

## Abstrak

Kata Kunci,  
Sanksi Pidana. Pelaku Pembangunan. Rumah Susun

Kebutuhan perumahan bagi masyarakat dewasa ini sudah tidak lagi menjadi kebutuhan pelengkap, tetapi sudah menjadi kebutuhan dasar guna memenuhi standar kehidupan layak. Dalam Tujuan Pembangunan Milenium (*Millenium Development Goals/MDGs*), permukiman merupakan salah satu indikator dalam rangka pengentasan kemiskinan dan ketertinggalan. Indonesia saat ini kekurangan pasokan (*BackLog*) Perumahan sebanyak 11 juta bahkan Biro Pusat Statistik memprediksikan sampai 20 tahun kedepan kebutuhan Perumahan akan menjadi 31 juta. Kebutuhan perumahan, termasuk rumah susun, seharusnya diletakkan pada kerangka kebutuhan primer masyarakat yang seharusnya diikuti dengan stimulasi dan insentif yang mendorong pelaku usaha untuk meningkatkan perannya mengembangkan perumahan bagi semua, bersama-sama dengan pemerintah sebagai regulator. Kontribusi Pemerintah dalam program Satu Juta Rumah dan 1000 Tower hanya dapat membangun 20% melalui PerumNas, JamSosTek, Bapetarum, FLPP sedangkan 80% dibangun oleh Pelaku Pembangunan. Peran pelaku pembangunan swasta dikhawatirkan menurun karena Perubahan politik hukum menyangkut penerapan sanksi pidana bagi pelaku pembangunan yang dianggap kurang kondusif mendukung peran pelaku usaha dalam pemenuhan kebutuhan perumahan yang diatur dalam Pasal 109 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun karena 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) Secara filosofis, pelanggaran atas kewajiban atau komitmen administrasi secara teori lazimnya disediakan sanksi administrasi mengingat tindakannya tidak termasuk ke dalam suatu bentuk niat jahat (*mens rea*) untuk secara sengaja mengabaikan kewajiban tersebut. Bagaimana jenis-jenis tindak pidana pelaku pembangunan rumah susun dan sanksinya menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang *Rumah Susun*? Bagaimana praktik penegakan hukum terhadap pelanggaran yang dilakukan pelaku pembangunan rumah susun, sebelum dan sesudah Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang *Rumah Susun*? Bagaimana bentuk sanksi pidana yang ideal dan efektif terhadap para pelaku pembangunan rumah susun agar melakukan kewajiban dalam pembangunan perumahan? Kelemahan norma dalam pengaturan pelanggaran UU Nomor 20 Tahun 2011 terletak pada tidak jelasnya dan tidak sistematis dalam menentukan pelanggaran dan juga aspek sanksinya. Semua larangan tersebut dikenakan sanksi Pidana karena ditetapkan dalam politik hukumnya sebagai Kejahatan. Ketentuan mengenai Sanksi Pidana bagi pelaku pembangunan rumah susun yang diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang *Rumah Susun* pada dasarnya secara substantif lebih merupakan ketentuan yang beresensikan tindakan hukum atau perbuatan hukum dalam kategori perbuatan melawan hukum dalam ranah Hukum Perdata dan atau berdimensi administrasi dalam kerangka Hukum Administrasi Negara atau Hukum Tata Usaha Negara. Praktik penegakan hukum terhadap pelanggaran Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang *Rumah Susun* dapat berpotensi Counter Productive serta berpotensi menimbulkan masalah Hukum, dengan adanya kombinasi kelemahan dari Aspek substansi hukum, struktur hukum dan budaya hukum yang akan berdampak pada lemahnya penegakan undang undang. Bentuk pengaturan yang ideal dan efektif terhadap para pelaku pembangunan rumah susun dengan memperjelas dimensi administrasi dalam norma hukumnya. Penerapan pidana denda dan disertai tambahan sanksi berupa bunga, akan lebih efisien, rasional, dan adil. Dalam perspektif EAL penerapan sanksi Pidana sangat bertentangan dengan rasionalita. Revisi Substansial Norma Pengaturan Sanksi Pidana yaitu perlu dilakukan kajian normatif untuk mengubah ketentuan Pidana dari sanksi pidana penjara dan denda menjadi sanksi pidana denda saja. Penajaman arah pengaturan disarankan agar revisi undang undang tentang Rumah susun diarahkan untuk dapat mewujudkan kepastian Hukum, Kemanfaatan serta mengartikulasikan nilai, nilai Keadilan bagi penyelenggara pembangunan rumah susun. Skenario Penegakan Hukum dalam masa transisi, untuk pelaku pembangunan dapat mengajukan Judicial Review sedangkan pemerintah perlu menyatakan Status Quo atas ketentuan Pidana dalam undang undang 20 tahun 2011. Sosialisasi Kebijakan dan Implementasi Perubahan Norma Ketentuan, disarankan pemerintah melakukan sosialisasi yang intensif dikalangan pelaku usaha dan stake holder agar dapat diketahui adanya perubahan kebijakan baik yang berdimensi administrasi maupun pidana. Disarankan aparat penegak hukum tidak melakukan tindakan hukum yang Represif.

## Abstract

Keywords :

Criminal Sanction Developers. Condominium

To the society today, housing need is no longer treated as ancillary need. Rather, it is deemed as basic need to meet the standards of a decent life. In the MDGs(Millennium Development Goals/MDGs), housing is one of the indicators of alleviation of poverty and underdevelopment. Indonesia is currently experiencing a shortage of supply Housing(backlog) by 11 million houses. Even the Central Bureau of Statistics predicts that up to 20 year in the future the housing need reaches 31 million units. The housing need including the need for apartments should be treated as primary need for which stimulus and incentives shall be provided to encourage business players to boost their role in the development of houses together with the government as the regulator. Government through PerumNas, JamSosTek, Bapetarum and FLPP contributed only 20% to one Million House and 1000 Tower Program. The remaining 80 % of the program was left to private developers. The role of private developer is feared to decline due legal policy concerning the imposition of criminal punishment on developers. This legal policy is not conducive to supporting the role of business players in the supply of houses as provided for in article 109 of Law Number 20 of 2011 on Apartments. Under the policy a developer of commercial building that fails to perform its obligation to provide public apartments having area of at least 20 %(twenty percent) of total area of its commercial apartments as provided for in article 29 is punishable by imprisonment of up to 2(two) years or by a fine of up to Rp. 20,000,000,000.00(twenty billion Rupiah). Philosophically, the failure to honor such obligation or commitment will result in administrative punishment because the failure is not considered as a form of criminal intent(mensrea) of deliberately neglecting the obligation. What are the types of crime facing developers of flats and the punishment thereof under Law Number 20 of 2011 on Apartments. How are the practices of law enforcement with regard to offences committed by apartment developers before and after the enactment of Law Number 20 of 2011 on Apartments. What is the ideal and effective punishment to encourage the apartment developers to meet their obligations in the development of houses? The normative weakness in Law Number 20 of 2011 lies in unclear and unsystematic ways of identification of violations and the punishment therefore. All violations are subject to criminal punishment because the legal policy sees them as offenses. The criminal punishment for apartment developers under the Law number 20 of 2011 on Apartment are substantively more of a tort under civil code or administrative wrongdoing under State Administrative Law. The law enforcement under Law number 20 of 2011 on Apartment is potentially counterproductive and may result in legal problem taking into account the weakness in terms of the legal substance aspect, legal structure and legal culture, which together will cause weak law enforcement. The ideal and effective regulation for the apartment developers would be clearer administrative aspects in legal norm. The imposition of criminal punishment and monetary fine will be more efficient, rational and fair. In EAL's perspective, the imposition of criminal punishment is against the rationale. Substantial revision to Criminal Punishment norm requires normative study to make a change from criminal punishment and monetary fine to monetary fine only. It is advisable that the law on apartment be revised to ensure legal certainty and benefit and to reflect values of fairness for apartment developers. During the transition period, the apartment developers may file an application for Judicial Review While the government needs to declare that the criminal punishment provisions in Law number 20 of 2011 be in status quo. In order to disseminate information on the policy on implementation of norm changes it is recommended that the government disseminate the information among the business players and stakeholders so that they get fully informed of the changes in the policy in terms of administrative and criminal aspects. The law enforcement officers are strongly urged not to take and repressive actions.