

**KETENTUAN PIDANA TERHADAP PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN  
KOMERSIAL YANG TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN  
PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN UMUM DI TINJAU  
DARI PARAMETER KRIMINALISASI**

**INTISARI**

Muhammad Rifai Lubis<sup>1</sup> dan Supriyadi<sup>2</sup>

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan dan menganalisis eksistensi ketentuan pidana dalam pembangunan rumah susun komersial yang tidak memenuhi kewajiban pembangunan rumah susun umum untuk masyarakat berpenghasilan rendah ditinjau dari parameter kriminalisasi, serta mengkaji dan merumuskan ketentuan pidana terhadap pembangunan rumah susun komersial yang tidak memenuhi kewajiban pembangunan rumah susun umum di masa mendatang.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yakni dengan mengkaji data sekunder yang berasal dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa hasil karya para ahli hukum dalam bentuk buku dan jurnal; dan bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan kamus bahasa Indonesia. Penelitian ini juga di tunjang dengan hasil wawancara terhadap narasumber yakni akademisi dan praktisi. Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif dan hasilnya disampaikan secara deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: Pertama, berdasarkan parameter kriminalisasi terkait eksistensi ketentuan pidana Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 telah memenuhi parameter teori kriminalisasi pada umumnya namun tidak secara keseluruhan pemenuhannya sempurna. Kedua, ketentuan pidana bagi pelaku pembangunan rusun komersial yang tidak memenuhi kewajiban pembangunan rusun umum di masa mendatang yaitu: *Pertama*, kelemahan dalam ketentuan pidana yang berlaku yaitu: a.dalam merumuskan kualifikasi tindak pidana, b.dalam merumuskan subjek dan pertanggungjawaban pidana, dan c.dalam perumusan sanksi pidana. *Kedua*, prospek ketentuan pidana dimasa mendatang menyesuaikan model batas ancaman pidana dengan model batas minimal khusus-maksimal khusus dan model ancaman alternatif-kumulatif untuk dua jenis ancaman pidana. *Ketiga*, strategi pelaksanaan pembangunan rumah susun umum di masa mendatang dengan: menentukan skema pembangunan rusun umum yang dilakukan secara mandiri, gabungan pelaku pembangun, dan BUMD, pembentukan badan pelaksana, pemberian insentif kepada pelaku pembangunan dan MBR, dan pembentukan peraturan pelaksanaanya secara menyeluruh.

**Kata Kunci: Pembangunan Rumah Susun Komersial, Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Kriminalisasi.**

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Magister Hukum Litigasi Universitas Gadjah Mada (Rifailubis420@yahoo.com).

<sup>2</sup> Dosen Hukum Pidana Magister Hukum Litigasi FH UGM Yogyakarta (supriyadi@ugm.ac.id).

## **CRIMINAL PROVISION TO THE CONSTRUCTION OF COMMERCIAL FLATS THAT DO NOT FULFILL THE OBLIGATION OF BUILDING PUBLIC FLATS IN TERMS OF THE PARAMETERS CRIMINALIZATION**

### **ABSTRACT**

Muhammad Rifai Lubis<sup>3</sup>, Supriyadi<sup>4</sup>

*This research aims to describe and analyze the existence of criminal provisions in the construction of commercial flats that do not fulfill the obligations of building public flats for low income communities in terms of the parameters of criminalization, also to review and formulate criminal provisions for the construction of commercial flats that do not fulfill the obligation to develop 20% of public flats from the total floor of commercial flats that are built for low-income communities in the future.*

*The research method used is normative legal research by examining secondary data derived from primary legal materials in the form of legislation; secondary legal materials in the form of works of jurists in the form of books and journals; and tertiary legal materials in the form of law dictionaries and Indonesian dictionary. This research is also supported by interview result from interviewees who are academicians, practitioners. Data analysis of the research is conducted qualitatively and the results are presented descriptively.*

*The results show that: first, based on the criminalization parameters related to the existence of criminal provisions in Article 16 paragraph (2) of Law Number 20 of 2011 have met the criminalization theory in general, even though it is difficult to enforce because of the difficult requirements that must be met. Second, criminal provisions for the commercial towers that do not fulfill the obligation to develop 20% of public flat for future are: first, the weaknesses of criminal provision are: a) formulating qualifications for criminal act, b) formulating the subject of the criminal act and criminal liability, c) formulating criminal sanctions. Second, prospect of criminal provisions for the future have to be adjusted to by the model of special limits-maximum limits and model of criminal threat by alternative-cumulative for two types of the criminal sanctions rather than to the model of the alternative criminal limits. Third, the strategy for implementing public flat construction is determining the scheme of the construction of public flats by implementation of development independently by the development actors, collaborating development actors and regionally owned enterprises, giving incentives to the actors of flat construction and low income communities. and establishing comprehensive regulations.*

**Keywords: Construction Of Commercial Flats, Low Income Communities, Criminalization.**

---

<sup>3</sup> Student, Master of Litigation, Faculty of Law, Gadjah Mada Yogyakarta University.

<sup>4</sup> Lecture of Criminal Law, Faculty of Law, Gadjah Mada Yogyakarta University.