

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TINDAK PIDANA  
DI BIDANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**



**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas  
Hukum Universitas Sriwijaya*

**Oleh :  
ZINDA ZHAFIRAH  
02011381520309**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
PALEMBANG**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**PALEMBANG**  
**HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI**

NAMA : ZINDA ZHAFIRAH  
NIM : 02011381520309  
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PIDANA

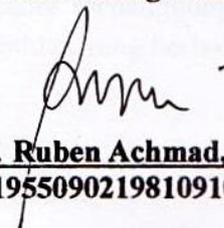
JUDUL

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TINDAK PIDANA  
DI BIDANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PEMUKIMAN**

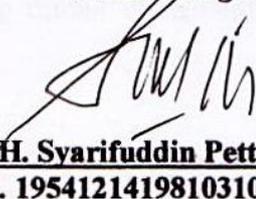
Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif pada tanggal 24 Mei 2019  
dan dinyatakan memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program  
Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Mengesahkan,

**Pembimbing Utama**

  
**Dr. H. Ruben Achmad, S.H., M.H.**  
**NIP. 195509021981091001**

**Pembimbing II,**

  
**Dr. H. Syarifuddin Pettanasse, S.H., M.H.**  
**NIP. 195412141981031002**



**Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya**

  
**Dr. Febrian, S.H., M.S**  
**NIP. 196201311989031001**



**LEMBARAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN**  
**MENGIKUTI UJIAN KOMPREHENSIF**

NAMA : ZINDA ZHAFIRAH  
NIM : 02011381520309  
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PIDANA

JUDUL

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TINDAK PIDANA  
DI BIDANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PEMUKIMAN**

Secara substansi telah disetujui  
Untuk mengikuti Ujian Komprehensif

**Pembimbing Utama**



**Dr. H. Ruben Achmad, S.H., M.H.**  
**NIP. 195509021981091001**

**Palembang,  
Pembimbing II,**



**Dr. H. Syarifuddin Pettanasse, S.H., M.H.**  
**NIP. 195412141981031002**

**Ketua Bagian Hukum Pidana**



**Dr. Hj. Nahsriana, S.H., M. Hum**  
**NIP. 19650918199102200**

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : Zinda Zhafirah  
Nomor Induk Mahasiswa : 02011381520309  
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang / 23 Septembe 1997  
Fakultas : Hukum  
Strata Pendidikan : S1  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian/Program Kekhususan : Hukum Pidana

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh Gelar di Perguruan Tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila telah terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul di kemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 15 Mei 2019

Yang membuat pernyataan,



Zinda Zhafirah  
NIM. 02011381520309

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

*“Pelangi setelah hujan adalah janji tuhan bahwa masa buruk telah berlalu dan masa depan akan baik-baik saja”*

**(Zinda Zhafirah)**

*“Semua masalah pasti ada jalan keluarnya karena Allah tidak akan pernah memberikan cobaan diluar kemampuan umat Nya”*

**(Qs Al Baqarah: 286)**

**Dengan segala kerendahan hati**

**Skripsi ini kupersembahkan kepada:**

- ❖ **Allah SWT.**
- ❖ **Papa dan Mama Tercinta**
- ❖ **FH UNSRI**
- ❖ **Sahabat-sahabat terbaik**
- ❖ **Bendera Merah Putih**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Assalamu'alaikum wr. wb.

Bismillahirrahmanirrahim, segala puji syukur yang tidak hentinya atas kehadiran Allah SWT. atas rahmat, berkah, hidayah, dan karunia-Nya Penulis telah dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Di Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman” dengan baik dan tepat pada waktunya. Shalawat beriring salam selalu tercurah kepada Nabi Muhammad SAW. yang menjadi suritauladan manusia.

Dengan melewati berbagai proses yang penuh rintangan penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini atas dukungan dan bantuan dari yang terhormat Bapak Dr. H. Ruben Achmad, S.H., M.H selaku Pembimbing Utama yang telah memberi petunjuk, bimbingan, dan bantuan bagi penulis dalam penyusunan skripsi ini dan kepada Bapak Dr. H. Syarifuddin Pettanasse, S.H., M.H selaku Pembimbing Pembantu yang telah membantu meluangkan pikiran dan mendidik penulis layaknya seorang Ayah yang tidak hanya memberi ilmu namun juga menempa mental dan etika sebagai bekal di masa yang akan datang. Dan juga saya ucapkan terimakasih kepada keluarga yang telah memberikan kepercayaan dan kesempatan bagi saya untuk mengikuti perkuliahan dan berjuang untuk memberikan yang terbaik kepada saya dalam hal pendidikan yaitu kepada:

Papa Ahmad Helmi S.H dan Mama Evi Erlizah Maretasari S.H yang saya cintai. Dan juga kepada ketiga saudari saya yaitu Annisa Istiana, Adila Rizki Maharani dan Latifah Fathinah banyak terimakasih saya ucapkan karena telah membantu dan memberikan doanya agar saya dapat menyelesaikan skripsi ini.

Selama masa perkuliahan sampai dengan penyusunan skripsi ini, Penulis menyadari begitu banyak mendapat bantuan, bimbingan, nasehat serta dorongan dari berbagai pihak, untuk itulah dalam kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Allah SWT karena berkat rahmat, karunia, dan hidayah-Nya sehingga Penulis bisa menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu;
2. Nenek dan Kakek yang telah merawatku dari kecil;
3. Bapak Dr. Febrian., S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Theta Murty, S.H., M.H. selaku Pembimbing Akademik yang telah banyak memberikan nasihat dan perhatian yang penuh layaknya seorang Ibu kepada

8. penulis dari awal masa perkuliahan hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan studi S1 di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
9. Dr. Hj. Nashriana, S.H., M.H. sebagai Ketua Jurusan Hukum Pidana yang telah banyak membantu kelancaran Penulis dalam menulis skripsi;
10. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang senantiasa memberikan doa, ilmu, serta selalu memotivasi agar mahasiswa/i-nya dapat menjadi insan yang berguna di masa yang akan datang;
11. Seluruh Staf dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar melayani para mahasiswa/i, memberikan kemudahan, dan kelancaran sarana dan prasarana selama penulis menjalani perkuliahan;
12. Pamanku tersayang Armen Wijaya S.H, selaku Bapak Koordinator Kejati Bengkulu yang telah membantu saya dalam masa sulit perkuliahan dan memberikan perhatian layaknya papa sendiri;
13. Jeri Kurniawan S.H terimakasih saya ucapkan telah menjadi tempat disaat susah sampai sekarang;
14. Sebastian Family “Novita Lingga, Rina Oktavia, M Yusuf Putra, Dody Noviansyah, Fetri Amlika, Dery Fernando, Fachri Abdillah, Andre Prayoga” Terimakasih saya ucapkan telah menjadi keluarga kedua saya di perantauan ini;
15. Fantastic Four “Najma Dwi Elsa, Indah Huwaida, Rica Mutia” terimakasih banyak telah menjadi sahabat setia dari awal kuliah sampai sekarang;

16. Para Hong yang terhormat Rian Nugraha, Irena Amanda T, Wily Sandi M, Yuda Satria terimakasih telah memberikan Semangat dan Dorongan untuk menjadi orang sukses dimasa yang akan datang;
17. Meilinda Muslimah dan Diah Ayu sahabat SMP terimakasih telah bersama saya sampai sejauh ini;
18. Teman-teman PLKH kelas A Semester Ganjil 2018/2019 Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya saya ucapkan terimakasih atas dukungan dan bantuan kalian;
19. Teman-teman KKL Kejari Palembang terimakasih atas solidaritas dan perhatian kalian;
20. Kepada orang yang telah menyakiti saya baik teman maupun mantan yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu terimakasih saya ucapkan telah memberi saya pengalaman hidup terbaik yang mendorong saya menjadi orang yang lebih baik.

Akhir kata terhadap semua doa, dukungan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis. Semoga ilmu yang penulis dapatkan menjadi ilmu yang berkah dan skripsi bermanfaat bagi kita semua.

Palembang, Juli 2019

Zinda Zhafirah  
NIM. 02011381520309

## DAFTAR ISI

### Halaman

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>LEMBAR PERNYATAAN</b> .....	iii
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	v
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	xi
<b>ABSTRAK</b> .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Ruang Lingkup.....	11
F. Kerangka Teori.....	12
G. Metode Penelitian.....	14
1. Jenis Penelitian dan Sumber Bahan Hukum.....	14

2. Pendekatan Penelitian .....	17
3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum. ....	18

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. TinjauanTindak Pidana Pada Umumnya .....	20
---	----

1. Pengertian Tindak Pidana.....	20
2. Jenis-Jenis Tindak Pidana .....	28
3. Pengertian Pertanggung Jawaban Pidana.....	32
4. Unsur-Unsur Pertanggung Jawaban Pidana .....	34
B. Tinjauan Perumahan dan Kawasan Permukiman .....	41
1. Pengertian Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	41
2. Jenis dan Bentuk Rumah .....	42
C. Tinjauan Tindak Pidana di Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	45

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Pertanggungjawaban Pidana dan Sanksi Pidana Terhadap Pelaku Tindak Pidana di Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman .....	49
B. Hambatan-Hambatan Di Dalam Penerapan Sanksi Pidana yang Diatur Di Dalam Undang-Undang .....	64

### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	80
B. Saran-saran.....	82

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT atas segala rahmat, karunia dan izin-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Di Bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.” Skripsi ini dibuat sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis akan menerima saran-saran positif yang dapat membantu menyempurnakan skripsi ini. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat baik bagi penulis sendiri maupun bagi yang membutuhkannya.

Palembang, Juli 2019

Zinda Zhafirah  
NIM. 02011381520309

## **ABSTRAK**

Permasalahan perumahan dan kawasan permukiman yang dilakukan oleh pengembang berbanding tebarlik dengan penegakan hukum terhadap oknum-oknum pengembang nakal tersebut, dimana aparat penegak hukum sangat jarang menjerat para pelaku dengan ketentuan pidana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011. Tujuan penulisan ini adalah untuk mengetahui pertanggungjawaban pidana dan sanksi pidana terhadap pelaku tindak pidana di bidang perumahan dan kawasan permukiman dan untuk mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi dalam penerapan sanksi pidana yang diatur dalam Undang-Undang No 1 Tahun 2011.

Untuk menganalisis penelitian berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana Di Bidang Perumahan dan Kawasan Pemukiman”, Metode penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum dengan jenis penelitian yuridis normatif.

Hasil penelitian skripsi ini menunjukkan bahwa: (a) Pertanggungjawaban Pidana dan Sanksi Pidana Terhadap Pelaku Tindak Pidana di Bidang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yaitu Sanksi pidana dalam peraturan menteri ini diberikan untuk sanksi pidana mengenai tindak pidana perumahan dan kawasan pemukiman denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar) dan dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan. Kemudian untuk hunian berimbang rumah susun berupa dipidana pidana paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak RP. 20.000.000.000,- (dua puluh milyar). Dan (b) Hambatan-Hambatan Di Dalam Penerapan Sanksi Pidana yang Diatur Di Dalam Undang-Undang yaitu (b1) Faktor Hukum; (b2) Faktor Penegak Hukum; (b3) Faktor Sarana atau Fasilitas; (b4) Faktor Masyarakat; (b5) Faktor Kebudayaan.

Berdasarkan hal tersebut diatas, penelitian ini merekomendasikan: (a)Komponen penegak hukum pidana untuk meningkatkan efektivitas dengan bekerja secara integrasi berdasarkan substansi, struktural dan kultural. Dan (b) Aparat penegak hukum harus memahami peraturan perundang-undangan dalam bidang perumahan dan kawasan pemukiman.

**Kata Kunci : (Tindak Pidana, Bidang Perumahan dan Kawasan Pemukiman)**

**Pembimbing Utama,**

**Pembimbing II,**

**Dr. H. Ruben Achmad, S.H., M.H.**  
**NIP. 195509021981091001**

**Dr. H. Syarifuddin Pettanasse, S.H., M.H.**  
**NIP. 195412141981031002**

**Dekan Fakultas Hukum**  
**Universitas Sriwijaya**

**Dr.Febrian,S.H.,M.,S**  
**NIP.196201311989031001**



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**  
**FAKULTAS HUKUM**  
 Jalan Srijaya Negara Bukit Besar Palembang 30139  
 Telepon (0711) 350125. Faksimile (0711) 350125  
 Laman [www.fh.unsri.ac.id](http://www.fh.unsri.ac.id) Pos-el [fakultas\\_hukum@unsri.ac.id](mailto:fakultas_hukum@unsri.ac.id)

**KEPUTUSAN**  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SRIWIJAYA**  
**NOMOR : 1152/UN9.1.2.1/DT/2018**

**TENTANG**

**DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS SRIWIJAYA KAMPUS PALEMBANG**

**DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SRIWIJAYA,**

- Memperhatikan :** Surat permohonan Ketua Bagian Hukum Pidana tanggal November 2018 perihal persetujuan penulisan Skripsi/Legal Memorandum, judul dan pembimbing skripsi atas nama Zinda Zhafirah NIM 02011381520309;
- Menimbang :**
- bahwa dalam rangka penulisan skripsi mahasiswa perlu mendapatkan bimbingan dan pengarahan oleh dosen yang sesuai dengan kompetensinya;
  - sehubungan dengan butir a diatas perlu ditetapkan keputusan sebagai landasan hukumnya;
- Mengingat :**
- Undang-undang Nomor 12 tahun 2012, tentang Pendidikan Tinggi (LNRI Tahun 2012 No. 158);
  - Peraturan Pemerintah Nomor : 4 Tahun 2014, tentang Penyelenggaraan Perguruan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi (LNRI Tahun 2014 No. 16);
  - Peraturan Menteri Riset, Teknologi, Dan Pendidikan Tinggi Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Sriwijaya (Berita Negara R.I. Tahun 2015 No. 606);
  - Keputusan Mendiknas R.I. Nomor : 045/U/2002, tentang Kurikulum Inti Pendidikan Tinggi;
  - Keputusan Rektor Universitas Sriwijaya Nomor : 700/UN9/KP/2016 tanggal 12 Agustus 2016 Tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Masa Tugas Tahun 2016-2020;
  - Keputusan Rektor Universitas Sriwijaya Nomor : 192/UN9/DT.Kep/2012 tanggal 8 Agustus 2012, tentang Perubahan Kurikulum Pendidikan Program Sarjana (S1) Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Tahun 2009;
  - Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Nomor : 603/UN9.1.2/DT/2012 tanggal 27 Agustus 2012, tentang Peraturan Akademik Tahun 2012 Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

**MEMUTUSKAN**

- Menetapkan** :  
**Pertama** : Menunjuk Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya sebagai pembimbing skripsi bagi mahasiswa di bawah ini dalam mempersiapkan rencana dan pelaksanaan segala bentuk kegiatan yang berkaitan dengan penyusunan skripsi mahasiswa yang bersangkutan;

NAMA/NIM	NAMA DOSEN	
Zinda Zhafirah 02011381520309	1. Dr. H. Ruben Achmad, S.H.,M.H. 2. Dr. H. Syarifuddin Pettanasse, S.H.,M.H.	NIP 195509021981091001 NIP 195412141981031002
Judul	Tinjauan Yuridis Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman,	

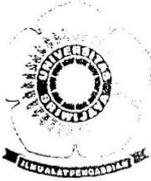
**Kedua** : Segala biaya yang timbul sebagai akibat diterbitkannya Keputusan Dekan Fakultas Hukum Unsri ini dibebankan kepada anggaran Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

**Ketiga** : Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.

**DITETAPKAN DI : PALEMBANG**  
**PADA TANGGAL : 10 Desember 2018**

**Dekan,**  
  
**Dr. Febrjan, S.H.,M.S.**  
 NIP. 196201311989031001

**Tembusan :**  
 1. Ketua Bagian Hukum Pidana F.H. Unsri.  
 2. Dosen Pembimbing 1 dan 2  
 3. Penasihat Akademik (PA)  
 4. Yang bersangkutan  
 5. Arsip



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM

Jalan Sriwijaya Negara Bukit Besar Palembang 30139  
Telepon (0711) 350125, Faksimile (0711) 350125  
Laman [www.fh.unsri.ac.id](http://www.fh.unsri.ac.id) Pos-el [fakultas\\_hukum@unsri.ac.id](mailto:fakultas_hukum@unsri.ac.id)

SURAT KETERANGAN

Ketua Bagian Hukum Pidana Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya menerangkan bahwa :

Nama : Zinda Zhafirah  
NIM : 02011381520309  
Strata Pendidikan : S1  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Pidana  
Semester : VIII (Delapan)

Benar telah melaksanakan Seminar Proposal dengan judul : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TINDAK PIDANA DIBIDANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN** yang dilaksanakan pada :

Hari : Jumat, 08 Februari 2019  
Waktu : 08.00 wib  
Tempat : Ruang Bagian 2

Hasil penilaian dari Tim Penguji Seminar Proposal menetapkan bahwa mahasiswa tersebut mendapatkan nilai 85 (B) dinyatakan:

- DAPAT MELANJUTKAN PENELITIAN
- DAPAT MELANJUTKAN PENELITIAN DENGAN PERBAIKAN
- PERBAIKAN PROPOSAL DAN MENGULANG SEMINAR PROPOSAL

Demikian surat keterangan ini dibuat, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Palembang, 2019

Ketua Bagian Hukum Pidana,

Dr. Hj. Nashriana, S.H., M.Hum.  
NIP 196509181991022001



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM**

Program Pendidikan S1, S2, S3 dan M.Kn

Kampus Indralaya Jl. Raya Prabumulih Km.32 Indralaya, Ogan Ilir Telp. (0711) 580063 Fax. (0711) 581179

Kampus Palembang : Jl. Sriwijaya Negara Bukit Besar Palembang Telp. / Fax. (0711) 350125

Website : www.fh.unsri.ac.id | E-mail : fakultas\_hukum@unsri.ac.id | fakhukumunsri@yahoo.com

**JADWAL KONSULTASI PENULISAN SKRIPSI**

Nama Mahasiswa : Zinda Zuhairah

No.Induk Mahasiswa : 02011381520309

Program Kekhususan : Hukum Pidana

Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana

Dibidang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pembimbing Utama : DR. Ruben Achmad, S.H., MH

Pembimbing Pembantu : DR. Syarifuddin Petternasse, S.H., MH

No.	Tanggal Konsultasi	Pokok Bahasan	Paraf Pembimbing		Keterangan
			Utama	Pembantu	
	20/1-19	peraturan			
	30/1-19	Perk, Utr			
	1/2-19	Trans ke R2			
		Ok surat per			
		ACC Surat			
	14/2-19	Lampir Per 2			
	0/3-19	Ok lampir Bab 3/4			
		paragraf 4. acc			
		Ok surat izin			

**Catatan**

- Jadwal konsultasi ini dibawa mahasiswa setiap konsultasi serta diparaf oleh Dosen Pembimbing Utama & Pembantu
- Setelah selesai bimbingan ditandatangani oleh Ketua Bagian

Ketua Bagian,

  
 Dr. H. Veriana, S.H., M.Hum  
 MP. 196509181991022001



**BAB I**

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

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

Perumahan merupakan kebutuhan dasar disamping pangan dan sandang. Karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat secara bersamaan dengan penambahan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang seksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat.<sup>1</sup> Setiap manusia dihadapkan pada 3(tiga) kebutuhan dasar, yaitu pangan (makanan), sandang

---

<sup>1</sup> C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 1986, hlm. 4

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

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa, perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan manusia.<sup>2</sup> Perumahan tidak hanya semata-mata menjadi sarana pemenuhan kebutuhan dasar manusia, tetapi lebih dari itu dapat menjadi tempat dalam pembentukan watak dan kepribadian bagi manusia dan penghidupan manusia.

Bagi sebagian besar rakyat Indonesia, kebutuhan rumah masih sulit untuk diperoleh walaupun menjadi salah

---

<sup>2</sup> A.P Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Permukiman & Undang-Undang Rumah Susun*, Bandung: Mandar Maju, 1997, hlm. 30

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

Untuk pemenuhan kebutuhan rumah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat, pemerintah selalu bergiat dan berusaha untuk melaksanakan pembangunan perumahan rakyat. Masyarakat di perkotaan yang populasi penduduknya sangat besar dan cenderung terus mengalami penambahan, menyebabkan kebutuhan terhadap rumah juga mengalami peningkatan. Kegiatan pembangunan perumahan dapat dilaksanakan oleh pemerintah, pihak

swasta yang bergerak dibidang pembangunan perumahan, per-orangan maupun secara mandiri.

Pihak swasta yang bergerak dalam bidang usaha membangun dan menjual perumahan biasa disebut sebagai pengembang atau developer. Pelaku usaha perumahan atau yang biasa disebut developer adalah suatu badan usaha yang terdiri dari suatu tim yang memiliki keahlian dalam hal pembangunan, yang meliputi teknik konstruksi, keuangan, pemasaran, dan manajemen perumahan. Hal tersebut membuat pemerintah sulit untuk memenuhi kebutuhan rumah karena berbagai kendala seperti terbatasnya anggaran dan lahan yang dapat dikembangkan sebagai perumahan. Karena keterbatasan pemerintah tersebut memberikan peluang bagi pelaku usaha perumahan atau pengembang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Pasal 2 Undang-Undang No.1 tahun 2011 menetapkan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

- a. Kesejahteraan
- b. Keadilan dan pemerataan
- c. Kenasionalan
- d. Keefisienan dan kemanfaatan
- e. Keterjangkauan dan kemudahan

- f. Kemandirian dan kebersamaan
- g. Kemitraan
- h. Keserasian dan keseimbangan
- i. Keterpaduan
- j. Kesehatan
- k. Kelestarian dan keberlanjutan
- l. Keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan

Pembangunan perumahan merupakan salah satu hal penting dalam strategi pengembangan wilayah, yang menyangkut aspek-aspek yang luas di bidang kependudukan, dan berkaitan erat dengan pembangunan ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan ketahanan nasional. Dalam hal tersebut maka sebagaimana yang tertuang didalam Pasal 3 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman ditujukan untuk :

- Memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- Mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan

lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan terutama bagi MBR;

- Meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan;
- Memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Pengembang di Indonesia pada umumnya bertindak selaku pihak yang membebaskan suatu bidang tanah untuk kemudian mengembangkan atau membangun suatu kawasan perumahan pada tanah tersebut dan kemudian menjualnya

kepada konsumen, kadang kala disertai juga dengan langsung mengelola kawasan perumahan tersebut. Pesatnya perkembangan pembangunan kawasan perumahan dibangun oleh pengembang, membuat masyarakat mempunyai banyak pilihan. Pilihan terhadap rumah menjadi tersedia lebih banyak dengan kualitas dan harga yang bervariasi yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan dan kemampuan konsumen itu sendiri. Konsumen diberikan penawaran yang menarik tentang produk rumah pada suatu kawasan perumahan yang dikembangkan oleh developer tersebut, bahkan dengan tawaran adanya potongan harga khusus dan atau hadiah-hadiah menarik lainnya. Cara penyediaan rumah oleh pengembang juga beragam. Ada yang telah tersedia rumahnya terlebih dahulu, calon pembeli bisa memilih rumah sesuai dengan pilihan yang telah tersedia. Ada juga yang rumahnya belum dibangun, akan tetapi diperjanjikan terlebih dahulu antara pengembang dengan konsumen mengenai lokasi dan tipe atau bentuk rumah yang diinginkan. Dalam artian bahwa pengembang juga menyediakan jasa konstruksi kepada konsumen untuk membangun rumah sesuai dengan yang mereka inginkan. Dalam hal ini tidak menutup kemungkinan adanya praktik-praktik nakal yang dilakukan oleh pengembang perumahan

yang ingin mendapat keuntungan dengan cara melawan hukum, diantaranya :

1. Pengurangan spesifikasi mutu bangunan
2. Pengenaan biaya tambahan yang tidak sesuai dengan perjanjian awal
3. Keterlambatan serah-terima rumah
4. Permasalahan sertifikasi
5. Informasi marketing yang menyesatkan

Tindak Pidana menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dapat dilakukan oleh pengembang perumahan, terdapat dalam Pasal 151 sampai dengan Pasal 163 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Berdasarkan Pasal 151 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menerangkan bahwa “Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak membangun perumahan sesuai kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)”. Perbuatan pengembang perumahan yang

melanggar aturan tersebut dapat dikenakan sanksi pidana denda.

Salah satu contoh kasus nyata yang sampai dijatuhi hukuman pidana terjadi pada developer Suka Bangun Cindo Residence. Dalam putusan Nomor 94/PDT/2012/PT.PLG Pengadilan Tinggi Palembang menghukum developer Cindo Residence, Ir. Fattah, selama 2 tahun penjara karena membangun Cindo Residence tidak sesuai brosur yang ditawarkan. Dalam kasus ini Developer Cindo Residence dilaporkan ke pihak Kepolisian setempat oleh Firmiyanto, S.H. seorang pembeli rumah di Cindo Residence Blok B5, Kelurahan Sukajaya, Kecamatan Sukarami, Palembang yang merasa dirugikan dengan bangunan tersebut karena mengalami kebocoran dan banyak kekurangan.

Kasus pengembang yang tidak membangun sesuai penawaran banyak terjadi, tetapi belum ada yang sampai vonis pengadilan. "Ini mungkin yang pertama pengembang dijatuhi hukuman pidana, apalagi dengan dasar UU Konsumen," kata Ketua Komisi Sosialisasi Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) David Tobing.<sup>3</sup>

Jenis pengaduan akan konsumen perumahan, secara umum ada dua kelompok. Pertama, pengaduan konsumen

---

<sup>3</sup> <http://news.detik.com/berita/2485550/developer-dibui-2-tahun-karena-bangunan-rumah-bocor-kasus-pertama-di-ri>, diakses hari rabu tanggal 13 Maret 2019 pukul 19.00 wib

perumahan sebagai akibat telah terjadi pelanggaran hak-hak individual konsumen perumahan. Seperti, mutu bangunan di bawah standar, ukuran luas dan lain-lain. kedua, pengaduan konsumen perumahan sebagai akibat pelanggaran hak-hak kolektif konsumen perumahan. Seperti, tidak dibangunnya fasilitas sosial dan fasilitas umum, sertifikasi, rumah fiktif, banjir, dan soal kebenaran klaim/informasi dalam iklan, brosur, dan pameran perumahan.<sup>4</sup>

Adanya kasus dalam bisnis properti atau perumahan, pada dasarnya diawali dengan adanya ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, dengan apa yang termuat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani konsumen.<sup>5</sup> Dengan minimnya pengetahuan dan pemahaman dari pihak konsumen yang pada dasarnya hanya ingin memiliki tempat tinggal sesuai dengan kemampuan keuangan tanpa memperhatikan sesuai tidaknya spesifikasi yang terdapat pada brosur dengan bangunan yang ada, dan juga tidak mepedulikan lagi spesifikasi rumah yang dibangun, karena banyak oknum developer yang memanfaatkan situasi terhadap konsumen yang kurang memperhatikan spesifikasi

---

<sup>4</sup> Sudaryatmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 41

<sup>5</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: Grasindo, 2000, hlm. 69

rumah sesuai dengan prosedur. Maka dari itu pihak oknum developer menggunakan cara-cara curang dalam membangun rumah tersebut mulai dari bahan material yang digunakan dalam pembangunan rumah tersebut dan menyebabkan kerugian bagi konsumen yang telah memesan rumah tersebut, dalam hal ini karena kurangnya wawasan hukum, konsumen sering dibuat bingung oleh oknum developer yang melakukan hal curang tersebut, dan bagaimana upaya yang dapat diambil oleh masyarakat untuk mencari keadilan. Hal tersebut dilakukan oleh pihak developer guna untuk menekan biaya produksi agar dapat menjual unit tersebut dengan harga murah agar masyarakat memiliki kemampuan untuk memiliki rumah, jadi sebenarnya yang dilakukan oleh pihak developer juga turut membantu masyarakat untuk memenuhi kebutuhan papan.

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

Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Bertolak dari pokok permasalahan diatas, akhirnya penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TINDAK PIDANA DI BIDANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, maka penulis dapat merumuskan permasalahan dalam penulisan ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Pertanggungjawaban Pidana dan Sanksi Pidana terhadap pelaku Tindak Pidana di Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman?
2. Apakah hambatan-hambatan yang terjadi dalam penerapan sanksi pidana yang diatur dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian dari penulisan skripsi yang dibuat oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Pertanggungjawaban Pidana dan Sanksi Pidana terhadap pelaku Tindak Pidana di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang terjadi dalam penerapan sanksi pidana yang diatur dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan harapan akan dapat memberikan manfaat yaitu:

1. Secara Teoritis
  - a. Memberi wawasan secara teoritis terhadap penanganan pertanggungjawaban pidana pengembang perumahan dalam penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum berdasarkan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
  - b. Mengetahui dan memberikan gambaran mengenai Penerapan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman di Indonesia.
2. Secara Praktis
  - a. Sebagai masukan bagi aparat penegak hukum untuk dijadikan sebagai bahan pertimbangan guna mengambil tindakan hukum yaitu, dengan menerapkan Undang-

Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi, refrensi atau bahan bacaan tambahan.

- 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 hukun yang menyangkut tindak pidana yang dilakukan pengembang perumahan dapat dilakukan dengan baik.
- 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.

### **E. Ruang Lingkup**

Berdasarkan pada permasalahan diatas, maka ruang lingkup dalam topik penelitian ini adalah bagian dari kajian hukum pidana yang ruang lingkupnya membahas Tinjauan Yuridis Terhadap Tindak Pidana di Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

### **F. Kerangka Teori**

Kerangka teori merupakan landasan teori atau dasar pemikiran dalam menyusun sebuah penelitian. Kerangka teori digunakan untuk membantu penulis dalam menentukan arah dan tujuan penelitian, serta sebagai dasar penelitian agar langkah yang ditempuh selanjutnya dapat jelas dan konsisten.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan beberapa teori yang menyangkut dengan masalah yang akan diangkat oleh penulis untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini diantaranya :

#### **1. Teori Kebijakan Hukum Pidana**

Istilah kebijakan berasal dari bahasa Inggris yakni *policy* atau dalam bahasa Belanda

*Politiek* yang secara umum dapat diartikan sebagai prinsip-prinsip umum yang berfungsi untuk mengarahkan pemerintah dalam arti luas termasuk pula aparat penegak hukum dalam mengelola, mengatur, atau menyelesaikan urusan-urusan publik, masalah - masalah masyarakat atau bidang-bidang penyusunan peraruran perundang-undangan dan mengaplikasikan hukum/peraturan, dengan tujuan (umum) yang mengarah pada upaya mewujudkan kesejahteraan atau kemakmuran masyarakat (warga negara).<sup>6</sup>

## 2. Teori Penegakan Hukum Pidana

Penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman pelaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Menurut Soerjono Soekanto, penegakan hukum adalah kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan didalam kaidah-kaidah/ pandangan

---

<sup>6</sup> Barda Nawawi Arief, *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Hukum Pidana dalam Penanggulangan Kejahatan*, Jakarta: Kencana, Cetakan ke-3, 2010, hlm. 23-24

nilai yang mantap dan menegawantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan, memelihara, dan memperhatikan kedamaian pergaulan hidup.<sup>7</sup>

### 3. Teori Pertanggungjawaban Pidana

Pertanggungjawaban pidana dimaksudkan untuk menekan apakah seseorang tersangka/terdakwa dipertanggung jawabkan atas suatu tindak pidana (crime) yang terjadi atau tidak. Dengan perkataan lain apakah terdakwa akan di pidana atau dibebaskan. Jika ia di pidana, harus ternyata bahwa tindakan yang dilakukan itu bersifat melawan hukum dan terdakwa mampu bertanggungjawab. Kemampuan tersebut memperlihatkan kesalahan dari petindak yang berbentuk kesengajaan atau kealpaan.<sup>8</sup>

Pertanggungjawaban pidana muncul sejak zaman Revolusi Perancis, pada masa itu tidak saja manusia yang dapat pertanggungjawaban

---

7

<http://www.jimly.com/makalah/namafile/56/PenegakanHukum.pdf>, diakses hari Kamis tanggal 11 April 2016 pukul 19.15 wib

<sup>8</sup> M. Rasyid Ariman dan M. Fahmi Raghil, *Hukum Pidana Fundamental: Tindak Pidana, Pertanggungjawaban Pidana, Pidana dan Pemidanaan*, Palembang: Unsri Perss, 2013, hlm. 190

tindak pidana bahkan hewan atau benda mati lainnya pun dapat dipertanggungjawabkan tindak pidana. Seseorang tidak saja mempertanggungjawabkan tindak pidana yang dilakukannya, akan tetapi perbuatan orang lain juga dapat dipertanggungjawabkan karena pada masa itu hukuman tidak hanya terbatas pada pelaku sendiri tetapi juga dijatuhkan pula pada keluarga atau teman-teman pelaku meskipun mereka tidak melakukan tindak pidana.<sup>9</sup>

## **G. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah cara – cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid, dengan tujuan dapat ditemukan, dikembangkan dan dibuktikan suatu pengetahuan tertentu, sehingga pada gilirannya dapat digunakan untuk memahami, memecahkan dan mengantisipasi masalah.<sup>10</sup> Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

### **1. Jenis Penelitian dan Sumber Bahan Hukum**

#### **a. Jenis Penelitian**

---

<sup>9</sup> Marwan Effendy, *Teori Hukum dari Prespektif Kebijakan, Perbandingan dan Harmonisasi Hukum Pidana*, Jakarta: Gaung Persada Perss Group, 2014, hlm. 203

<sup>10</sup> Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Depok: Prenadademia Group, 2016, hlm. 3

Jenis penelitian disesuaikan dengan objek ilmu yang sedang diteliti, jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah yuridis normatif. Dengan menggunakan data – data yang berkaitan dengan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pada jenis penelitian ini, yang diteliti berupa bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier.<sup>11</sup> Penelitian ini juga didukung dengan peraturan perundang – undangan yang ada khususnya yang berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman atau dalam kata lain berobjekkan pada norma yang terdapat dalam aturan hukum tertulis maupun tidak tertulis. Pelaksanaan penelitian hukum normatif secara garis besar meliputi : penelitian terhadap asas hukum; penelitian terhadap sistematika hukum; penelitian terhadap sinkronisasi hukum; penelitian terhadap

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian*, Jakarta: UI Press, 2008, hlm. 2

perbandingan hukum; dan penelitian terhadap sejarah hukum.<sup>12</sup>

#### **b. Sumber Bahan Hukum**

Untuk memperoleh data sekunder dengan cara mempelajari dan menganalisa bahan hukum. Dalam penelitian kepustakaan dikelompokkan menjadi 3 (tiga) bahan yaitu:

**a. Bahan Primer,** Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat berupa peraturan perundang-undangan. Bahan hukum primer seperti yang dikatakan oleh Cohen & Olson yaitu semua aturan tertulis yang ditegakkan oleh negara, semua itu bisa ditemukan dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, undang-undang yang ditetapkan parlemen, keputusan dan peraturan eksekutif, dan putusan hukum agen-agen administrasi.<sup>13</sup> Dalam penelitian ini peraturan perundang-undangan yang digunakan yaitu :

---

<sup>12</sup> Sekretariat Jenderal DPR RI, *Modul Perancangan Undang-Undang*, Jakarta, 2008, hlm. 5

<sup>13</sup> Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group, Cetakan ke-2, 2017, hlm 142

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Kitab Undang – Undang Hukum Pidana (KUHP);
3. Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (KUHAP).
4. Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen; dan
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2001 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.
6. Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman;
7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2018 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2014 Tentang Majelis Permusyawaratan

Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan perwakilan Daerah, Dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.

8. Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Lembaga Pembiayaan.

**b. Bahan Sekunder**, Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri dari buku-buku teks (*text books*) yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, dan hasil-hasil simposium mutakhir yang berkaitan dengan topik penelitian.<sup>14</sup>

**c. Bahan Tersier**, Bahan hukum tersier adalah bahan hukum penunjang yang pada hakikatnya mencakupi bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder, berupa bahan acuan hukum di bidang hukum (abstraksi peraturan perundang-undangan, ensiklopedia hukum dan kamus hukum) dan

---

<sup>14</sup> Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Op.Cit.*, hlm. 173

di luar bidang hukum (politik, ekonomi dan sosiologi).<sup>15</sup>

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), Pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>16</sup> Adapun dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan sebagai berikut.

### a. Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isu hukum yang ditangani.<sup>17</sup> Adapun diantaranya adalah pendekatan terhadap Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

---

<sup>15</sup> Rachmad Baro, *Penelitian Hukum Doktrinal*, Makassar: Indonesia Prime, 2017, hlm. 117

<sup>16</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenadamedia Group, Cet ke-12, 2016, hlm. 133

<sup>17</sup> *Ibid*

### **b. Pendekatan Historis (*Historical Approach*)**

Pendekatan historis dilakukan dalam kerangka pelacakan sejarah lembaga hukum dari waktu ke waktu.<sup>18</sup> Pendekatan ini berguna untuk menelaah latar belakang dan dengan demikian penulis juga dapat memahami perubahan dan perkembangan perihal yang sedang diteliti.

### **3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Penelitian melakukan teknik pengumpulan data-data yang berasal dari bahan hukum sekunder dengan cara menelusuri kepustakaan.

#### 1) Teknik Analisis Data

Analisis Data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif, artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data. Dengan demikian hasil penelitian ini bersifat evaluative analisis.<sup>19</sup>

#### 2) Teknik Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dalam penelitian ini menggunakan logika deduktif. Logika Deduktif

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 166

<sup>19</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 172

merupakan aturan-aturan hukum yang bersifat umum dijabarkan (dikonkritisasi) dalam wujud peraturan hukum yang konkrit, sehingga dapat ditafsirkan, dan dapat diperoleh kesimpulan dari pembahasan sebagai upaya untuk mengetahui jawaban dari permasalahan-permasalahan yang ada dalam penelitian ini.<sup>20</sup>

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Abdulah, Mustafa dan Ruben Achmad, 1983, *Intisari Pidana*, Jakarta: Ghalia Indonesia
- Abidin, Andi Zainal, 2007, *Hukum Pidana I*, Jakarta: Sinar Grafika, Cetakan ke-2
- Ali, Chaidir, 1991, *Badan Hukum*, Bandung: Alumni, Cetakan ke- 2
- Ali, Chaidir, 2005, *Badan Hukum*, Bandung: Alumni
- Amrani, Hanafi dan Mahrus Ali, 2015, *Sistem Pertanggungjawaban Pidana*, Jakarta: Rajawali Pers

---

<sup>20</sup> Arikunto, *Manajemen Penelitian*, Jakarta: Ineka Cipta, , 2009, hlm. 72

- Andrisman, Tri, 2009, *Asas-Asas dan Dasar Aturan Hukum Pidana Indonesia*, Bandar Lampung: Universitas Negeri Lampung
- Apeldoorn, L. J van, 1982, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Noor Komala
- Arief, Barda Nawawi, 2003, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Arief, Barda Nawawi, 2005, *Pembaruan Hukum Pidana dalam Perspektif Kajian Perbandingan*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Arief, Barda Nawawi, 2010, *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Hukum Pidana dalam Penanggulangan Kejahatan*, Jakarta : Kencana, Cetakan ke-3
- Arikunto, 2009, *Manajemen Penelitian*, Jakarta: Ineka Cipta
- Ariman, M. Rasyid dan M. Fahmi Raghieb, 2013, *Hukum Pidana Fundamental: Teori dan Praktek Pidana, Pertanggungjawaban Pidana, Pidana dan Pemidanaan*, Palembang: Unsri Perss
- Baro, Rachmad, 2017, *Penelitian Hukum Doktrinal*, Makassar: Indonesia Prime

- Blaang, C. Djemabut, 1986, *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, Jakarta: Yayasan Obor Indonesia
- Bryant, Bunyan, 2002, *Environmental Justice Issues, Policies, and Solutions*, Jakarta: Island Press, Washington D.C and Covelo, California
- Chazawi, Adami, 2005, *Pelajaran Hukum Pidana Bagian 1*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada
- Darmodihardjo, Darji dan Shidarta, 1996, *Penjabaran Nilai-Nilai Pancasila dalam Sistem Hukum Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Diantha, Made Pasek, 2017, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group, Cetakan ke-2
- Dietz, Ton, 1998, *Pengakuan Hak atas Sumber Daya Alam: Kontur Geografi Lingkungan Politik* (diterjemahkan oleh Roem Topatimasang dari *Entitlements to Natural Resources: Countours of Political Environmental Geography, International Books*, Utrecht, 1996), Yogyakarta: INSIST Press
- Efendi, Jonaedi dan Johnny Ibrahim, 2016, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Depok: Prenadademia Group

- Effendy, Marwan, 2014, *Teori Hukum dari Prespektif Kebijakan, Perbandingan dan Harmonisasi Hukum Pidana*, Jakarta: Gaung Persada Perss Group
- Hamzah, Andi, 2001, *Bunga Rampai Hukum Pidana dan Acara Pidana*, Jakarta: Ghalia Indonesia
- Huda, Chairul, 2006, *Dari tiada Pidana tanpa Kesalahan Menuju Tiada Pertanggungjawaban Pidana Tanpa Kesalahan*, Jakarta: Kencana
- Kartodihardjo, Hariadi, 2012, *Merangkai Keberagaman*, Jakarta: Yayasan Kehati-Kemitraan-Multistakeholder Forest Program
- Komariah, 2002, *Hukum Perdata*, Malang: UMM University
- Komarudin, 1997, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Jakarta: Yayasan REI-Raka-sindo
- Maramis, Frans, 2012, *Hukum Pidana Umum dan Tertulis di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group
- Marzuki, Peter Mahmud, 2016, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenadamedia Group, Cetakan ke-12

- Moeljalento, 2008, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Jakarta:  
Renika Cipta, Edisi Revisi
- Muhammad, Abdulkadir, 2004, *Hukum dan Penelitian  
Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Muladi dan Dwidya Priyatno, 1991,  
*Pertanggungjawaban Korporasi dalam Hukum  
Pidana*, Bandung: Sekolah Tinggi Hukum  
Bandung, Cetakan ke- I
- Parlindungan, A.P, 1997, *Komentar Atas Undang-  
Undang Perumahan dan Permukiman & Undang-  
Undang Rumah Susun*, Bandung: Mandar Maju
- Prasetyo, Teguh, 2014, *Hukum Pidana Edisi Revisi*,  
Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Prodjodikoro, Wirjono, 2003, *Asas-Asas Hukum Pidana  
di Indonesia*, Bandung: Refika Aditama
- Rusianto, Agus, 2016, *Tindak Pidana dan  
Pertanggungjawaban Pidana*, Jakarta:  
Predanamedia
- Santoso, Urip, 2014, *Hukum Perumahan*, Jakarta:  
Kencana Prenadamedia Group
- Schmid, J.J.von, 1976, *Het Denken over Staat en Recht  
in de Tegenwoordige Tijd*, sebagaimana dikutip  
dari C.F.G.Sunaryati Hartono, *Peranan Kesadaran*

*Hukum Masyarakat dalam Pembaharuan Hukum,*

Bandung: Binacipta

Sekretariat Jenderal DPR RI, 2008, *Modul Perancangan*

*Undang-Undang*, Jakarta

Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*

*Indonesia*, Jakarta: Grasindo

Sianturi, S.R., 1996, *Asas-asas Pidana Di Indonesia dan*

*Penerapannya*, Jakarta; Alumni Ahaem-Petehaem

Simamora, Yohanes Sogar, 2006, *Pembentukan Dan*

*Pelaksanaan Kontrak Pengadaan, Seminar*

*Nasional Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa*

*Oleh Pemerintah*, Surabaya: Fakultas Hukum

Universitas Airlangga

Sitorus, Felix M.T., 2002, *Menuju Keadilan Agraria, 70*

*Tahun Gunawan Wiradi*, Bandung: Akatiga

Soekanto, Soerjono, 2008, *Faktor-Faktor yang*

*Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: Raja

Grafindo Persada

Soekanto, Soerjono, 2008, *Pengantar Penelitian,*

Jakarta: UI Press

Sudarto, 1990, *Hukum Pidana I*, Semarang: Yayasan

Sudarto, Cetakan ke-2

Sudaryatmo, 1999, *Hukum dan Advokasi Konsumen*,

Bandung: Citra Aditya Bakti

Suerodibroto, R. Soenarto Suerodibroto, 2004, *KUHP*

*dan KUHAP*, Jakarta: Raja Grafindo

### **PERATURAN UNDANG – UNDANG**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang – Undang Hukum Pidana (KUHP).

Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (KUHAP).

Undang – Undang 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.

Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

### **INTERNET**

<http://news.detik.com/berita/2485550/developer->

[dibui-2-tahun-karena-bangunan-rumah-bocor-](#)

[kasus-pertama-di-ri](#), diakses hari rabu tanggal 13

Maret 2019 pukul 19.00 wib

<http://www.jimly.com/makalah/namafile/56/PenegakanH>

[ukum.pdf](#) diakses hari Kamis tanggal 11 April 2016

pukul 19.15 wib

## **WAWANCARA**

Wawancara dengan Bapak Supanji Suyudana, S.H.,  
sebagai Jaksa Fungsional Bidang Intelijen pada  
Kejaksaan Negeri Palembang, hari Jumat tanggal  
19 April 2019 pukul 15.00 WIB

Wawancara dengan Bapak Andi Andri Utama, S.H.,  
sebagai Kepala Seksi Tindak Pidana Khusus pada  
Kejaksaan Negeri Palembang, hari Jumat tanggal  
19 April 2019 pukul 15.00 WIB

