

**KAJIAN HUKUM PENERAPAN PASAL 109  
MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 20  
TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN<sup>1</sup>  
Oleh : Kumesan Meinindah Alicia<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana Penerapan Pengaturan Pasal 109 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan bagaimana sanksi kepada pelaku penyedia rumah susun yang tidak dapat melaksanakan kewajiban menyediakan Rumah Susun menurut Pasal 109 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Tindak pidana Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 belum dapat diterapkan atau dilaksanakan karena kewajiban pelaku pembangunan rumah susun komersial dalam Pasal 16 ayat (2) dan ayat (3) masih memerlukan pengaturan lebih lanjut dalam suatu Peraturan Pemerintah. 2. Sanksi tindak pidana Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 berlatar belakang pada politik hukum berupa keberpihakan negara dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, sehingga delikomismissie ini mencakup baik sama sekali tidak menyediakan rumah susun umum maupun ada menyediakan rumah susun umum tetapi luasnya tidak sampai 20% dari total luas rumah susun komersial yang dibangun.

Kata kunci: Penerapan Pasal 109 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, Rumah Susun.

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Beberapa tahun terakhir ini di Indonesia telah makin berkembang pembangunan perumahan yang bersifat vertikal yaitu yang seringkali disebut sebagai rumah susun. Perkembangan pembangunan perumahan dalam bentuk rumah susun ini memiliki beberapa keuntungan dibandingkan dengan pembangunan perumahan biasa yang berkembang secara horizontal, di mana keuntungan dari rumah susun dikemukakan

oleh Imam Koeswahyono dengan uraian sebagai berikut,

Apabila pembangunan kota-kota tersebut dibiarkan berkembang secara horizontal, maka menghabiskan tanah-tanah pertanian yang subur di kawasan kota-kota tadi. Di samping itu, pembangun kota secara horizontal akan membawa akibat biaya pembangunan dan pemeliharaan prasarana dan utilitas kota yang lebih mahal. Masyarakat kota akan menanggung beban ongkos transportasi yang lebih tinggi dan hilangnya waktu di perjalanan menjadi lebih banyak. Intensitas transportasi bagi para pekerja/pegawai akan meningkat, sehingga akan meningkatkan kemacetan lalu lintas yang akan membuat kota terasa menjadi lebih mahal bagi penghuni.

Salah satu upaya untuk mengurangi permasalahan tersebut adalah dengan pembangunan rumah-rumah susun yang manfaatnya akan dapat mengurangi penggunaan tanah dan mendekatkan penghuni ke daerah tempat kerjanya, memperpendek jaringan prasarana dan utilitas kota dan membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan nyaman.<sup>3</sup>

Pengertian masing-masing jenis rumah susun itu menurut UU No. 20 Tahun 2011, yaitu rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Pasal 1 angka 7); rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus (Pasal 1 angka 8); rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri (Pasal 1 angka 9); dan rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan (Pasal 1 angka 10).

Jenis rumah susun yang paling banyak ditemui dan paling sering dibicarakan adalah rumah susun umum dan rumah susun komersial. Rumah susun umum merupakan rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan rendah karenanya paling banyak dibangun di kota-kota

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Frans Maramis, SH, MH; Dr. Rodrigo F. Elias, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101443

<sup>3</sup> Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun. Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2004), hlm. 3.

besar seperti Jakarta untuk memenuhi kebutuhan atas perumahan rakyat pada umumnya, sedangkan rumah susun komersial juga sering dibangun karena membawa keuntungan ekonomis bagi pelaku pembangunan rumah susun komersial yang bersangkutan.

Sehubungan dengan adanya kewajiban dari pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16 UU No. 20 Tahun 2011, selanjutnya dalam Pasal 97, yang terletak dalam Bab XV tentang Larangan, diberikan ketentuan sebagai berikut, "Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial dilarang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2)."<sup>4</sup>

Selanjutnya dikarenakan adanya kewajiban dalam Pasal 16 dan larangan dalam Pasal 97 maka dalam Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 diberikan ketentuan pidana sebagai berikut,

Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah).<sup>5</sup>

Tindak pidana dalam Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ini, yaitu pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajiban untuk menyediakan rumah susun umum minimum 20% dari total luas lantai rumah susun komersial, merupakan ketentuan yang menarik karena benar-benar menunjukkan keberpihakan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Keberpihakan ini disebutkan secara tegas dalam bagian penjelasan umum dari UU No. 20 Tahun 2011 di mana dikatakan antara lain bahwa, "Pengaturan dalam undang-undang ini juga menunjukkan keberpihakan negara dalam

memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi MBR".<sup>6</sup>

Ketentuan dalam Pasal 16, Pasal 97 dan Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, di satu pihak merupakan ketentuan yang menguntungkan bagi MBR yang membutuhkan rumah, tetapi di lain pihak merupakan beban yang cukup berat bagi pelaku pembangunan rumah susun komersial, sehingga dapat muncul pertanyaan berkenaan dengan cakupan Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 dan pelaksanaannya dalam kenyataan.

Berdasarkan latar belakang ini, maka dalam rangka penulisan skripsi telah dipilih untuk membahas pokok ini di bawah judul "Kajian Hukum Penerapan Pasal 109 Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun".

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Penerapan Pengaturan Pasal 109 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun?
2. Bagaimana sanksi kepada pelaku penyedia rumah susun yang tidak dapat melaksanakan kewajiban menyediakan Rumah Susun menurut Pasal 109 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun?

## C. Metode Penelitian

Penelitian yang dilakukan ini merupakan penelitian hukum normatif. Pengertian penelitian hukum normatif menurut Sunaryati Hartono merupakan suatu penelitian "yang bersifat sejarah hukum, hukum positif, perbandingan hukum, maupun yang bersifat prakiraan (*development research*)".<sup>7</sup> Penelitian ini, terutama merupakan penelitian yang bersifat hukum positif.

## PEMBAHASAN

### A. Penerapan Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Bagaimanapun baiknya tujuan suatu ketentuan undang-undang tetapi apakah benar-benar mendatangkan manfaat bagi masyarakat tergantung pada efektivitas penerapan ketentuan undang-undang tersebut.

<sup>4</sup>Ibid.

<sup>5</sup>Ibid.

<sup>6</sup>Ibid.

<sup>7</sup>Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 133.

Demikian juga dengan ketentuan Pasal 16 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, di mana ketentuan ini mempunyai tujuan yang baik yaitu menyediakan perumahan berupa rumah susun bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, tetapi apakah benar-benar bermanfaat tergantung pada efektivitas penerapannya. Sehubungan dengan ini, Pasal 16 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 menyatakan bahwa, ketentuan lebih lanjut mengenai kewajiban menyediakan rumah susun umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam peraturan pemerintah.

Ketentuan Pasal 16 ayat (4) ini menunjukkan bahwa kewajiban pelaku pembangunan rumah susun komersial, yaitu kewajiban menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun (ayat 2) yang dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun komersial pada kabupaten/kota yang sama (ayat 3), perlu diatur lebih lanjut dalam peraturan pemerintah. Menurut Pasal 12 UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, "Materi muatan Peraturan Pemerintah berisi materi untuk menjalankan Undang-Undang sebagaimana mestinya";<sup>8</sup> selanjutnya dalam bagian penjelasan pasal demi pasal diberikan keterangan bahwa, yang dimaksud dengan "menjalankan Undang-Undang sebagaimana mestinya" adalah penetapan Peraturan Pemerintah untuk melaksanakan perintah Undang-Undang atau untuk menjalankan Undang-Undang sepanjang diperlukan dengan tidak menyimpang dari materi yang diatur dalam Undang-Undang yang bersangkutan.

Dari segi hierarki peraturan perundang-undangan, suatu peraturan pemerintah memiliki hierarki lebih rendah dari undang-undang, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 ayat (1) UU No. 12 Tahun 2011 yang menyatakan bahwa jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Sekalipun hierarki suatu Peraturan Pemerintah lebih rendah dari Undang-Undang, tetapi sebagaimana dinyatakan dalam penjelasan terhadap Pasal 12 UU No. 12 Tahun 2011, diperlukan untuk mengatur lebih lanjut ketentuan Undang-Undang dengan tidak menyimpang dari materi yang diatur dalam Undang-Undang.

Peraturan pemerintah memang diperlukan untuk mengatur lebih lanjut kewajiban pelaku pembangunan rumah susun komersial dalam Pasal 16 ayat (1) dan ayat (2) karena ada sejumlah hal masih memerlukan penegasan. Hal-hal yang masih memerlukan penegasan lebih lanjut antara lain seperti segi pembiayaan dalam menyediakan rumah susun umum apakah sepenuhnya merupakan tanggung jawab pelaku pembangunan rumah susun komersial yang bersangkutan ataukah ada dukungan dan fasilitas tertentu dari pemerintah. Juga antara lain aspek tenggang waktu menyelesaikan kewajiban menyediakan rumah susun umum sebabkalau tidak ada tenggang waktu tentu waktunya pelaksanaan kewajiban itu dapat ditunda-tunda oleh pembangun rumah susun komersial yang bersangkutan.

Dengan adanya hal-hal yang masih perlu diatur lebih lanjut dalam peraturan pemerintah, maka kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (2) dan ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 itu juga belum dapat dilaksanakan karena masih harus menunggu diundangkannya peraturan pemerintah yang mengatur lebih lanjut kewajiban dalam Pasal 16 ayat (2) dan ayat (3) tersebut. Dengan melihat bahwa UU No. 20 Tahun 2011 diundangkan pada tanggal 10 November 2011 berarti sampai sekarang (tahun 2016) telah berselang waktu lebih kurang 5 (lima) tahun.

Dengan demikian, beberapa ketentuan, ketentuan dalam Pasal 16 ayat (2) dan ayat (3) berupa kewajiban pelaku pembangunan rumah susun komersial untuk menyediakan rumah

<sup>8</sup>Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234).

susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun yang pembangunannya dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun komersial pada kabupaten/kota yang sama; ketentuan Pasal 97 tentang larangan mengingkari kewajiban menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun; dan ketentuan Pasal 109 tentang tindak pidana bagi setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun; ketiga-tiganya belum dapat dilaksanakan atau diterapkan dalam pelaksanaan hukum di Indonesia karena masih menunggu diterbitkannya peraturan pemerintah yang mengatur lebih lanjut tentang kewajiban pelaku pembangunan rumah susun komersial dalam Pasal 16 ayat (2) dan ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011. Dengan demikian, ketentuan yang sebenarnya menguntungkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dari aspek perumahan (rumah susun), belum dapat diperoleh manfaatnya dalam kenyataan.

#### **B. Sanksi Tindak Pidana Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun**

Pada umumnya setiap undang-undang memiliki ketentuan sanksi yang dapat berupa ancaman pidana. UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun juga memiliki Bab XVIII dengan berjudul "Ketentuan Pidana" yang memuat sejumlah ancaman pidana terhadap perbuatan-perbuatan tertentu. Bab tentang Ketentuan Pidana ini mencakup Pasal 109 sampai dengan Pasal 117.

Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011, yang menjadi pokok perhatian dalam tulisan ini, menentukan bahwa, setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau

denda paling banyak Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah).<sup>9</sup>

Unsur-unsur dari ketentuan yang mengancam dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar) ini, yaitu:

1. Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial;
2. Yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97.

Unsur-unsur dari Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 tersebut akan dibahas satu persatu berikut ini:

#### **1. Setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial.**

Pelaku pembangunan rumah susun komersial merupakan subjek dari tindak pidana Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011. Pelaku pembangunan rumah susun secara umum, yaitu yang belum dikaitkan dengan jenis rumah susun tertentu, didefinisikan dalam Pasal 1 angka 15 UU No. 20 Tahun 2011 di mana dikatakan bahwa, pelaku pembangunan rumah susun yang selanjutnya disebut pelaku pembangunan adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan permukiman. Pengertian setiap orang dijelaskan dalam Pasal 1 angka 16 yang menyatakan bahwa, Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum. Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 17 dipertegas pengertian badan hukum, yaitu badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Dengan demikian, pelaku pembangunan rumah susun secara umum, yang belum terkait dengan jenis rumah susun tertentu, mencakup orang perseorangan, badan hukum dan pemerintah. Orang perseorangan dan badan hukum di sini

<sup>9</sup>Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).

merupakan pengusaha (pelaku usaha) yang melakukan pembangunan rumah susun. Juga pemerintah di sini merupakan pemerintah yang melakukan pembangunan rumah susun.

Pengertian pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagai subjek tindak pidana dalam Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 cakupannya lebih sempit dari pelaku pembangunan rumah susun yang didefinisikan dalam Pasal 1 angka 15 UU No. 20 Tahun 2011. Pasal 16 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 menentukan bahwa, pembangunan rumah susun komersial dapat dilaksanakan oleh setiap orang. Pasal 16 ayat (1) ini hanya menyebut "setiap orang" yang menurut Pasal 1 angka 16 berarti "orang perseorangan atau badan hukum", tidak termasuk pemerintah.

Ini juga terkait dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 yang menyatakan bahwa, pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah. Tanggung jawab pemerintah adalah terhadap jenis-jenis rumah susun tertentu, yaitu rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.

Jadi, UU No. 20 Tahun 2011 hanya membolehkan orang perseorangan atau badan hukum sebagai pelaku pembangunan rumah susun komersial, sedangkan pemerintah tidak disebut sebagai yang boleh melakukan pembangunan rumah susun komersial. Dengan demikian, subjek tindak pidana Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 ini adalah orang perseorangan atau badan hukum yang menjadi pelaku pembangunan dalam arti sebagai pengusaha atau perusahaan.

Subyek tindak pidana memang telah lebih luas dari pada subyek tindak pidana dalam KUHPidana. Subjek tindak pidana dalam hukum pidana memang telah mengalami perkembangan. Menurut Mahrus Ali, "Subjek tindak pidana yang diakui oleh KUHP adalah manusia ... Di Indonesia pengaturan korporasi sebagai subjek hukum pidana ditemukan dalam berbagai

perundang-undangan di luar KUHP".<sup>10</sup> Sebagaimana dikemukakan oleh Mahrus Ali, subjek tindak pidana dalam KUHPidana hanyalah manusia saja, sedangkan dalam undang-undang di luar KUHPidana telah dikenal subjek tindak pidana yang lebih luas, yaitu selain manusia juga korporasi. Demikian juga tindak pidana Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 yang merupakan suatu tindak pidana di luar KUHPidana. Walaupun demikian, ada perbedaan antara subyek tindak pidana dalam Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 yang selain orang perorangan juga mencakup badan hukum dengan subjek tindak pidana yang berupa korporasi.

Istilah korporasi sebagai subjek tindak pidana ditemukan antara lain dalam UU No. 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, di mana dalam Pasal 1 angka 1 diberikan definisi bahwa, "Korporasi adalah kumpulan orang dan atau kekayaan yang terorganisasi baik merupakan badan hukum maupun bukan badan hukum."<sup>11</sup> Korporasi, sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 angka 1` UU No. 31 Tahun 1999 ini, mencakup badan hukum dan bukan badan hukum. Dengan demikian, subjek tindak pidana dalam Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 yang hanya mengenai subjek tindak pidana orang perseorangan dan badan hukum lebih sempit dari pada subjek tindak pidana korupsi yang mencakup orang perseorangan, korporasi badan hukum dan korporasi bukan badan hukum.

Apa yang dimaksud dengan badan hukum? Chidir Ali sebelum memberi definisi tentang badan hukum (*rechtspersoon*) terlebih dahulu mendefinisikan pengertian subjek hukum di mana menurut Chidir Ali, "Subyek hukum itu adalah manusia yang berkepribadian hukum (*legal personality*) dan segala sesuatu yang berdasarkan tuntutan kebutuhan masyarakat oleh hukum diakui sebagai pendukung hak dan

<sup>10</sup>Mahrus Ali, *Dasar-dasar Hukum Pidana*, cet.2. Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 111, 113.

<sup>11</sup>Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3874).

kewajiban”;<sup>12</sup>selanjutnya berdasarkan definisi subjek hukum ini Chidir Ali mendefinisikan badan hukum sebagai “segala sesuatu yang berdasarkan tuntutan kebutuhan masyarakat oleh hukum diakui sebagai pendukung hak dan kewajiban”.<sup>13</sup>

Badan hukum ini sebenarnya dapat dibedakan atas badan hukum publik dan badan hukum privat,<sup>14</sup>tetapi sehubungan dengan subjek tindak pidana Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 yang merupakan pelaku pembangunan rumah susun komersial maka yang dimaksudkan adalah badan hukum privat. Contoh badan hukum privat adalah “Perseroan Terbatas (PT) didirikan oleh pesero-pesero untuk mencari keuntungan dan kekayaan dan dalam kegiatan pelaksanaan dilakukan oleh direksi”.<sup>15</sup>PT sekarang diatur dalam UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Sehubungan dengan adanya subjek tindak pidana berupa badan hukum, maka dalam Pasal 117 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 diadakan ketentuan bahwa dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 sampai dengan Pasal 116 dilakukan oleh badan hukum, maka selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang.

Berdasarkan Pasal 117 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 ini maka pidana yang dapat dijatuhkan berkenaan dengan tindak pidana Pasal 109, yaitu:

- 1) Terhadap pengurus badan hukum dapat dijatuhkan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah); dan
- 2) Terhadap badan hukum itu sendiri dapat dijatuhkan pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang, jadi 3 x Rp20.000.000.000,00 berarti pidana

denda paling banyak Rp60.000.000.000,00 (enam puluh milyar rupiah).

Selain pidana denda ini, menurut Pasal 117 ayat (2), terhadap badan hukum dapat dijatuhkan pidana tambahan berupa:

- a. pencabutan izin usaha; atau
- b. pencabutan status badan hukum.

## **2. Yang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97**

Unsur kedua dari tindak pidana Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu unsur mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97.

Kewajiban pelaku pembangunan rumah susun komersial dalam unsur yang kedua ini merupakan kewajiban yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 yang menyatakan bahwa, pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun. Karena kewajiban ini disebutkan secara tersurat (eksplisit) dalam suatu pasal maka kewajiban ini merupakan suatu kewajiban hukum yang harus dipatuhi oleh pelaku pembangunan rumah susun komersial.

Sehubungan dengan adanya kewajiban dari pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011, selanjutnya dalam Pasal 97, yang terletak dalam Bab XV tentang Larangan, diberikan ketentuan bahwa setiap pelaku pembangunan rumah susun komersial dilarang mengingkari kewajibannya untuk menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang

<sup>12</sup>Chidir Ali, *Badan Hukum*, Alumni, Bandung, 1976, hlm.

12.

<sup>13</sup>*Ibid.*, hlm. 20.

<sup>14</sup>C.S.T Kansil dan Christine S.T. Kansil, *Hukum Perusahaan Indonesia (Aspek Hukum dalam Ekonomi)*, Bagian 1, cet.7, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005, hlm. 29.

<sup>15</sup>*Ibid.*, hlm. 30.

dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2). Ini kemudian disusul dengan ketentuan pidana dalam Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011.

Kata “mengingkari” memiliki kata asal ingkar yang berarti “tidak menepati”<sup>16</sup> atau “tidak mau; tidak menurut”;<sup>17</sup> sedangkan kata “mengingkari” diartikan sebagai “1 tidak mengaku; tidak membenarkan; menyangkal; memungkir; menampik; ... 2 tidak menepati; ... 3 tidak melaksanakan”.<sup>18</sup>

Dalam hukum, perbuatan mengingkari, yang antara lain berarti tidak melaksanakan, merupakan suatu *ommissiedelict* yaitu melalaikan kewajiban untuk melakukan sesuatu;<sup>19</sup> ini merupakan kebalikan dari *commissiedelict* yaitu tindak pidana yang berupa melakukan suatu perbuatan positif, umpamanya membunuh, mencuri.<sup>20</sup>

Delik *ommissie* Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 ini pelaku pembangunan rumah susun komersial tidak menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% dari total luas rumah susun komersial yang dibangunnya. Pelalaian kewajiban ini dapat berupa:

- a. sama sekali tidak menyediakan rumah susun umum; atau
- b. menyediakan tetapi luasnya tidak sampai 20% dari total luas rumah susun komersial yang dibangun.

Tindak pidana dalam Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menunjukkan keberpihakan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Keberpihakan ini disebutkan secara tegas dalam bagian penjelasan umum dari UU No. 20 Tahun 2011 di mana dikatakan antara lain bahwa, “Pengaturan dalam undang-undang ini juga menunjukkan keberpihakan negara dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi MBR” .

Suatu hal yang dapat dikritik terhadap tindak pidana Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 yaitu ancaman pidana penjara

maksimumnya hanya 2 (dua) tahun saja sehingga kurang memiliki efek yang menakutkan. Adalah lebih baik jika ancaman pidana penjara ini dapat ditingkatkan misalknya menjadi paling lama 5 (lima) tahun untuk efek menakutkan bagi pelaku pembangunan rumah susun komersial.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Tindak pidana Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 belum dapat diterapkan atau dilaksanakan karena kewajiban pelaku pembangunan rumah susun komersial dalam Pasal 16 ayat (2) dan ayat (3) masih memerlukan pengaturan lebih lanjut dalam suatu Peraturan Pemerintah.
2. Sanksi tindak pidana Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 berlatar belakang pada politik hukum berupa keberpihakan negara dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, sehingga delik *ommissie* ini mencakup baik sama sekali tidak menyediakan rumah susun umum maupun ada menyediakan rumah susun umum tetapi luasnya tidak sampai 20% dari total luas rumah susun komersial yang dibangun.

### B. Saran

1. Perlu segera diundangkan Peraturan Pemerintah yang mengatur lebih lanjut kewajiban hukum pelaku pembangunan rumah susun komersial yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (2) dan ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011.
2. Ancaman pidana penjara dalam Pasal 109 UU No. 20 Tahun 2011 sebaiknya ditingkatkan untuk menimbulkan efek menakutkan, yaitu dari paling lama 2 (dua) tahun menjadi paling lama 5 (lima) tahun.

## DAFTAR PUSTAKA

Akis, Mimi Rosmidi dan Imam Koeswahyono, *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah*

<sup>16</sup>Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, ed.3 cet.2, Balai Pustaka, Jakarta, 2002, hlm.

433.

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

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

<sup>19</sup>I Made Widnyana, *Asas-asas Hukum Pidana*, FikahatiAneska, Jakarta, 2010, hlm. 40.

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

- Susun dalam *Hukum Agraria*, Setara Press, Malang, 2010.
- Ali, Chidir, *Badan Hukum*, Alumni, Bandung, 1976.
- Ali, Mahrus, *Dasar-dasar Hukum Pidana*, cet.2. Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Garner, Bryan (ed.), *Black's Law Dictionary*, ninth ed., West Publishing Co., St. Paul, 2009.
- Hutagalung, ArieSukantiet al, *Condominium dan Permasalahannya*, ELIPS Project – FH-UI, Jakarta, 1994.
- Kansil, C.S.T dan Christine S.T. Kansil, *Hukum Perusahaan Indonesia (Aspek Hukum dalam Ekonomi)*, Bagian 1, cet.7, Pradnya Paramita, Jakarta, 2005.
- Koeswahyono, Imam, *Hukum Rumah Susun. Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Bayumedia Publishing, Malang, 2004.
- Lamintang, P.A.F. dan C.D. Samosir, *Hukum Pidana Indonesia*, Sinar Baru, Bandung, 1983.
- Moeljatno, *Azas-azas Hukum Pidana*, cet.2, Bina Aksara, Jakarta, 1984. Moeljatno, *Azas-azas Hukum Pidana*, cet.2, Bina Aksara, Jakarta, 1984.
- Moeljatno, *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban dalam Hukum Pidana*, Bina Aksara, Jakarta, 1983.
- Murhaini, H. Suriansyah, *Hukum Rumah Susun. Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan*, LaksbangGrafika, Surabaya, 2015.
- Poernomo, Bambang, *Asas-asas Hukum Pidana*, cet.4, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983.
- Prodjodikoro, Wirjono, *Asas-asas Hukum Pidana di Indonesia*, cet.3, PT Eresco, Jakarta-Bandung, 1981.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, cet. 27, Pradnya Paramita, Jakarta, 1995.
- Sudiyat, Iman, *Hukum Adat. Sketsa Asas*, cet. 2, Liberty, Yogyakarta, 1981.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, cet. 4, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Sutedi, Adrian, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Tim Penerjemah BPHN, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, Sinar Harapan, Jakarta, 1983.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, ed.3 cet.2, Balai Pustaka, Jakarta, 2002.
- Utrecht, E., *Hukum Pidana I*, Penerbitan Universitas, Bandung, 1967.
- Widnyana, I Made, *Asas-asas Hukum Pidana*, FikahatiAneska, Jakarta, 2010.

**Sumber Internet/Dokumen Elektronik:**

YouTube, "Rumah Susun Khusus Nelayan Segera Dibangun di Muara Angke"  
<https://www.youtube.com/watch?v=O9qTYtJ4XpA>, diakses tanggal 26/10/2016

**Peraturan Perundang-undangan:**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)
- Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3874).
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234).
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).
- Rekomendasi Dinas Tata Kota Pemerintah Kota Manado Nomor: 1625/D.10/IMB/VIII/2012, tanggal 06-09-2012.