pidana lebih merupakan persoalan pembuktian, yakni kesalahan dipandang ada sepanjang telah dipenuhinya unsur tindak pidana.²³

3. Doktrin *Vicarious Liability*

Vicarious liability, lazim disebut dengan pertanggungjawaban pengganti, diartikan sebagai pertanggungjawaban menurut hukum seseorang atas perbuatan salah yang dilakukan oleh orang lain. Barda Nawawi Arief berpendapat bahwa *vicarious liability* adalah suatu konsep pertanggungjawaban seseorang atas kesalahan yang dilakukan orang lain, seperti tindakan yang dilakukan yang masih berada dalam ruang 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*). *Vicarious liability* hanya dibatasi pada keadaan tertentu di mana majikan (korporasi) hanya bertanggungjawab atas perbuatan salah pekerja yang masih dalam ruang lingkup pekerjaannya. *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).

Pasal 39 ayat (1) Undang-undang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menentukan bahwa Pemerintah dan/atau pemerintah daerah bertanggung jawab dalam pembangunan rumah umum, rumah khusus, dan rumah Negara. Bagi badan hukum yang ingin membangun rumah umum wajib diberikan kemudahan oleh pemerintah pusat dan/atau daerah.²⁴

Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dalam melaksanakan tanggungjawab menugasi dan/atau membentuk lembaga atau badan yang menangani pembangunan perumahan dan perkukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.²⁵

Kemudian berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pembangunan perumahan meliputi:

1. Pembangunan rumah dan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan/atau

²⁰ *Ibid*, halaman 237.

²¹ Edi Yunara, *Korupsi Dan Pertanggungjawaban Pidana korporasi berikut studi kasus*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, halaman 23.

²² Alviprofdr.blogspot.com/2014/03/penelitian-hukum-isu.html?m=1 diakses pada tanggal 2 maret 2014, pkl 13.30 wib.

²³ *Ibid*.

²⁴ Lihat pasal 33 ayat (1) Undang-undang Perumahan dan kawasan permukiman

²⁵ Lihat Pasal 40 ayat (1) Undang-undang Perumahan dan kawasan permukiman

2. Peningkatan kualitas perumahan.

Penyediaan PSU perumahan dan kawasan perkukiman merupakan kelengkapan fisik untuk mendukung terwujudnya perumahan yang sehat, aman dan terjangkau. Dengan demikian, ketersediaan PSU merupakan kelengkapan dan bagian yang tidak terpisahkan dari upaya pengembangan perumahan dan kawasan perkukiman. Dukungan PSU yang memadai diharapkan dapat menciptakan dan meningkatkan kualitas lingkungan perumahan.²⁶ Sehingga dapat terwujud yang diamanatkan oleh Undang-undang No 39 tahun 1999 tentang Hak asasi Manusia Pasal 9 ayat (3) yang menyebutkan bahwa Setiap orang berhak atas lingkungan hidup yang baik dan sehat.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan hukum tentang kewajiban pengembang perumahan dalam penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum berdasarkan undang-undang perumahan dan kawasan permukiman.

1. Pengembang Perumahan Dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pengembang perumahan merupakan pelaku usaha yang bergerak dibidang pelaksanaan perumahan dan kawasan permukiman. Pengembang perumahan yang dimaksud dalam undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah pelaku usaha berbadan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya dibidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.²⁷ Menurut Molegraaf, perusahaan adalah keseluruhan perbuatan yang dilakukan secara terus menerus, bertindak ke luar untuk mendapatkan penghasilan, dengan cara memperniagakan barang-barang atau mengadakan perjanjian perdagangan.²⁸

Pengembang perumahan yang dimaksud haruslah badan hukum yang didirikan oleh warga Negara Indonesia yang kegiatannya dibidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan Perumahan dan Kawasan Permukiman.²⁹ Dalam Akta Pendirian Perusahaannya harus secara jelas menyebutkan bidang usaha sebagai pengembang perumahan dan kawasan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pengembang perumahan dalam menjalankan kegiatannya biasanya masuk kedalam asosiasi yang mempunyai Visi-Misi sejalan dengan pengembang perumahan tersebut. Beberapa asosiasi perumahan yang ada di Indonesia di antaranya, APERSI (Asosiasi Pengembang Perumahan dan Kawasan Permukiman Seluruh Indonesia), REI (Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia).³⁰ Dan khusus untuk menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat menengah ke bawah milik pemerintah atau BUMN (Badan Usaha Milik Negara) yang berbentuk Perusahaan Umum (PERUM) yaitu PERUMNAS.³¹

2. Kewajiban Pengembang Perumahan Menyediakan Perasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Rumah Umum Dan Rumah Komersil

Pembangunan rumah umum merupakan tanggungjawab negara. Hal ini menunjukkan berarti Negara juga bertanggungjawab melaksanakan pembangunan

²⁶ Buku Panduan Bantuan PSU Perumahan Dan Kawasan Perukiman Tahun 2013, *Op Cit*, halaman 1.

²⁷ Lihat Pasal Pasal 1 poin ke-26 Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman

²⁸ Ridwan Kahairandi, *Pokok-pokok Hukum Dagang Indonesia*, Yogyakarta, FH UII Press, 2013, halaman 160.

²⁹ Lihat Pasal 1 ayat (26) Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

³⁰ Humas, <http://www.rumahrakyat.org/content/persyaratan-menjadi-anggota-asosiasi-pengembang-perumahan>

³¹ Perusahaan didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974, diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1988, dan disempurnakan melalui Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2004 tanggal 10 Mei 2004. Sejak didirikan tahun 1974, Perumnas selalu tampil dan berperan sebagai pioner dalam penyediaan perumahan dan Perumahan dan Kawasan Permukiman bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah. Humas, <http://perumnas.co.id/sejarah-perumnas>, di akses tanggal 26 juni 2014, pkl 09.30 WIB.

prasana, sarana dan utilitas umum rumah itu.³² Pelaksanaan/penyediaan rumah umum dilaksanakan oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah. Pemerintah Daerah dapat menugasi dan/atau membentuk lembaga atau badan yang menangani pembangunan perumahan dan Perumahan dan Kawasan Permukiman³³ beserta prasarana, sarana dan utilitas umumnya. pemerintah dan/atau pemerintah daerah tanggungjawabnya meliputi:³⁴

- a. Membangun rumah umum, rumah khusus dan rumah negara.
- b. Menyediakan tanah bagi perumahan. dan
- c. Melakukan koordinasi dalam proses perizinan dan memastikan kelayakan hunian.
- d. Pembangunan prasana, sarana dan utilitas umum dalam Pasal 47 ayat 3 Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman harus memenuhi persyaratan :

- a. Kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah.
- b. Keterpaduan antara prasarana, sarana dan utilitas umum dan lingkungan hunian.
- c. Ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana dan utilitas umum.

PSU yang telah selesai dibangun oleh pengembang perumahan harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota.³⁵ Penyerahan ini untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas umum di lingkungan perumahan dan Perumahan dan Kawasan Permukiman.³⁶

B. Tindak Pidana Pengembang Perumahan Dalam Penyediaan Prasarana Sarana Dan Utilitas Umum Berdasarkan Undang-Undang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

1. Pengertian Tindak Pidana dan Unsur-unsur Tindak Pidana Korporasi

Moeljatno menyebut tindak pidana dengan sebutan Perbuatan pidana. Perbuatan olehnya dijelaskan sebagai suatu yang dilarang oleh suatu aturan hukum larangan mena di sertai ancaman (sanksi) yang berupa pidana tertentu, bagi barang siapa yang melanggar larangan tersebut, dapat juga dikatakan bahwa perbuatan pidana adalah perbuatan yang oleh sesuatu aturan hukum dilarang dan diancam pidana, asal saja dalam pada itu diingat bahwa larangan di tujukan kepada perbuatan (yaitu suatu keadaan atau kejadian yang ditimbulkan oleh kelakuan orang), sedangkan ancaman pidananya di tujukan kepada orang yang menimbulkan kejadian itu. Antara larangan dan ancaman pidana ada hubungan yang erat, oleh karena antara kejadian dan orang yang menimbulkan kejadian itu ada hubungan yang erat pula. Yang satu tidak dapat di pisahkan dari yang lain. Kejadian tidak dapat dilarang, jika yang menimbulkan bukan orang, dan orang tidak dapat di ancam pidana, jika tidak karena kejadian yang di timbulkan olehnya. Dan justru untuk menyatakan hubungan yang erat itu, maka di pakailah perkataan perbantuan, yaitu suatu pengertian abstrak yang menunjuk kepada dua keadaan konkret : pertama, adanya kejadian yang tertentu dan kedua, adanya orang yang berbuat, yang menimbulkan kejadian itu.³⁷

Ada dua karakteristik yang melekat pada tindak pidana korporasi :³⁸

- a. Tindak pidana korporasi selalu dilakukan bukan oleh korporasi, tapi oleh orang lain yang bertindak untuk dan atau atas nama korporasi. Ini artinya, tindak pidana korporasi akan selalu merupakan tindakan fungsional. Korporasi tidak

³² Lihat Pasal 39 ayat 1 Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

³³ Lihat Pasal 40 ayat 1 Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

³⁴ Lihat Pasal 40 ayat 2 Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

³⁵ Lihat Pasal 47 ayat 4 Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

³⁶ Lihat Pasal 2 Permendagri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Perumahan dan Kawasan Permukiman di Daerah.

³⁷ Moeljatno, *Asas-asas Hukum Pidana*, PT, Rineka Cipta, Jakarta, 2008, halaman 59.

³⁸ Mahrus ali (buku 2), *Op Cit*, halaman 75.

mungkin bisa melakukan perbuatan tertentu, termasuk melakukan perbuatan yang dilarang tanpa melalui orang-orang yang bertindak untuk itu.

- b. Sebagai konsekuensi karakteristik tindak pidana korporasi yang pertama bahwa korporasi hanya dapat melakukan tindak pidana dengan perantara pengurusnya, tindak pidana korporasi selalu dalam delik penyertaan. Delik penyertaan sendiri merupakan dasar yang memperluas delik (*tatbestandausdehunggrund*). Dalam hubungan ini chairul Huda menjelaskan bahwa tindak pidana yang dilakukan korporasi selalu merupakan penyertaan yang dapat dipidana. Dalam hal ini, kedudukan korporasi selalu menjadi bagian dari penyertaan tindak pidana tersebut. Tidak mungkin korporasi sebagai pelaku tunggal tindak pidana. Korporasi dapat menjadi pembuat (*dader*) tetapi tidak dapat menjadipelaku (*pleger*) tindak pidana.

Tindak pidana tersebut (baik dalam bentuk *commission* maupun *ommission*) dilakukan atau diperintahkan oleh personil korporasi yang di dalam struktur organisasi korporasi memiliki posisi sebagai *directing mind* dari korporasi, yaitu personil yang memiliki posisi sebagai penentu kebijakan korporasi atau memiliki kewenangan yang sah untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan yang mengikat korporasi tanpa harus mendapat persetujuan dari atasannya.³⁹

2. Sifat Melawan Hukum Dalam Tindak Pidana Korporasi

Salah satu unsur tindak pidana yang bersifat objektif adalah sifat melawan hukum. Hal ini dikaitkan pada asas legalitas yang tersirat pada Pasal 1 ayat (1) KUHP. Dalam bahasa Belanda melawan hukum itu adalah *wederrechtelijk* (*weder* = bertentangan dengan, melawan *recht* = hukum). Dalam menentukan perbuatan itu dapat dipidana pembentuk undang-undang menjadikan sifat melawan hukum sebagai unsur yang tertulis. Tanpa unsur ini rumusan undang-undang akan menjadi terlampaui luas. Selain itu, sifat yang dapat dicela kadang-kadang dimasukkan kerumusan delik, yaitu rumusan delik *culpa*.⁴⁰ Selain *wederrechtelijk*, para pakar juga menggunakan istilah *onrechtmatige daad, unlawfulnes*.⁴¹

Unsur sifat melawan hukum merupakan suatu penilaian objektif terhadap perbuatan dan bukan terhadap sipembuat. Bila mana suatu perbuatan itu dikatakan melawan hukum, maka akan dijawab apabila perbuatan itu masuk dalam rumusan delik sebagaimana dirumuskan dalam undang-undang.⁴² Langemeyer mengatakan untuk melarang perbuatan yang tidak bersifat melawan hukum, yang tidak dapat dipandang keliru, itu tidak masuk akal.⁴³

Ajaran sifat melawan hukum materil menjadi lebih didelegasi dan di masa mendatang tidak hanya terdapat dalam yurisprudensi, tetapi juga sudah diakui dalam suatu perundang-undangan tertulis yang merupakan induk dari perundang-undangan yang lain. Hal ini dapat dilihat dalam rumusan pasal-pasal Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.⁴⁴

Ajaran melawan hukum materil merupakan fungsi negatif tidak memiliki fungsi positif, yaitu tidak memiliki fungsi untuk menghukum seseorang yang perbuatannya tidak dilarang dalam undang-undang. Fungsi positif dari ajaran melawan

³⁹ Alvi Syahrin, *Beberapa Isu Lingkungan Kepidanaan*, PT. Soft Media, Jakarta, 2009, Halaman 36.

⁴⁰ Teguh Prasetyo, *Hukum Pidana*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2013, Halaman 67.

⁴¹ Leden Marpaung, *Asas, Teori, Praktik, Hukum Pidana*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Halaman 44.

⁴² PPPJ, *Modul Asas-Asas Hukum Pidana*, Pusat pendidikan dan pelatihan kejaksaan republik indonesia, jakarta, 2011, Halaman 30.

⁴³ Moeljatno, *Op Cit*, Halaman 140.

⁴⁴ Teguh Prasetyo, *Hukum Op Cit*, Halaman 74..

hukum yang material dihalangi dan dilarang oleh legalitas yang terkandung dalam Pasal 1 ayat 1 KUHP.⁴⁵

3. Alasan Pembenaar Bagi Korporasi

Alasan pembenaar atau *rechtsvaardigingsgrond* ini bersifat menghapuskan sifat melawan hukum dan perbuatan yang di dalam undang-undang dinyatakan dilarang. Karena sifat melawan hukumnya dihapuskan maka perbuatan yang semula melawan hukum itu menjadi dapat dibenarkan, dengan demikian pelaku tidak dipidana.⁴⁶

Alasan pembenaar paling mungkin ada pada korporasi terkait dengan keadaan darurat, khususnya terjepit diantara dua perbuatan yang sama-sama wajib dihindari. Contohnya, sebuah perusahaan yang bergerak dibidang pertambangan mengalami situasi yang tidak pernah terjadi sebelumnya selama perusahaan tersebut beroperasi, berupa hujan lebat disertai bongkahan es selama 3 hari berturut-turutsehingga menyebabkan *tailing* pada DAM meluap dan terjadi keretakan pada dinding DAM. Bila DAM tidak segera dilepas kesungai, maka DAM *failure* tidak bisa dihindari dan orang-orang yang tinggal disekitar DAM dipastikan meninggal dunia. Namun, ketika DAM tersebut dibuang ke sungai, jelas hal itu akan membuat lingkungan akan tercemar karena *tailing* tersebut.⁴⁷

Pada kasus tersebut, perusahaan tersebut diwajibkan untuk tidak membuang *tailing* kesungai sebelum limbah itu diolah melalui instalasi pengelolaan air limbah (IPAL). Bila hal itu tetap dilakukan, maka perusahaan melakukan tindak pidana sebagaimana dimaksud Pasal 98 ayat (1) Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup. Namun, apabila perusahaan tidak membuang *tailing* ke sungai, maka nyawa orang-orang yang tinggal disekitar sungai tidak akan tertolong.⁴⁸

4. Tidak Pidana Pengembang Perumahan dalam Penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum berdasarkan Undang-undang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Tindak pidana menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman yang dapat dilakukan oleh Pengembang Perumahan, terdapat dalam Pasal 162 ayat (1) Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), yakni Badan Hukum yang mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum diluar fungsinya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144 yang melarang Badan Hukum menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dengan mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya, serta menjual satuan permukiman bagi Badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lisiba.

Pasal 155 Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga menyebutkan badan hukum yang dengan sengaja 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 42 ayat 2 yang menyebutkan bahwa perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. status kepemilikan tanah;
- b. hal yang diperjanjikan;
- c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan

⁴⁵ Frans Maramis, *Hukum Pidana Umum dan Tertulis di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta., 2013, halaman 110.

⁴⁶ Teguh Prasetyo, *Op Cit*, Halaman 126.

⁴⁷ Mahrus ali, *Kejahatan Korporasi*, Arti Bumi Intaran, Yogyakarta, 2008, halaman 91.

⁴⁸ *Ibid*, halaman 87.

e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (duapuluh persen). dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Pasal 163 ayat (1) Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 151 ayat (1) dan Pasal 152 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.

Pada Pasal 163 Ayat (2) Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, 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 151 ayat (1) melarang setiap orang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), sedangkan Pasal 151 ayat (2) menyatakan selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.

Pada Pasal 152 Undang-undang Perumahan dan Kawasan Permukiman melarang setiap orang menyewakan atau mengalihkan kepemilikannya atas rumah umum kepada pihak lain dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Undang-undang yang berkaitan dengan tindak pidana yang dapat dilakukan pengembang perumahan dalam menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan dan kawasan permukiman Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, melarang pelaku usaha memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang:

- a. tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
- c. tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut;

Undang-undang terkait pengembang perumahan dalam menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan dan kawasan permukiman juga terdapat dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2001 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, yang menyebutkan bahwa setiap orang yang secara melawan hukum melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara, dipidana dengan pidana penjara seumur hidup atau pidana penjara paling singkat 4 (empat) tahun dan paling lama 20 (dua puluh) tahun dan denda paling sedikit Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Pasal 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2001 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi juga terkait dengan pengembang perumahan dalam menyediakan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum perumahan dan kawasan permukiman yakni setiap orang yang dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara, dipidana dengan pidana penjara seumur hidup atau pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 20 (dua puluh) tahun dan atau denda paling sedikit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan paling banyak Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

C. Pertanggungjawaban Pidana Pengembang Perumahan Dalam Menyediakan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Umum Berdasarkan Undang-Undang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

1. Pertanggungjawaban Pidana Korporasi

a. Pengertian Pertanggungjawaban Pidana

Aturan hukum mengenai pertanggungjawaban pidana berfungsi sebagai penentu syarat-syarat yang harus ada pada diri seseorang sehingga sah jika dijatuhi pidana. Penentu apakah seseorang patut dicela karena perbuatannya, dimana wujud celaan tersebut adalah pemidanaan. Tekanannya justru pada fungsi melegitimasi tindakan penegak hukum untuk menimpakan nestapa pada pembuat tindak pidana. Dengan keharusan untuk tetap menjaga keseimbangan antara tingkat ketercelaan seseorang karena melakukan tindak pidana dan penentuan berat ringannya nestapa yang menjadi konsekuensinya. Dengan demikian, *“it operates to filter those deserving punishment for their wrong from those who do not and to grade liability according to their degree fault.”* Aturan mengenai pertanggungjawaban pidana merupakan saringan pengenaan pidana, yaitu hanya dapat diterapkan terhadap mereka yang memiliki kesalahan dan pidana yang dikenakan sebatas kesalahan tersebut.⁴⁹

b. Korporasi Sebagai Pelaku Tindak Pidana

Konsep badan hukum (korporasi) itu sebenarnya merupakan konsep dari stelsel hukum perdata. Konsep ini tumbuh subur hingga pada akhirnya bidang-bidang hukum lain di luar stelsel hukum perdata sulit untuk tidak memperhatikan eksistensi badan hukum tersebut.⁵⁰ Rudi Prasetya mengatakan bahwa timbulnya konsep badan hukum bermula sekedar konsep hukum perdata sebagai kebutuhan untuk menjalankan kegiatan usaha yang diharapkan lebih berhasil. Korporasi (badan hukum) merupakan suatu ciptaan hukum, yakni pemberian status subjek hukum kepada suatu badan, disamping subjek hukum yang bersifat manusia alamiah. Dengan demikian, badan hukum dianggap dapat menjalankan atau melakukan suatu tindakan hukum.⁵¹

c. Korporasi Mampu Bertanggungjawab

Agar korporasi bisa memiliki kemampuan bertanggung jawab, maka terdapat dua hal yang perlu diperhatikan. Pertama, ukuran untuk menentukan bahwa suatu tindak pidana dilakukan oleh korporasi harus didasarkan pada teori pelaku fungsional (*fungsional daderschap*) atau teori *identifikasi*. Sebab, sebagaimana korporasi hanya bias melakukan perbuatan tertentu termasuk melakukan tindak pidana melalui perantara pengurusnya. Kedua, sebagai konsekuensi dari yang pertama, maka korporasi juga memiliki kemampuan bertanggungjawab atas tindak pidana yang dilakukan. Hal ini karena eksistensi korporasi tidaklah dibentuk tanpa suatu tujuan atau aktifitas pencapaian tujuannya selalu diwujudkan melalui perbuatan manusia. Oleh karena itu, kemampuan bertanggungjawab yang ada pada pengurus korporasi dilimpahkan menjadi kemampuan bertanggungjawab dari korporasi sebagai subjek hukum pidana.⁵²

d. Penentuan Kesalahan Korporasi

Untuk menentukan bahwa suatu korporasi yang terbukti melakukan suatu perbuatan yang dilarang memiliki kesalahan, harus dipastikan terlebih dahulu bahwa tindak pidana korporasi yang digunakan sebagai basis teoretis untuk menentukan salah

⁴⁹ Chairul Huda, *Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Kepada Tiada Pertanggungjawaban Pidana Tanpa Kesalahan, Tinjauan Kritis Terhadap Teori Pemisahan Tindak Pidana Dan Pertanggungjawaban Pidana*, Prenada Media Group, Jakarta, 2011, Halaman 17.

⁵⁰ H. Setiono, *Op Cit*, halaman 7.

⁵¹ Hamzah Hatrik, *Asas Pertanggungjawaban Korporasi Dalam Hukum Pidana Indonesia (Strict Liability Dan Vicarious Liability)*, Jakarta, 1996, Halaman 29.

⁵² *Ibid.*

tidaknya korporasi adalah teori pelaku *fungsional* atau teori *identifikasi*. hal ini penting karena pandangan tradisional KUHP yang masih dominan sehingga saat ini masih dipengaruhi asas “*societas delinquere non-potest*”, akibatnya korporasi tidak mungkin terdapat kesalahan pada dirinya karena ia tidak memiliki kalbu. setelah itu, tidak pidana yang dilakukan korporasi harus merupakan perbuatan yang melawan hukum dan tanpa adanya alasan yang menghapus sifat melawan hukumnya suatu perbuatan. Pada diri korporasi juga harus terdapat hal-hal yang sampai pada suatu kesimpulan bahwa ia termasuk pelaku yang memiliki kemampuan bertanggungjawab pidana atas tindak pidana yang dilakukannya.⁵³

Korporasi tidak dapat melakukan tindak pidana tanpa melalui perantara pengurusnya baik berdasarkan teori pelaku *fungsional* maupun teori *identifikasi*, maka penentuan kesalahan korporasi adalah dengan melihat apakah pengurus, yang bertindak untuk dan atas nama korporasi memiliki kesalahan. jika jawabannya adalah ia, maka korporasi dinyatakan bersalah atas tindak pidana yang dilakukannya. demikian juga sebaliknya. Mardjono Reksodiputro menyatakan bahwa kesalahan yang ada di diri pengurus korporasi dialihkan atau menjadi kesalahan korporasi itu sendiri.⁵⁴

e. Alasan Pemaaf Bagi Korporasi

Alasan pemaaf/penghapus kesalahan adalah alasan yang menghapuskan kesalahan terdakwa, menghilangkan pertanggungjawaban pembuat atas peristiwa yang dilakukannya. Perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa tetap bersifat melawan hukum, tetapi tidak dapat dipidana karena tidak ada kesalahan. Kelakuan seseorang tetap suatu peristiwa pidana tetapi tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada pembuat. Alasan penghapus penuntutan bukan mempersoalkan ada alasan pembeda maupun alasan pemaaf, tetapi pemerintah menganggap bahwa atas dasar kemanfaatannya kepada masyarakat, sebaiknya tidak diadakan penuntutan.⁵⁵

Persoalan alasan pemaaf korporasi ini masih diwarnai perbedaan pendapat. Pohan mengatakan bahwa sesuai dengan sifat kemandirian (*personlijk*) alasan-alasan peniadaan pidana, harus dicari pada korporasi itu sendiri. Dalam hal ini, mungkin sekali terjadi pada diri seseorang terdapat peniadaan pidana, tetapi tidak demikian halnya pada korporasi, meskipun perbuatan orang tersebut dianggap sebagai perbuatan korporasi. Muladi dalam hal ini menegaskan bahwa alasan-alasan penghapusan pidana tentusaja juga berlaku untuk tindak pidana korporasi. Hal ini tidak hanya terbatas pada AVAS (*afwezigheid van alle schuld*) saja melainkan dapat mencakup yang lain misalnya daya paksa (*overmacht*). Dengan nada yang agak lain, Schaffmeister berpendapat bahwa sebagai mana halnya *naturlijk persoon*, badan hukum juga dapat menunjuk kepada dasar peniadaan hukuman. Namun, tidak selalu ada tempat untuk menunjuk dasar peniadaan hukuman badan hukum. Jika semakin subjektif kriteria kepelakuan pidana, maka makin semakin sedikit ruang untuk menerima ketiadaan semua kesalahan (*afwezigheid van alle schuld*).⁵⁶

2. Sistem Pertanggungjawaban Pidana Korporasi

Pertanggungjawaban pidana kepada korporasi dapat di bebaskan dengan melihat terlebih dahulu siapa yang dapat dipertanggungjawabkan, artinya harus diperhatikan dahulu siapa yang dinyatakan sebagai pelaku suatu tindak pidana tertentu. Subjek tindak pidana yang pada umumnya sudah dirumuskan oleh pembuat undang-undang. Setelah ditentukannya pelakunya maka selanjutnya mengenai pertanggungjawaban pidana dapat ditempuh melalui tiga sistem pertanggungjawaban pidana :

⁵³ *Ibid*, halaman 152.

⁵⁴ *Ibid*, halaman 152.

⁵⁵ Alvi Syahrin. <http://alviprofdr.blogspot.com/2010/11/alasan-penghapus-pidana.html>. Diakses pada pukul 13.00 WIB, Tanggal 30 Desember 2013.

⁵⁶ H. Setiono, *Op Cit*, halaman 115.

a. Pengurus Korporasi Sebagai Pembuat dan Penguruslah Yang bertanggung jawab

Dalam hal pengurus korporasi sebagai pembuat dan penguruslah yang bertanggung jawab, kepada pengurus korporasi dibebankan kewajiban-kewajiban tertentu. Kewajiban yang dibebankan itu sebenarnya adalah kewajiban dari korporasi. Pengurus yang tidak memenuhi kewajiban itu diancam dengan pidana. Sehingga dalam sistem ini terdapat alasan yang menghapuskan pidana. Adapun dasar pemikirannya adalah : korporasi itu sendiri tidak dapat dipertanggungjawabkan terhadap suatu pelanggaran, tetapi selalu penguruslah yang melakukan delik itu. Dan karenanya penguruslah yang diancam pidana dan dipidana.⁵⁷

Pada sistem ini, pengurus-pengurus yang tidak memenuhi kewajiban-kewajiban yang sebenarnya merupakan kewajiban korporasi dapat dinyatakan bertanggungjawab. Pasal 59 KUHP di atas juga memuat alasan penghapusan pidana (*strafuitsluitingsgrond*), yaitu pengurus, anggota badan pengurus atau komisaris yang ternyata tidak ikut campur melakukan pelanggaran. Kesulitan yang timbul dengan Pasal 59 KUHP ini adalah berhubungan dengan ketentuan-ketentuan dalam huku pidana yang menimbulkan kewajiban bagi seorang pemilik atau seorang pengusaha. Dalam hal pemilik atau pengusaha dari korporasi, karena tidak ada pengaturan bahwa pengurusnya bertanggungjawab, maka bagaimana memutuskan tentang oembuat dan pertanggungjawabannya. Konsekuensi tidak diaturnya korporasi sebagai subjek hukum pidana dalam Buku I KUHP, adalah pengaturan dalam undang-undang di luar KUHP menjadi sangat beragam.⁵⁸

b. Korporasi sebagai Pembuat dan Penguruslah yang harus bertanggung jawab

Korporasi sebagai pembuat dan pengurus bertanggung jawab, maka ditegaskan bahwa korporasi mungkin sebagai pembuat. Pengurus ditunjuk sebagai yang bertanggung jawab: yang dipandang dilakukan oleh korporasi adalah apa yang dilakukan oleh alat perlengkapan korporasi menurut wewenang berdasarkan anggaran dasarnya. Tindak pidana yang dilakukan oleh korporasi adalah tindak pidana yang dilakukan seseorang tertentu sebagai pengurus dari badan hukum tersebut. Sifat dari perbuatan yang menjadikan tindak pidana itu adalah *onpersoonlijk*.⁵⁹ Orang yang memimpin korporasi bertanggung jawab pidana, terlepas dari apakah ia tahu atautkah tidak tentang dilakukannya perbuatan itu. Roeslan Saleh setuju bahwa prinsip ini hanya berlaku untuk pelanggaran. Untuk hal tersebut Roeslan Saleh setuju bahwa prinsip ini hanya berlaku untuk pelanggaran saja.⁶⁰

Sistem pertanggungjawaban korporasi yang seperti ini ditandai dengan pengakuan yang timbul dalam perumusan undang-undang bahwa suatu tindak pidana dapat dilakukan oleh perserikatan atau badan usaha (korporasi), akan tetapi tanggungjawab untuk itumenjadi beban dari pengurus badan hukum (korporasi) tersebut. Secara perlahan-lahan tanggungjawab pidana beralih dari anggota pengurus kepada mereka yang memerintahkan, atau dengan larangan melakukan apabila melalaikan memimpin korporasi secara sesungguhnya, dalam sistem pertanggungjawaban seperti ini, korporasi dapat menjadi pebuat tindak pidana, akan tetapi yang bertanggungjawab adalah para anggota pengurus, asal saja dinyatakan dengan tegas dalam peraturan itu.⁶¹ Untuk membebaskan pertanggungjawaban terhadap direktur atau pengurus korporasi, maka harus dibuktikan adanya pelanggaran terhadap kekuasaan kewajiban kewenangan yang dimilikinya. Pengurus korporasi dalam hal ini harus dapat dibuktikan telah melanggar *good faith* yang dipercayakan padanya dalam menjalankan korporasi atau perusahaan, sebagaimana diatur dalam prinsip *fiduciary duty*.⁶²

⁵⁷ Muladi, dan Dwidja Priyatno, *Op Cit*, halman 86.

⁵⁸ H. Setiono, *Op Cit*, halaman 13

⁵⁹ Muladi dan Dwidja Priyatno, *Op Cit*, halaman 86.

⁶⁰ Dwijda Priyatno, *Op Cit*, halaman 55.

⁶¹ H. Setiono, *Op Cit*, halaman 13.

⁶² Bismar Nasution, <http://bismar.wordpress.com/2009/12/23/kejahatan-korporasi/>, diakses pada tanggal 2 Juni 2014, Pukul 16.30 WIB.

c. Korporasi sebagai Pembuat Pengurus dan Korporasilah Yang bertanggungjawab

Pertanggungjawaban pidana korporasi secara langsung sudah diatur dengan jelas dalam beberapa peraturan perundang-undangan.⁶³ Dapat dilihat khususnya apabila dihubungkan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia, maka tidak dapat disangkal lagi bahwa Teori dasar hukum pidana tetap berlaku, yaitu tidak hanya sebatas penetapan dan penempatan korporasi sebagai “subyek hukum pidana” saja, tetapi perlu adanya ketentuan khusus tentang “pertanggungjawaban pidana” untuk korporasi.⁶⁴

Hal-hal yang dapat dipakai sebagai dasar pembenar atau alasan-alasan bahwa korporasi sebagai pembuat dan sekaligus bertanggungjawab adalah pertama, karena dalam berbagai tindak pidana ekonomi dan fiskal, keuntungan yang diperoleh korporasi atau kerugian yang diderita masyarakat dapat sedemikian besar sehingga tidak akan mungkin seimbang bilamana pidana hanya dijatuhkan pada pengurus saja. Kedua, dengan hanya memidana pengurus saja, tidak atau belum ada jaminan bahwa korporasi tidak akan mengulangnya tindak pidana lagi. Dengan memidana korporasi dengan jenis dan berat sesuai dengan sifat korporasi itu, diharapkan korporasi dapat menaati peraturan yang bersangkutan.⁶⁵

3. Pertanggungjawaban Pidana Pengembang Perumahan Dalam Penyediaan Psu Untuk Rumah Umum Dan Komersil Dalam Undang-Undang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Dalam undang-undang perumahan dan kawasan permukiman, apabila pengembang perumahan melakukan tindak pidana dalam penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban pidana. Selain pengembang perumahan, pengurus pengembang perumahan juga dapat dimintai pertanggungjawaban pidana.⁶⁶ Sesuai doktrin *identifikasi* korporasi bisa melakukan sejumlah delik secara langsung melalui para agen yang sangat berhubungan erat dengan korporasi, bertindak untuk dan/atau atas nama korporasi. Mereka tidak sebagai pengganti dan oleh karena itu, pertanggungjawaban korporasi tidak bersifat pertanggungjawaban pribadi. Syarat adanya pertanggungjawaban pidana korporasi secara langsung adalah tindakan-tindakan para agen tersebut masih dalam ruang lingkup pekerjaan korporasi.

Hal di atas sejalan dengan sifat pertanggungjawaban pidana korporasi yaitu :

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

Pasal 163 Undang-undang perumahan dan kawasan permukiman tidak menjelaskan atau memisahkan secara rinci perbuatan mana yang masuk kedalam perbuatan pengembang perumahan sehingga pengembang perumahan harus mempertanggungjawabkannya. Undang-undang perumahan dan kawasan permukiman hanya mengatakan jika beberapa perbuatan yang dilarang dilakukan manusia dilakukan oleh badan hukum maka badan hukum dapat diminta pertanggungjawabannya. Dengan kata lain Undang-undang Perumahan dan Kawasan permukiman tidak mengatur secara rinci ketentuan kapan dikatakan pengembang perumahan telah melakukan tindak pidana dalam pasal ini.

Isi Pasal 163 Undang-undang perumahan dan kawasan permukiman jelas “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

⁶³ Dwijda Priyatno, *Op Cit*, halaman 58.

⁶⁴ Alvisyahrin <http://alviprofdr.blogspot.com/2013/02/pertanggungjawabanpidana-korporasi-oleh.html#more>, diakses pada tanggal 2 Juni 2014, pukul 14.30 WIB.

⁶⁵ H. Setiono, *Op Cit*, halaman 14.

⁶⁶ Lihat pasal 162 (1) dan (2) Undang-undang perumahan dan permukiman.

dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang”.

Pasal 163 Undang-undang perumahan dan kawasan permukiman tersebut memberikan alternatif pandangan terhadap suatu tindak pidana. Jika penegak hukum memandang perbuatan tersebut adalah murni perbuatan manusia maka pengembang perumahan tidak dimintai pertanggungjawaban pidananya, sebaliknya jika perbuatan itu dipandang sebagai perbuatan dari pengembang perumahan maka selain pengurusnya, pengembang perumahan juga dapat dimintai pertanggungjawaban pidananya berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap pengurusnya.

Dengan demikian walaupun undang-undang perumahan dan kawasan permukiman menempatkan secara jelas posisi pengembang perumahan, akan tetapi tidak jelas kapan pengembang perumahan dapat dimintai pertanggungjawaban pidananya. Organisasi yang menaungi pengembang perumahan seperti APERSI dan REI tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidana, karena organisasi tersebut tidak terkait dengan tindak pidana yang dilakukan oleh para pengembang perumahan ataupun pengurusnya. APERSI dan REI hanyalah sebuah organisasi yang menaungi para pengembang perumahan atau *developer*. Sehingga, pihak yang dapat dimintai pertanggungjawaban pidana terkait penyediaan PSU oleh pengembang perumahan adalah pengembang perumahan, pengurus, ataupun kontraktor yang terkait dalam pembangunan PSU untuk perumahan dan kawasan permukiman. Dan hal ini juga dapat berpotensi terjadinya tindak pidana korupsi baik yang dilakukan oleh pemerintah, pengembang perumahan, ataupun pengurus. Tetapi undang-undang perumahan dan kawasan permukiman masih belum secara rinci menentukan kapan pengembang perumahan dikatakan melakukan tindak pidana. Hal ini dapat dijawab dengan melihat prinsip pertanggungjawaban pengurus menurut kewenangannya berdasarkan anggaran dasar badan hukum tersebut, maka dalam hal ini pertanggungjawaban pidana itu diidentikkan dengan apa yang diatur dalam hukum perdata, khususnya tentang perbuatan “*intra vires*” dan “*ultra vires*”. Perbuatan yang secara eksplisit atau secara implisit tercakup dalam kecakapan bertindak (badan hukum) adalah perbuatan “*intra vires*”, sebaliknya setiap perbuatan yang dilakukan berada di luar lingkup kecakapan bertindak perseroan (di luar maksud dan tujuan badan hukum) adalah perbuatan “*ultra vires*” yang karenanya tidak sah dan tidak mengikat perseroan. Untuk mengetahui bagaimana rumusan maksud dan tujuan badan hukum, dalam praktek dilihat kepada arti yang lazim/ wajar dan perbuatan tersebut menunjang kegiatan-kegiatan usaha yang disebutkan dalam anggaran dasar.⁶⁷

Pengaturan kapan pengembang perumahan melakukan tindak pidana yang tidak jelas menjadi kelemahan kebijakan legislasi dalam undang-undang perumahan dan kawasan permukiman. Formulasi semacam itu, merupakan kesalahan strategis yang dapat menghambat upaya pencegahan dan penanggulangan kejahatan pada tahap aplikasi dan eksekusi.

IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan terhadap permasalahan yang telah dikemukakan, dapat disimpulkan bahwa :

1. Peraturan hukum terkait kewajiban pengembang perumahan dalam penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum rumah umum dan rumah komersil terdapat dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat RI No. 4 Tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksana Bantuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan Tapak yang Dibangun Oleh Pengembang, Permendagri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Kawasan

⁶⁷ M. Hamdan, *Tindak Pidana Pencemaran Lingkungan Hidup*, Mandar Maju, Bandung, 2000, halaman. 81.

Permukiman, Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No. 1/ PERMEN/ M/ 2010 tentang Pengelolaan Pengaduan Masyarakat di Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta Perpres No. 70 Tahun 2012 tentang Perubahan Kedua Atas Perpres No. 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/ Jasa Pemerintah.

2. Tindak pidana yang dilakukan oleh Pengembang Perumahan dalam penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, yaitu mengalihfungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum diluar fungsinya, menjual satuan permukiman, sebelum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lisiba terlebih dahulu, menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan, membangun perumahan dan/atau permukiman di luar kawasan yang khusus diperuntukkan bagi perumahan dan permukiman, membangun perumahan, dan/atau permukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang ataupun orang.
3. Pertanggungjawaban pidana pengembang perumahan dalam menyediakan prasaran, sarana dan utilitas umum berdasarkan Pasal 162 ayat (1) dan (2), Pasal 163, dan Pasal 155 Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat dimintakan kepada pengembang perumahan, pengurus pengembang perumahan, dan pengembang perumahan beserta pengurus pengembang perumahan secara bersama-sama.

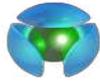
B. Saran

1. Perlunya segera dibuat Peraturan Pelaksana tentang Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum. Sehingga dengan peraturan tersebut para Pengembang perumahan dapat mematuhi dan menjalankannya agar tidak ada lagi perbedaan penafsiran terhadap Penyediaan Prasarana, sarana dan utilitas umum yang menyeret tindakan pengembang perumahan ke perbuatan pidana. Belum adanya peraturan pelaksana juga memberi peluang kepada pengembang perumahan yang nakal untuk memanfaatkannya yang akhirnya mengakibatkan kerugian pada masyarakat.
2. Perlunya dirumuskan dalam Peraturan Perundang-undangan tentang pertanggungjawaban pidana pengembang perumahan secara jelas dan terperinci. Perumusan itu baik berupa pemisahan tindak pidana yang dikategorikan perbuatan Korporasi atau pribadi pengurus maupun sanksinya. Khususnya tentang Pertanggungjawaban Pidana pengembang perumahan dalam penyediaan Prasarana, Sarana, dan utilitas umum dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan dan permukiman.
3. Perlunya dilakukan secara mendalam proses Penyelidikan, penyidikan, penuntutan dan mengadili terhadap korporasi serta perlu dilakukan reorientasi dan reformulasi pertanggungjawaban pidana korporasi yang menyangkut beberapa persyaratan, kapan korporasi dikatakan melakukan tindak pidana.

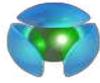
DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdi Supriyanto, Eko Riyadi, Imran, Yahya Ahmad Zein, dan Mirza Al Fath. 2009 *Potret Pemenuhan Hak Atas Pendidikan Dan Perumahan Di Era Otonomi Daerah : Analisis Di Tiga Daerah*, PUSHAM UII, Yogyakarta.



- Ali Mahrus, 2013, *Asas-Asas Hukum Pidana Korporasi*, PT. Raja Grafindo persada, Jakarta.
- _____, 2008, *Kejahatan Korporasi*, Arti Bumi Intaran, Yogyakarta.
- Chairul Huda, 2011, *Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan Menuju Kepada Tiada Pertanggungjawaban Pidana Tanpa Keasalahan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Fuadi Munir, 2002, *Doktrin-Doktrin Modern Dalam Corporate Law, Eksistensinya Dalam Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hamdan M, 2005, *Tindak Pidana Suap dan Money Politic*, Pustaka Bangsa Press, Medan.
- _____, 2000, *Tindak Pidana Pencemaran Lingkungan Hidup*, Mandar Maju, Bandung.
- Hatrik, Hamzah, 1996, *Asas Pertanggungjawaban Korporasi Dalam Hukum Pidana Indonesia (Strict Liability Dan Vicarious Liability)*, Jakarta.
- Kanter E.Y, SH dan S.R Sianturi, 2002, *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia Dan Penerapannya*, Storia Grafika, Jakarta.
- Lamintang, P.A.F, 1997, *Dasar-dasar hukum pidana Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Marpaung Leden, 2005, *Asas-Teori-Praktik Hukum Pidana*, Sinar Gradika, Jakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana Media Group, Jakarta.
- Maramis ,Frans, 2013, *Hukum Pidana Umum dan Tertulis di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 2010, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta.
- Moeljatno, 2008, *Asas-asas Hukum Pidana*, PT, Rineka Cipta, Jakarta.
- Muladi, 1992, *Lembaga Pidana Bersyarat*, Alumni, Bandung.
- Prasetyo, Teguh, 2013, *Hukum Pidana*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Priyanto, Dwidjaya, 2004, *Kebijakan Legislasi Tentang Sistem Pertanggungjawaban Pidana Korporasi Di Indonesia*, CV. Utomo, Bandung.
- Priyatno, Dwidja dan Muladi, 2012, *Pertanggungjawaban Pidana Korporasi*, Kencana Peranada Media Group, Jakarta.
- Priyatno, Dwidja, 2004, *Kebijakan Legislasi Tentang Sistem Pertanggungjawaban Pidana Korporasi Di Indonesia*, CV. Utomo, Bandung.
- Priyatno, Dwidja dan Muladi, 2010, *Pertanggungjawaban Pidana Korporasi* Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Setiadi, Prof. DR. Edi, S.H., M.H. dan Dian Andriasari, S.H., M.H., 2013, *Perkembangan Hukum Pidana DI Indonesia*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Setiono, H, 2004, *Kejahatan Korporasi, Analisis Viktimologis Dan Pertanggungjawaban Korporasi Dalam Hukum Pidana Indonesia*, Malang.
- Sianturi, S.R. dan E.Y Kanter, 2002, *Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia Dan Penerapannya*, Soria Grafika, Jakarta.
- Sunggono Bambang, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.



Suparno Sastra, 2006, *Perencanaan Dan Pengembangan Perumahan*, CV. Andi Offset, Yogyakarta.

Wargakusumah Moh. Hasan, 2003, *Analisis Dan Evaluasi Hukum Undang-Undang No 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Permukiman*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman Dan Ham RI Tahun.

Yunara Edi, 2005, *Korupsi Dan Pertanggungjawaban Pidana korporasi berikut studi kasus*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 hasil amandemen ke 4.

Undang-Undang No 11 Tahun 2012 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 39 tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2001 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi

Peraturan Presiden Nomor 70 Tahun 2012 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2012 Tentang Penyediaan Barang/Jasa Pemerintah.

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 04 Tahun 2013 Tentang Petunjuk Pelaksana Bantuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan Tapak Yang dibangun oleh Pengembang

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2001 Tentang Pedoman Bantuan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor : 01/PERMEN/M/2010 Tentang Pengelolaan Pengaduan Masyarakat Di Bidang Perumahan Dan Permukiman

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor : 22/PERMAN/M/2008 Tentang Standart Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi Dan Daerah Kabupaten/Kota

C. Jurnal hukum, Makalah Dan Artikel

Kementrian Perumahan Rakyat Republik Indonesia, 2013, *Buku Panduan Bantuan PSU Perumahan Dan Kawasan Permukiman*.

Koran Harian Analisa.

Somasi Tim Advokasi Penyelamat Aset Sumatera Utara kepada Bupati Deli Serdang tertanggal 13 November 2013.

Modul Asas-Asas Hukum Pidana, 2011, PPK RI, Jakarta.