

# BAB1

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang telah ada, seiring dengan keberadaan manusia itu sendiri. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya.

Saat ini konsep perumahan telah mengalami penggeseran, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar saja, ataupun sebagai media yang memberikan perlindungan, namun perumahan telah menjadi gaya hidup, memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakteristik atau jati diri, yang merupakan salah satu pola pengembangan diri serta sarana private, sebagaimana dibutuhkan pada masyarakat. Tetapi, memiliki sebuah rumah, membutuhkan dana yang besar, hal tersebut disebabkan terbatasnya lahan dan mahalnyanya harga tanah.

Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, baik di perkotaan maupun pedesaan terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, pada dasarnya pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian merupakan tanggung jawab masyarakat itu sendiri.<sup>1</sup> Kebutuhan dasar ini pemenuhannya dicukupi individu dengan membangun rumah di atas tanah sendiri, ada pula yang disediakan developer melalui perumahan yang ditawarkan.

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 2

Pembangunan perumahan di Indonesia banyak dilakukan oleh developer. Dengan semakin banyaknya developer di bidang perumahan sudah tentu memudahkan masyarakat untuk menajutkan pilihannya dalam memilih rumah sesuai dengan kemampuan keuangannya masing-masing. Pengembangan perumahan yang dilakukan oleh developer perlu diatur sedemikian rupa sehingga pengembangannya sesuai dengan fungsi arahan rencana tata ruang, guna menjaga keseimbangan lingkungan fisik maupun sosial. Di sisi lain pengembangan perumahan juga diharapkan mampu menyediakan perumahan yang layak secara fisik dan tertib secara administrasi.

Setiap orang tidak bisa dengan leluasa membangun meskipun bangunan yang didirikan itu berada di atas tanah haknya jika tidak sesuai dengan peraturan. Developer sebagai pihak yang bertanggung jawab atas kegiatan pendirian bangunan berkewajiban untuk mengurus izin yang diperlukan dalam membangun perumahan pada pemerintah setempat. Tidak sedikit rumah atau bangunan yang didirikan (sudah jadi) tanpa dilengkapi izin mendirikan bangunan. Jika suatu bangunan tidak memiliki izin mendirikan bangunan maka akan dikategorikan sebagai bangunan liar.

Realitanya, developer sama sekali tidak memiliki izin mendirikan bangunan namun telah melaksanakan pembangunan perumahan. Parahnya lagi developer memasarkan perumahan tersebut kepada konsumen dan konsumen telah membayar uang muka kepada developer, padahal developer sama sekali belum memiliki perizinan. Tindakan developer ini tentu sangat merugikan konsumen dan sudah melanggar hukum.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan menyusunnya dalam bentuk skripsi dengan judul **“TANGGUNG JAWAB HUKUM DEVELOPER TERHADAP PEMBELI PERUMAHAN YANG MENGALAMI KERUGIAN AKIBAT BELUM TERPENUHINYA PERIZINAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN.”**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian tersebut, maka yang menjadi pokok permasalahan di skripsi ini adalah:

1. Bagaimana tanggung jawab hukum developer terhadap pembeli yang mengalami kerugian atas perumahan yang belum mendapatkan izin mendirikan bangunan (IMB)?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap perumahan yang belum memiliki izin mendirikan bangunan (IMB)?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui tanggung jawab developer terhadap pembeli yang mengalami kerugian atas perumahan yang belum mendapatkan izin mendirikan bangunan (IMB)
2. Untuk mengetahui akibat hukum terhadap perumahan yang belum memiliki izin mendirikan bangunan (IMB)

### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan penelitian ini diharapkan dapat diambil manfaatnya baik bagi penulis sendiri maupun bagi pihak yang lain. Manfaat dari penelitian ini adalah:

## 1. Manfaat Teoritis

- a. Diharapkan bagi yang membaca skripsi ini bahwa dari tahapan penelitian serta hasil penelitian yang di peroleh dapat memperluas wawasan dan sekaligus memperoleh pengetahuan tentang tanggung jawab developer terhadap pembeli perumahan terkait belum terpenuhinya perizinan pembangunan perumahan.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Untuk memperdalam ilmu hukum bagi penulis khususnya mengenai tanggung jawab developer terhadap pembeli perumahan terkait belum dipenuhinya perizinan pembangunan perumahan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli Antara Developer dan Konsumen**

##### **1. Pengertian Developer**

Istilah developer berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun perumahan. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer yaitu :

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”.

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, developer masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu:

“Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”.

Dalam penjelasan undang-undang yang termasuk dalam pelaku usaha adalah perusahaan, korporasi, BUMN, koperasi, importir, pedagang, distributor dan lain-lain.

Kajian atas perlindungan terhadap konsumen tidak dapat dipisahkan dari telaah terhadap hak-hak dan kewajiban produsen.<sup>2</sup>

## 2. Pengertian Konsumen

Istilah konsumen berasal dari alih bahasa dari kata *consumer* (Inggris-Amerika), atau *consument/konsument* (Belanda). Secara harafiah arti kata *consumer* adalah (lawan dari produsen) setiap orang yang menggunakan barang. Begitu pula Kamus Bahasa Inggris-Indonesia memberi arti kata *consumer* sebagai pemakai atau konsumen.<sup>3</sup>

Dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, menyebutkan pengertian konsumen:

“Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.

Konsumen menjadi objek aktifitas bisnis untuk meraup keuntungan yang sebesar-besarnya oleh pelaku usaha melalui kiat promosi, cara penjualan, serta penerapan perjanjian standar yang merugikan konsumen. Faktor utama yang menjadi kelemahan konsumen adalah tingkat kesadaran konsumen akan haknya masih rendah, hal ini terutama disebabkan oleh rendahnya pendidikan konsumen. Oleh karena itu, Undang –Undang Perlindungan Konsumen dimaksudkan sebagai landasan hukum yang kuat bagi pemerintah dan lembaga perlindungan konsmuen swadaya masyarakat

---

<sup>2</sup> Celina Tri Siswi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm 41

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm 22

untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen.<sup>4</sup>

Di Indonesia telah banyak dilaksanakan studi, baik yang bersifat akademis, maupun untuk bertujuan mempersiapkan dasar-dasar penerbitan suatu peraturan perundang-undangan tentang perlindungan konsumen. Dalam naskah akademik dan/atau berbagai naskah pembahasan rancangan peraturan perundang-undangan, cukup banyak dibahas dan dibicarakan tentang berbagai peristilahan yang termasuk dalam lingkup perlindungan konsumen. Dari naskah-naskah akademik itu yang patut mendapatkan perhatian, antara lain:<sup>5</sup>

1. Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman (BPHN), menyusun batasan tentang konsumen akhir, yaitu pemakai akhir dari barang, digunakan untuk keperluan diri sendiri atau orang lain, dan tidak untuk diperjualbelikan.
2. Batasan konsumen dari Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia: Pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat bagi kepentingan diri sendiri, keluarga atau orang lain dan tidak untuk diperdagangkan kembali.
3. Sedangkan dalam naskah akademis yang dipersiapkan Fakultas Hukum Universitas Indonesia (FH-UI) bekerja sama dengan Departemen Perdagangan RI, berbunyi: Konsumen adalah setiap orang atau keluarga yang mendapatkan barang untuk dipakai dan tidak untuk diperdagangkan, Unsur-unsur definisi konsumen:<sup>6</sup>
  - a. Setiap Orang
  - b. Pemakai
  - c. Barang dan/atau jasa
  - d. Yang Tersedia dalam Masyarakat
  - e. Bagi Kepentingan Diri Sendiri, keluarga Orang Lain, makhluk Hidup Lain
  - f. Barang dan/atau jasa itu tidak untuk Diperdagangkan

---

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, *Tanggung Jawab Produk Dalam Perlindungan konsumen*, Ghalila Indonesia, Bogor, 2008, hlm 1

<sup>5</sup> Celina Tri Siswi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm 23

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm 27

### **3. Perjanjian Jual Beli**

#### **3.1 Pengertian Perjanjian Jual Beli**

Perjanjian jual beli diatur didalam pasal Pasal 1457-Pasal 1540 KUH Perdata. Dalam Pasal 1457 KUH Perdata pengertian perjanjian jual beli adalah sebagai berikut:

“Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda kepada pihak lain untuk membayar harga yang telah di janjikan”.

Pada Pasal 1458 KUH Perdata menyebutkan Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Walaupun perjanjian jual beli mengikat para pihak setekah tercapainya kesepakatan, namun tidak berarti bahwa hak milik atas barang yang diperjualbelikan tersebut akan beralih pula bersamaan dengan tercapainya kesepakatan karena untuk beralihnya hak milik atas barang yang diperjualbelikan dibutuhkan penyerahan. Apabila dalam perjanjian jual beli tidak ditentukan oleh para pihak dimana seharusnya barang yang diperjualbelikan tersebut diserahkan, penyerahan harus dilakukan di tempat di mana barang itu berada pada saat perjanjian jual beli dilakukan.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan kontrak*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm 128

### 3.2 Asas-Asas dan Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli

Asas-asas yang terdapat dalam suatu perjanjian umumnya terdapat dalam perjanjian jual beli. Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, namun secara umum asas perjanjian ada lima yaitu :

#### 1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas Kebebasan Berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH yang berbunyi: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Asas Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :<sup>8</sup>

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

#### 2. Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme sering diartikan bahwa dibutuhkan Kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Pengertian ini tidak tepat karena maksud konsensualisme ini adalah bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirnya kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan

---

<sup>8</sup> H. Salim HS, dkk, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm 2

hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligator, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.<sup>9</sup>

3. Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>10</sup>

4. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasi oleh itikad baik dan hubungan ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain.

5. Asas Kepribadian

---

<sup>9</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan kontrak*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm 3

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm 5

Asas Kepribadian merupakan asas yang menentukan, bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUH Perdata dan Pasal 1340 KUH Perdata. Namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana diintrodusir dalam Pasal 1317 KUH Perdata.<sup>11</sup>

Syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata merupakan syarat sahnya perjanjian jual beli dimana perjanjian jual beli merupakan salah satu jenis dari perjanjian. Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa syarat dari sahnya perjanjian adalah :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, Karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.

Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:<sup>12</sup>

- a. Bahasa yang sempurna dan tertulis.
- b. Bahasa yang sempurna secara lisan.
- c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Hal ini mengingat dalam kenyataannya sering kali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
- d. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya.
- e. Diam atau membisu tetapi asal dipahamai atau diterima pihak lawan.

---

<sup>11</sup> Victorianus M.H Randa Puang, *Pengantar Hukum Perjanjian*, Medan, 2019, hlm 36

<sup>12</sup> H. Salim HS, dkk, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm 10

Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis. Seseorang yang melakukan kesepakatan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta autentik maupun akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat akta. Sedangkan akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang.<sup>13</sup>

Pasal 1321 KUH Perdata disebutkan bahwa tiada ada suatu sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan atau diperoleh atas:

- a. Kekhilafan (*drwaling*)
- b. Paksaan (*geveld*)
- c. Penipuan (*bedrong*)

Dengan adanya kesepakatan, maka perjanjian tersebut telah ada dan mengikat bagi kedua belah pihak serta dapat dilaksanakan.

## 2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan bertindak adalah kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin. Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, antara lain:<sup>14</sup>

- a. Anak di bawah umur.

---

<sup>13</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan kontrak*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm 14

<sup>14</sup> Victorianus M.H Randa Puang, *Pengantar Hukum Perjanjian*, Medan, 2019, hlm 14-15

- b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan.
- c. istri, akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum (Pasal 31 Tahun 1974 jo. SEMA No. 3 Tahun 1963).

### 3. Suatu hal tertentu

Dalam suatu kontrak objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa barang maupun jasa, namun dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu.

Prestasi itu dapat berupa:<sup>15</sup>

- a. Menyerahkan/memberikan sesuatu.
- b. Berbuat sesuatu.
- c. Tidak berbuat sesuatu

### 4. Suatu sebab yang halal

Di dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Di dalam Pasal 1337 KUH Perdata hanya disebutkan kausa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif, karena menyangkut dengan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka perjanjian itu dapat

---

<sup>15</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan kontrak*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm 30

dibatalkan. Artinya bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada Pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.<sup>16</sup>

### 3.3 Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli

Pada dasarnya semua orang atau badan hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian jual beli, yaitu bertindak sebagai penjual dan pembeli, dengan syarat yang bersangkutan telah dewasa dan atau sudah menikah. Namun, secara yuridis ada beberapa orang yang tidak diperkenankan untuk melakukan perjanjian jual beli, sebagaimana dikemukakan berikut ini:<sup>17</sup>

#### 1. Jual beli antara suami istri

Pertimbangan hukum tidak diperkenankan jual beli antara suami istri adalah karena mereka sejak terjadi perkawinan, maka sejak saat itulah terjadi percampuran harta, yang disebut harta bersama, kecuali ada perjanjian kawin. sebagaimana dikemukakan sebagai berikut:

- a. Jika seorang suami atau istri menyerahkan benda-benda kepada istri atau kepada suaminya, dari siapa ia oleh pengadilan telah dipisahkan untuk memenuhi apa yang menjadi hak suami atau istri menurut hukum.

---

<sup>16</sup> H. Salim HS, dkk, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm 11

<sup>17</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm 50

- b. Jika penyerahan dilakukan oleh seorang suami kepada istrinya, juga dari siapa ia dipisahkan berdasarkan pada suatu alasan yang sah, misalnya, mengembalikan benda-benda si istri yang telah dijual atau uang yang menjadi kepunyaan istri, jika benda itu dikecualikan dari persatuan.
  - c. Jika istri menyerahkan barang-barang kepada suaminya untuk melunasi sejumlah uang yang ia telah janjikan kepada suaminya untuk sebagai harta perkawinan.
2. Jual beli oleh para Hakim, Jaksa, Advokat, Pengacara, Juru Sita dan Notaris Para Pejabat ini tidak diperkenankan melakukan jual beli hanya terbatas pada benda-benda atau barang dalam sengketa. Apabila hal itu tetap dilakukan, maka jual beli itu dapat dibatalkan, serta dibebankan untuk penggantian biaya, rugi dan bunga.
3. Pegawai yang memangku jabatan umum, yang dimaksud disini adalah membeli untuk kepentingan diri sendiri terhadap barang yang dilelang.

Yang dapat menjadi objek dalam jual beli adalah semua benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran, dan timbangannya.

Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan adalah :

- a. Benda atau orang lain.
- b. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang, seperti jual beli narkotika.
- c. Bertentangan dengan ketertiban.
- d. Kesusilaan yang baik.

Apabila hal itu tetap dilakukan maka jual beli itu batal demi hukum. Kepada penjual dapat dituntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga.<sup>18</sup>

### **3.4 Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli**

Dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, hak pelaku usaha yang disebut juga sebagai penjual yaitu:

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Dalam perjanjian jual beli, terdapat dua kewajiban utama dari penjual terhadap pembeli apabila harga barang tersebut telah dibayar oleh pembeli, yaitu:<sup>19</sup>

1. Menyerahkan barang yang diperjualbelikan kepada pembeli.
2. Menanggung atau menjami barang tersebut.

Kewajiban menyerahkan barang yang diperjualbelikan dari penjual kepada pembeli, sudah merupakan pengetahuan umum, karena maksud utama seseorang yang

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm 51

<sup>19</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan kontrak*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm 133

yang membeli barang adalah agar ia dapat memiliki barang yang dibelinya, namun kewajiban menjamin barang yang dijual masih perlu dijelaskan lebih lanjut.<sup>20</sup>

Dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan Konsumen, kewajiban pelaku usaha yang disebut juga sebagai penjual yaitu:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan.
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- d. Menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang/jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan. Memberi kompensasi dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Secara umum dikenal ada 4 (empat) hak dasar konsumen, yaitu:<sup>21</sup>

1. Hak untuk mendapatkan keamanan (*the right to safety*)

---

<sup>20</sup> *Ibid*

<sup>21</sup> Celina Tri Siswi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm 31

2. Hak untuk mendapatkan informasi (*the right to be informed*)
3. Hak untuk memilih (*the right to choose*)
4. Hak untuk didengar (*the right to be heard*)

Langkah untuk meningkatkan martabat dan kesadaran konsumen harus diawali dengan upaya untuk memahami hak-hak pokok konsumen, yang dapat dijadikan sebagai landasan perjuangan untuk mewujudkan hak-hak tersebut. Hak konsumen sebagaimana tertuang dalam pasal 4 UU No. 8 Tahun 1999 adalah sebagai berikut.<sup>22</sup>

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang/jasa.
- b. Hak untuk memilih dan mendapatkan barang/jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa.
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang/jasa yang digunakan.
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.

---

<sup>22</sup> *Ibid*

- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi atau, atau penggantian, jika barang/jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Selain hak-hak yang disebutkan itu, ada juga hak untuk dilindungi dari akibat negatif persaingan curang. hal ini berangkat dari peryimbangan, kegiatan bisnis yang dilakukan pengusaha sering diakkukan tidak secara jujur, yang dalam hukum dikenal dengan terminologi “persaingan curang” (*unfair competition*). Akhirnya jika semua hak-hak yang disebutkan itu disusun kembali secara sistematis (mulai dari yang diasumsikan paling mendasar), akan diperoleh urutan sebagai berikut:<sup>23</sup>

a. Hak Konsumen Mendapatkan Keamanan

Konsumen berhak mendapatkan keamanan dari bidang jasa yang ditawarkan kepadanya. Produk barang dan jasa itu tidak boleh membahayakan jika dikonsumsi sehingga konsumen tidak dirugikan baik secara jasmani dan rohani.

b. Hak untuk Mendapatkan Informasi yang Benar

Setiap produk yang diperkenalkan kepada konsumen harus disertai informasi yang benar.

c. Hak untuk Didengar

Hak yang erat kaitannya dengan hak untuk mendapatkan informasi adalah hak untuk didengar. Ini disebabkan oleh informasi yang diberikan pihak yang berkepentingan atau berkompeten sering tidak cukup memuaskan konsumen.

d. Hak untuk Memilih

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm 32-40

dalam mengkonsumsi suatu produk, konsumen berhak memilih pilihannya. ia tidak boleh mendapat tekanan dari pihak luar sehingga ia tidak lagi bebas untuk membeli atau tidak membeli.

- e. Hak untuk Mendapatkan Produk Barang dan/atau Jasa Sesuai dengan Nilai Tukar yang Diberikan

Dengan hak ini berarti konsumen harus dilindungi dari permainan harga yang tidak wajar. Dengan kata lain, kuantitas dan kualitas barang dan/atau jasa yang dikonsumsi harus sesuai dengan nilai uang yang dibayar sebagai penggantinya.

- f. Hak untuk Mendapatkan Ganti Kerugian

Jika konsumen merasakan kuantitas dan kualitas barang dan/atau jasa yang dikonsumsi tidak sesuai dengan nilai tukar yang diberikannya, ia berhak mendapatkan ganti kerugian yang pantas.

- g. Hak untuk Mendapatkan Penyelesaian Hukum

Hak untuk mendapatkan penyelesaian hukum ini sebenarnya meliputi juga untuk hak mendapatkan ganti kerugian, tetapi kedua hak tersebut tidak berarti identik. Untuk memperoleh ganti kerugian, konsumen tidak selalu harus menempuh upaya hukum terlebih dahulu.

- h. Hak untuk Mendapatkan Lingkungan Hidup yang Baik dan Sehat

Hak konsumen atas lingkungan yang baik dan sehat merupakan hak yang diterima sebagai salah satu hak dasar konsumen oleh berbagai organisasi konsumen di dunia.

- i. Hak untuk Dilindungi dari Akibat Negatif Persaingan Curang

Persaingan curang atau dalam Undnag-Undang No. 5 Tahun 1999 disebut dengan “persaingan usaha tidak sehat” dapat terjadi jika seorang pengusaha berusaha menarik langgan atau klien pengusaha lain untuk memajukan usahanya untuk memperluas penjualan atau pemasarannya dengan mengguankan alat atau sarana yang bertentangan dengan itikad baik dan kejujuran dalam pergaulan perekonomian.

j. Hak untuk Mendapatkan Pendidikan Konsumen

Dalam banyak hal, pelaku usaha terikat untuk memperhatikan hak konsumen untuk mendapatkan “pendidikan konsumen”. Pengertian “pendidikan” tidak harus diartikan sebagai proses formal yang dilembagakan. Pada prinsipnya, maik kompleks teknologi yang diterapkan dalam menghasilkan suaru produk menuntut pula makin banyak informasi yang harus disampaikan kepada konsumen.

Kewajiban pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang telah diperjanjikan. Akan tetapi, apabila waktu dan tempat pembayaran tidak ditetapkan dalam perjanjian, pembayaran harus dilakukan di tempat dan pada waktu penyerahan barang dilakukan. Apabila pembeli tidak membayar harga barang tersebut, si penjual dapat menuntut pembatalan perjanjian sebagai mana halnya pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian jika penjual tidak menyerahkan barangnya.<sup>24</sup>

Dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan Konsumen, kewajiban konsumen meliputi:

---

<sup>24</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan kontrak*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm 133

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan..
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa.
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut

### **3.5 Bentuk-Bentuk Perjanjian Jual Beli**

Di dalam perjanjian jual beli terdapat bentuk-bentuk, bentuk perjanjian jual beli dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

1. Lisan, yaitu perjanjian yang dilakukan secara lisan dimana kedua belah pihak bersepakat untuk mengikatkan dirinya melakukan perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan.
2. Tulisan, yaitu perjanjian yang dilakukan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta autentik maupun dengan akta di bawah tangan.

Seseorang yang melakukan kesepakatan secara tertulis biasanya dilakukan baik dengan akta di bawah tangan maupun dengan akta autentik. Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat akta seperti notaris, PPAT, atau pejabat lain yang diberi wewenang untuk itu. Berbeda dari akta di bawah tangan yang tidak melibatkan pihak berwenang dalam pembuatan akta, akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, dan akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm 14

Perbedaan prinsip antara akta di bawah tangan dengan akta autentik adalah karena jika pihak lawan mengingkari akta tersebut, akta di bawah tangan selalu dianggap palsu sepanjang tidak dibuktikan keasliannya, sedangkan akta autentik selalu dianggap asli, kecuali terbukti kepalsuannya. Maksudnya adalah bahwa jika suatu akta di bawah tangan disangkal oleh pihak lain, pemegang akta di bawah tangan harus dapat membuktikan keaslian dari akta di bawah tangan tersebut, Sedangkan apabila akta autentik disangkal oleh pihak lain, pemegang akta autentik tidak perlu membuktikan keaslian akta tersebut tetapi pihak yang menyangkali yang harus membuktikan bahwa akta autentik tersebut adalah palsu. Oleh karena itu, pembuktian akta di bawah tangan disebut pembuktian keaslian sedangkan pembuktian akta autentik adalah pembuktian kepalsuan.<sup>26</sup>

### **3.6 Berakhirnya Suatu Perjanjian Jual Beli**

Berakhirnya kontrak merupakan selesai atau hapusnya sebuah kontrak yang dibuat antara dua pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur tentang sesuatu hal. Pihak kreditur adalah pihak atau orang yang berhak atas suatu prestasi, sedangkan debitur adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Suatu hal di sini bisa berarti segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak, bisa jual beli, utang piutang, sewa-menyewa, dan lain-lain.<sup>27</sup>

Dalam Pasal 1381 KUH Perdata disebutkan bahwa hapusnya perikatan-perikatan karena:

1. Pembayaran

---

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm 15

<sup>27</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm 163

Ada dua pengertian pembayaran, yaitu pengertian secara sempit dan yuridis teknis. Pengertian pembayaran dalam arti sempit, adalah pelunasan utang oleh debitur kepada kreditur. Pembayaran seperti ini dilakukan dalam bentuk uang atau barang. Namun, pengertian pembayaran dalam arti yuridis tidak hanya dalam bentuk uang atau barang, tetapi juga dalam bentuk jasa, seperti jasa dokter bedah, tukang cukur, atau guru privat.<sup>28</sup>

## 2. Penawaran Pembayaran Tunai Diikuti Dengan Penyimpanan atau Penitipan

Apabila seorang kreditur menolak pembayaran yang dilakukan oleh debitur, debitur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas utangnya, dan jika kreditur masih menolak, debitur dapat menitipkan uang atau barangnya di pengadilan. Penawaran pembayaran yang diikuti dengan penitipan uang atau barang di pengadilan, membebaskan debitur dan berlaku baginya sebagai pembayaran asal penawaran itu dilakukan berdasarkan undang-undang, dan apa yang dititipkan merupakan atas tanggungan si kreditur.<sup>29</sup>

## 3. Pembaharuan Utang

Pembaharuan Hutang pada dasarnya merupakan penggantian objek atau subjek kontrak lama dengan objek atau subjek kontrak yang baru. Seperti halnya kontrak pada umumnya maka pembaharuan utang ini hanya dapat dilaksanakan oleh orang-orang yang cakap menurut hukum untuk melakukan kontrak, dan pembaruan

---

<sup>28</sup> *Ibid* hlm 167-166

<sup>29</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan kontrak*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm 97

ini harus tegas ternyata dari perbuatannya, dan tidak boleh terjadi hanya dengan persangkaan.<sup>30</sup>

#### 4. Perjumpaan Utang atau Kompensasi

Perjumpaan utang atau kompensasi ini terjadi jika antara dua pihak saling berutang antara satu dan yang lain sehingga apabila utang tersebut masing-masing diperhitungkan dan sama nilainya, kedua belah pihak akan bebas dari hutangnya. Perjumpaan utang ini terjadi secara hukum walaupun hal itu tidak diketahui oleh si debitur. Perjumpaan ini hanya dapat terjadi jika utang tersebut berupa utang atau barang habis karena pemakaian yang sama jenisnya serta dapat ditetapkan dan jatuh tempo.<sup>31</sup>

#### 5. Percampuran Utang

Apabila kedudukan kreditor dan debitur berkumpul pada satu orang, utang tersebut hapus demi hukum. Dengan demikian, percampuran utang tersebut juga dengan sendirinya menghapuskan tanggung jawab penanggung utang. Namun sebaliknya, apabila percampuran utang terjadi pada penanggung utang tidak dengan sendirinya menghapuskan utang pokok. Demikian pula percampuran utang terhadap salah seorang sendirinya menghapuskan utang kawan-kawan berutangnya.<sup>32</sup>

#### 6. Pembebasan utang

Pembebasan utang bagi kreditor tidak dapat dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan karena jangan sampai utang tersebut sudah cukup lama tidak ditagih, debitur menyangka bahwa terjadi pembebasan utang. Hanya saja pengembalian

---

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm 99

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm 101

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm 104

sepucuk tanda piutang asli secara sukarela oleh kreditor. Maka hal itu sudah merupakan suatu bukti tentang pembebasan utangnya bahkan terhadap orang lain yang turut berutang secara tanggung menanggung.<sup>33</sup>

#### 7. Musnahnya Barang yang Terutang

Jika suatu barang tertentu yang dijadikan objek perjanjian musnah, tidak dapat lagi diperdagangkan, atau hilang, hapuslah perikatannya, kecuali kalau hal tersebut terjadi karena kesalahan debitur atau telah lalai menyerahkansesuai dengan waktu yang telah ditentukan.<sup>34</sup>

#### 8. Kebatalan atau Pembatalan

Kebatalan atau batal demi hukum suatu kontrak terjadi jika perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif dari syarat sahnya kontrak atau “suatu hal tertentu” dan “sebab yang halal”. Jadi kalau kontrak itu objeknya tidak jelas atau bertentangan dengan undang-undang umum atau kesusilaan, kontrak tersebut batal demi hukum.<sup>35</sup>

#### 9. Berlakunya Syarat Batal

Hapusnya perikatan yang diakibatkan berlakunya syarat batal terjadi jika kontrak yang dibuat oleh para pihak adalah kontrak dengan syarat batal, dan apabila syarat itu terpenuhi, maka kontrak dengan sendirinya batal, yang berarti mengakibatkan hapusnya kontrak tersebut. Hal ini berbeda dengan kontrak syarat tangguh, karena apabila syarat terpenuhi pada kontrak dengan syarat tangguh, maka kontraknya bukan batal melainkan tidak lahir.<sup>36</sup>

---

<sup>33</sup> *Ibid*

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm 105

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm 107

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm 109

## 10. Kedaluwarsa

Kedaluwarsa atau lewat waktu juga dapat mengakibatkan hapusnya kontrak antara para pihak. Hal ini diatur dalam BW, Pasal 1967 dan seterusnya.<sup>37</sup>

### **B. Tinjauan Khusus Tentang Izin mendirikan Bangunan (IMB)**

#### **1. Pengertian Izin mendirikan Bangunan (IMB)**

Izin mendirikan bangunan (IMB) adalah izin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pribadi, sekelompok orang atau badan untuk membangun dalam rangka pemanfaatan ruang sesuai dengan izin yang dibreerikan karena telah memnuhi ketentuan dari berbagai aspek, baik pertanahan, teknis, perencanaan serta lingkungan.<sup>38</sup>

Dewasa ini IMB telah menjadi bagian utama dari komponen pembangunan. Lain halnya dahulu, IMB diperlukan karena seseorang ‘mentok’ saat melakukan pengurusan sesuatu lebih lanjut atau tidak bisa dilanjutkan karena IMB menjadi persyaratan. Atau bisa juga seseorang ‘terpaksa’ mendapatkan IMB sebagai syarat melanjutkan pembangunan karena ia telah mendapat surat ‘tilang’ dari trantib atau polisi pamong praja (Pol PP).<sup>39</sup>

IMB diterbitkan dengan tujuan menciptakan tertib bangunan dan penataan bangunan agar sesuai dengan peruntukannya. Setiap orang tidak bisa dengan leluasa membangun meskipun bangunan yang didirikan itu berada di atas tanah haknya jika tidak sesuai dengan peraturan. setiap IMB akan diikuti dengan retrebusi IMB, yaitu

---

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm 110

<sup>38</sup> Gatut susanto, *Mudah Mengurus IMB (izin mendirikan bangunan) di 55 Kota dan Kabupaten di Indonesia*, Raih Asas Sukses, Jakarta, 2009, hlm 6

<sup>39</sup> *Ibid*, hlm 8

pemungutan daerah atas pemberian izin mendirikan bangunan kepada pribadi atau badan yang besarnya berbeda-beda dalam setiap daerah. Besarnya retribusi diatur dalam peraturan daerah dan secara rinci dijelaskan dalam keputusan kepala daerah, peraturan walikota, atau peraturan bupati.<sup>40</sup>

## **2. Jenis dan Bentuk Izin Mendirikan Bangunan (IMB)**

IMB atau Izin Mendirikan Bangunan sesuai dengan namanya adalah surat atau sertifikat yang harus dimiliki oleh owner yang akan mendirikan bangunan sebagai dasar untuk membangun bangunan atau gedung yang akan dilaksanakan pelaksanaan konstruksinya. Ternyata IMB memiliki banyak jenis menyesuaikan kebijakan-kebijakan yang ada pada daerah atau lokasi tempat bangunan tersebut berada.

Untuk pengajuan jenis IMB didasarkan pada 2 jenis bangunan menurut jenisnya :<sup>41</sup>

1. IMB Rumah tinggal : IMB rumah tinggal dibagi lagi menjadi 3 yaitu IMB rumah baru, IMB rumah renovasi, IMB rumah lama.
  - a. IMB rumah baru adalah jenis IMB rumah baru yang dilakukan ketika sedang berlangsung pembangunan rumah pada sebidang tanah, IMB rumah tinggal untuk bangunan baru dihitung sekitar 0,3-1 % dari total perkiraan taksiran penjualan rumah baru tersebut. Untuk pengurusan kita

---

<sup>40</sup> *Ibid*, hlm 6

<sup>41</sup>Zona Sipil, *PENGERTIAN IMB (Jenis-Jenis dan Cara Mengurus IMB)*, <https://zonasipil.com/2019/01/04/pengertian-imb-jenis-jenis-dan-cara-mengurus-imb/>, Pada Tanggal 22 Juli 2019, Pukul 17:34

harus menyertakan denah kasar rumah, fotokopi identitas, bukti pembayaran PBB, surat kepemilikan tanah, dan blueprint denah.

- b. IMB rumah renovasi untuk pengurusan tidak jauh beda dengan persyaratan IMB rumah baru, yang berbeda hanya terletak pada blueprint denah rumah sebelum renovasi dan sesudah renovasi. Untuk mengurus IMB renovasi akan dikenakan biaya yang lebih mahal dibandingkan pengurusan IMB rumah baru.
- c. IMB rumah lama persyaratan untuk kepengurusan IMB rumah lama hampir sama dengan cara kepengurusan IMB untuk rumah. Hanya saja untuk biaya pengurusan IMB rumah lama akan lebih mahal 2-4 JT dari kepengurusan IMB rumah renovasi ( tergantung daerah ) dan tergantung dari NJOP bangunan. Untuk lama waktu pembuatan IMB rumah lama akan memakan waktu yang lebih lama dibandingkan kepengurusan IMB rumah baru.

## 2. IMB Bangunan Kantor s/d 8 lantai

IMB lain selain IMB rumah tinggal adalah IMB untuk bangunan kantor dimana persyaratannya akan sedikit berbeda dengan pengajuan bangunan rumah tinggal. Untuk mengurus IMB jenis ini adalah perlu Surat Penunjukan Penggunaan tanah ( SIPPT) jika luas tanah lebih dari 5 hektar, keterangan rencana kota ( KRK) yang didapat dari pemerintah kota, akta pendirian bangunan yang berasal dari pemohon perorangan maupun lembaga, fotokopi KTP, NPWP, bukti pembayaran PBB, rencana denah lengkap dengan lainnya.

Untuk biaya pembuatan umumnya akan dikenakan system prosentase tergantung dari nilai NJOP bangunan tersebut.

Ada 5 (lima) jenis IMB yang dapat diterbitkan setelah permohonan disetujui, yaitu :<sup>42</sup>

1. IMB, apabila rencana bangunan dinilai telah sesuai dengan ketentuan teknis dan planologis (tata kota).
2. IMB bersyarat, apabila rencana bangunan dinilai masih perlu adanya penyesuaian teknis.
3. IMB bersyarat sementara, apabila rencana bangunan terletak di daerah perbaikan kampung dan/atau dibuat dari bahan / material dengan tingkat permanensi sementara.
4. IMB bersyarat sementara berjangka, apabila rencana bangunan berdasarkan penilaian teknis dan planologis hanya diberikan untuk digunakan dalam jangka waktu terbatas.
5. Izin khusus / keterangan membangun.

Ada yang harus diurus atau diselesaikan sebelum atau setelah IMB diterbitkan, sebelum bangunan digunakan. Nama jenis perizinan ini berbeda-beda di setiap daerah. Berikut ini beberapa perizinan yang terkait dengan IMB:<sup>43</sup>

1. Izin pendahuluan (IP): Izin yang dikeluarkan sebelum IMB terbit, yang meliputi izin sebagian dan menyeluruh. Misalnya izin pendahuluan persiapan

---

<sup>42</sup> Bumitama, *Mengenal Bentuk dan Jenis IMB*, <http://imland.co.id/mengenal-bentuk-dan-jenis-imb/>, Pada Tanggal 22 Juli 2019, Pukul 17:56

<sup>43</sup> Gatut Susanto, *Mudah Mengurus IMB (Izin Mendirikan bangunan) di 55 Kota dan Kabupaten di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009, hlm 8-10

yang dikeluarkan sebagai izin kegiatan dalam melaksanakan pembangunan pagar sementara, bedeng, perataan, tanah, dan lain-lain.

2. Izin pemanfaatan ruang (IPR): izin yang diajukan sebelum IMB sebagai bukti bagi seseorang dalam menggunakan haknya untuk memanfaatkan ruang. Izin ini biasanya untuk bangunan yang besar atau kawasan yang kompleks.
3. Izin lokasi (IL): izin yang diajukan untuk menggunakan kawasan sebelum IMB diajukan.
4. Izin prinsip (IP): izin perubahan pemanfaatan ruang kota. Misalnya seseorang akan mengurus izin mendirikan bangunan untuk renovasi yang luasnya lebih dari 30 persen dari luas bangunan induk atau mendirikan bangunan baru di sisi bangunan lama, maka izin prinsipnya harus diurus terlebih dahulu sebelum mengajukan IMB.
5. *Advice planning* (fakta Rencana)/keterangan rencana kota (K RK) dan rencana tata letak bangunan (RTL B): izin yang diajukan untuk mengetahui rencana penggunaan wilayah/kawasan tertentu sebelum IMB diperoleh.
6. Izin peruntukan lahan (IPL): izin yang diterbitkan sebagai bukti kepemilikan dalam mempergunakan lahan yang digunakan sesuai dengan peruntukannya.
7. Izin peringatan lahan: izin menggunakan lahan untuk perumahan dari lahan pertanian misalnya, sebelum mengajukan IMB.
8. Izin perubahan penggunaan tanah (IPPT): izin yang diurus sebelum mengajukan IMB karena terjadi perubahan peruntukan tanah dari pertanian ke peruntukan lain.

9. Surat izin peruntukan dan penggunaan tanah (SIPPT): izin yang diberikan untuk penggunaan tanah di jalur jalan utama atau yang menggunakan lahan lebih dari 5000  $m^2$
10. Izin penggunaan bangunan (IPB): izin yang diterbitkan sebelum bangunan digunakan sementara bangunan telah ber-IMB. Izin penggunaan Bangunan kemudian diikuti dengan izin kelayakan menggunakan bangunan (KMB) yang dilakukan secara periodik setiap 10 tahun.

Bentuk IMB berupa Surat Keputusan dengan lampiran, berupa :<sup>44</sup>

1. Keterangan dan peta rencana kota.
2. Gambar arsitektur.
3. Perhitungan dan gambar struktur dan / atau instalasi dan perlengkapannya.
4. Bukti pengawasan pelaksanaan bangunan.

### **3. Persyaratan dan Prosedur Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB)**

Untuk dapat menerbitkan izin mendirikan bangunan (IMB), terlebih dahulu harus dilengkapi persyaratan atau prosedur seperti dokumen-dokumen yang harus dilengkapi oleh pemohon.

Dalam melengkapi dokumen pengurusan IMB biasanya ada persyaratan atau prosedur sebagai lampiran pemohon dalam mengajukan IMB dibagi dalam 2 bagian, yaitu kelengkapan administratif dan kelengkapan teknis.<sup>45</sup>

#### **A. kelengkapan Adminstrasi**

---

<sup>44</sup> Bumitama, *Mengenal Bentuk dan Jenis IMB*, <http://imland.co.id/mengenal-bentuk-dan-jenis-imb/>, Pada Tanggal 22 Juli 2019, Pukul 19:02

<sup>45</sup> Gatut Susanto, *Mudah Mengurus IMB (Izin Mendirikan bangunan) di 55 Kota dan Kabupaten di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009, hlm 222

Persiapan administrasi berkaitan dengan kegiatan surat-menyurat dan kelengkapan administrasi lain seperti kelengkapan dokumen kepemilikan tanah untuk lokasi yang akan dibuat bangunan dan kelengkapan kewarganegaraan. Adapun hal-hal yang perlu disiapkan menyangkut administrasi antara lain:

- a. sertifikat tanah atau akte jual beli,
- b. pembayaran pajak bumi bangunan,
- c. kartu tanda penduduk (KTP) dan kartu keluarga (KK),
- d. surat izin tetangga, dan lain-lain.

Dalam beberapa kasus sering terjadi keterlambatan pembangunan karena terbentur masalah pengurusan administrasi kepemilikan tanah dan pengurusan surat kewarganegaraan seperti KTP dan KK. Empat hal diatas sering menjadi penghambat utama dalam membangun karena langsung terkait dengan pengurusan IMB, IPR, IL, atau *advice planning*.

## B. Kelengkapan Teknis

Kelengkapan teknis yang dibutuhkan sebagai dokumen lampiran ada 2 macam, yaitu gambar arsitektur, dan perhitungan konstruksi jika bangunan bertingkat. Kelengkapan ini bisa dibuat sendiri atau dibuat ahli/pihak ketiga.

### 1. Berkaitan dengan gambar

#### 1. Gambar denah

Untuk mendapatkan anatomi ruang rumah dan pergerakan pada tata ruang rumah yang sesuai, perlu dibuat gambar denah. Gambar denah ini menunjukkan seolah-olah rumah dilihat dari atas. Dengan gambar denah, akan diketahui letak ruang tidur, ruanh makan, pintu masuk, ataupun

pintu keluar. Denah untuk lantai bawah atau lantai satu dipisahkan dengan lantai atas atau lantai dua. Biasanya bila jumlahnya hanya dua lantai, digunakan istilah lantai bawah dan lantai atas saja. Sementara bila jumlah lantai lebih dari dua lantai, digunakan istilah lantai satu, lantai dua, lantai tiga, dan seterusnya. Denah dibuat dengan skala 1 : 100 (artinya setiap meter denah asli hanya 1 cm denah diatas kertas atau gambar). Pada gambar denah sudah tertera nama ruang, letak pintu, letak jendela, dan keterangan lainnya.

## 2. Gambar tampak

Gambar tampak adalah gambaran bentuk jadinya rumah yang tampak bila dilihat dari depan, samping, belakang. Dari gambar tampak tersebut akan terlihat bentuk pintu, bentuk jendela, bentuk atap, jumlah tingkat, ketinggian bangunan, ketinggian masing-masing lantai, dan sebagainya. Seperti halnya gambar denah, gambar tampak ini pun dibuat dengan skala 1 : 100.

## 3. Gambar potongan

gambar potongan menggambarkan bangunan berdiri atau dilihat dari tampak yang seolah-olah dipotong sesuai dengan ketinggian agar dapat tergambarkan bagian dalam bangunan yang tidak dapat dilihat ketinggian masing-masing lantai bangunan, bentuk atap, jumlah kuda-kuda, kusen pintu, jendela, dan sebagainya.

## 4. Gambar Kontruksi

Gambar konstruksi merupakan kumpulan gambar untuk pekerjaan konstruksi bangunan, yaitu konstruksi pondasi, konstruksi beton, konstruksi kayu atau baja, konstruksi kuda-kuda atap, dan sebagainya. Gambar konstruksi ini juga berskala 1 : 100 dengan detail berskala besar, yaitu 1 : 10 atau 1 : 20.

#### 5. Gambar lokasi/site plan

Gambar lokasi merupakan gambar kawasan di mana rumah yang akan dibangun berada, dan akses menunjunya. Gambar ini dibuat dengan skala besar, bisa 1 : 500 atau 1 : 1.000.

Dalam Pasal 8 Undang-Undang No 28 tahun 2002 Tentang Bangunan gedung, dijelaskan persyaratan administrasi bangunan gedung yang termasuk kedalam persyaratan izin mendirikan bangunan (IMB):

1. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi:
  - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. izin mendirikan bangunan gedung;
  - d. sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
3. Pemerintah Daerah wajib mendata bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.
4. Ketentuan mengenai izin mendirikan bangunan gedung, kepemilikan, dan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Dari segi administrasi, IMB sangat diperlukan karena secara legal rumah ber-IMB akan berbeda dengan rumah “bodong” (tanpa surat). Untuk meningkatkan kesadaran masyarakat dalam memiliki IMB, pemerintah daerah melakukan pemutihan bagi masyarakat yang bangunan rumahnya telah berdiri utuh namun belum

ber-IMB. Atau demham cara memudahkan pelayanan pengurusan dengan menyediakan layanan melalui dunia maya (internet) untuk memperoleh informasi dan blangko/formulir yang perlu diisi oleh pemohon.<sup>46</sup>

#### **4. Fungsi Pemberian Izin Mendirikan bangunan (IMB)**

Dalam hal izin mendirikan bangunan, Fungsi dari izin mendirikan bangunan dapat dilihat dalam beberapa hal:<sup>47</sup>

##### **1. Segi Teknis Perkotaan**

Pemberian izin mendirikan bangunan sangat penting artinya bagi pemerintah daerah guna mengatur, menetapkan, dan merencanakan pembangunan perumahan di wilayahnya sesuai dengan potensial dan prioritas kota yang dituangkan dalam Master Plan Kota. Untuk mendapatkan pola pembangunan kota yang terencana dan terkontrol tersebut, pelaksanaan pembangunan kota yang terencana dan terkontrol tersebut, pelaksanaan pembangunan diatas wilayah suatu kota diwajibkan memiliki izin mendirikan bangunan dan penggunaannya sesuai dengan yang disetujui oleh Dinas Perizinan dan Pengawasan Pembangunan Kota (DP3K).

Dengan adanya pengaturan pembangunan perumahan melalui izin ini, pemerintah di daerah dapat merencanakan pelaksanaan pembangunan berbagai sarana serta unsur kota dengan berbagai instansi yang berkepentingan. Hal ini penting artinya agar wajah perkotaan dapat ditata dengan rapi serta menjamin keterpaduan pelaksanaan pekerjaan pembangunan perkotaan. Penyesuaian pemberian izin mendirikan bangunan dengan Master Plan Kota akan memungkinkan adanya

---

<sup>46</sup> *Ibid*, hlm 8

<sup>47</sup> Adrian sutedi, *Hukum Perizinan Dalam sektor Pelayanan Publik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm 194-195

koordinasi antara berbagai departemen teknis dalam melaksanakan pembangunan kota.

## 2. Segi Kepastian Hukum

Izin mendirikan bangunan penting artinya sebagai pengawasan dan pengendalian bagi pemerintah dalam hal pembangunan perumahan. Mendirikan bangunan dapat menjadi acuan atau titik tolak dalam pengaturan perumahan selanjutnya. Bagi masyarakat pentingnya izin mendirikan bangunan ini adalah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak bangunan yang dilakukan, sehingga tidak adanya gangguan atau hal-hal yang merugikan pihak lain dan akan memungkinkan untuk mendapatkan keamanan dan ketentraman dalam pelaksanaan usaha atau pekerjaan.

Selain itu, izin mendirikan bangunan bagi si pemiliknya dapat berfungsi anantara lain sebagai berikut:

1. Bukti milik bangunan yang sah.
2. Kekuatan hukum terhadap tuntutan ganti rugi dalam hal berikut.
  - a. Terjadinya hak milik untuk keperluan pembangunan yang bersifat untuk kepentingan hukum.
  - b. Bentuk-bentuk kerugian yang diderita pemilik bangunan lainnya yang berasal dari kebijaksanaan dan kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah.
  - c. Segi pendapatan daerah, dalam hal ini pendapatan daerah, maka izin mendirikan bangunan merupakan salah satu sektor pemasukan yang tidak dapat diabaikan begitu saja. Melalui pemberian izin ini dapat dipungut retribusi izin mendirikan bangunan. Retribusi atas izin mendirikan

bangunan itu ditetapkan berdasarkan presentase dari taksiran biaya bangunan yang dibedakan menurut fungsi tersebut. Retrebusi izin mendirikan bangunan dibebankan kepada setiap orang atau badan hukum yang namanya tercantum dalam surat izin yang dikeluarkan itu.

### **5. Tujuan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB)**

Pemberian IMB dimaksudkan untuk :<sup>48</sup>

1. Pembinaan Pembangunan sebuah bangunan memerlukan pembinaan. IMB dimaksudkan agar lembaga yang berwenang dapat membina orang atau badan yang bermaksud membangun dengan benar dan menghasilkan bangunan yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
2. Pengaturan Bangunan-bangunan perlu diatur. Pengaturan bertujuan agar menghasilkan sesuatu yang tertatur. Pembangunan perlu memperhatikan peraturan- peraturan yang berlaku. Jarak dari jalan ke bangunan, luas ruang terbuka, dan lain-lain perlu diatur. Tanpa pengaturan, bangunan-bangunan akan semakin semerawut dan tidak memperhatikan kaidah-kaidah yang berlaku.
3. Pengendalian Pembangunan Perlu dikendalikan. Tanpa pengendalian, bangunan bisa muncul dimana-mana seperti jamur, tanpa memperhatikan peraturan yang berlaku. Lahan yang dimaksudkan menjadi taman bisa saja diubah menjadi rumah, jika tanpa pengendalian. Selain itu, laju pembangunan perlu diperhatikan. Pembangunan yang begitu pesat juga bisa membawa

---

<sup>48</sup> Taufik Kaharu, *Pembahasan Tujuan dan Manfaat dari Izin Mendirikan Bangunan*, <https://id.scribd.com/document/357951194/Pembahasan-Tujuan-dan-Manfaat-dari-Izin-Mendirikan-Bangunan>, Pada tanggal 24 juli 2019,Pukul 00:35

dampak buruk bagi lingkungan. Pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung terdapat beberapa pasal yang mendudukan IMB sebagai sarana pengendalian yaitu dalam pasal 6, 7, 35, 39, 40 dan 41, yang dikatakan bahwa dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung berkewajiban memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Hal ini bermanfaat untuk upaya penegakan prosedur perizinan dalam mendirikan bangunan untuk menjamin bangunan tersebut telah sesuai dengan peruntukan ruang dan kegiatan yang direncanakan.

Tujuan pemberian IMB adalah untuk : <sup>49</sup>

1. Melindungi kepentingan umum IMB bertujuan melindungi kepentingan umum.
2. Memberi kewenangan kepada pemerintah daerah untuk memungut retribusi sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Selain itu IMB ditujukan untuk menjaga ketertiban, keselarasan, kenyamanan dan keamanan dari bangunan itu sendiri terhadap penghuninya maupun lingkungan di sekitarnya.

Tujuan IMB, yaitu: <sup>50</sup>

Dalam hal IMB, tujuannya adalah untuk melindungi kepentingan baik kepentingan pemerintah maupun kepentingan masyarakat yang ditujukan atas kepentingan hak atas tanah.

---

<sup>49</sup> *Ibid*

<sup>50</sup> *Ibid*

Dengan mengikatkan tindakan-tindakan pada suatu sistem perizinan, pembuat undang-undang dapat mengejar berbagai tujuan dari izin, yaitu :

- a. Keinginan mengarahkan/mengendalikan aktivitas-aktivitas tertentu.
- b. Mencegah bahaya lingkungan.
- c. Melindungi objek-objek tertentu.
- d. Membagi benda-benda, lahan atau wilayah yang terbatas.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris, yaitu *research*. Kata *research* berasal dari *re* (kembali) dan *to search* (mencari). *Research* berarti mencari kembali. Oleh karena itu, penelitian pada dasarnya merupakan “suatu pencarian”. Pada dasarnya yang dicari adalah pengetahuan yang benar.<sup>51</sup>

Adapun ruang lingkup dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui tanggung jawab hukum developer terhadap pembeli yang mengalami kerugian atas perumahan yang belum mendapatkan izin mendirikan bangunan (IMB) dan bagaimana akibat hukum terhadap perumahan yang belum memiliki izin mendirikan bangunan (IMB).

#### B. Bahan Hukum

Penelitian hukum berbeda dengan penelitian sosial. Untuk menyelesaikan isu mengenai masalah hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogianya, penelitian memerlukan sumber-sumber penelitian yang disebut bahan hukum.<sup>52</sup>

Bahan-bahan hukum yang di pakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Bahan Hukum Primer, ialah bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini antara lain UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, KUH Perdata.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, ialah bahan-bahan yang dapat memberikan penjelasan pada bahan hukum primer. seperti buku-buku, karya ilmiah, dokumen-dokumen, undang-

---

<sup>51</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 1

<sup>52</sup> *Ibid*, hlm. 47

undang tulisan-tulisan dan bahan bacaan lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

- 3) Bahan Hukum Tersier, ialah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder , seperti kamus dan esiklopedia yang berkaitan dengan penelitian ini.

### **C. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang di gunakan di dalam penelitian ini adalah metode penelitian kepustakaan (*Library research*). Metode penelitian kepustakaan yaitu suatu proses penelitian dengan mengumpulkan dan mempelajari berbagai jenis bahan bacaan seperti buku-buku literatur, dokumen-dokumen, karya ilmiah dan tulisan-tulisan lainnya yang berhubungan dengan objek penelitian ini. Pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai data sekunder. data sekunder tersebut mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, sehingga meliputi surat-surat pribadi, buku-buku harian, buku-buku, sampai pada dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan pemerintah.<sup>53</sup>

### **D. Metode Analisi Data**

Adapun metode analisis data yang dipakai didalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif. Penelitian yuridis normatif yang bersifat kualitatif adalah penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 24

<sup>54</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 105

