

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Rumah menjadi kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia untuk tempat tinggal. Meningkatnya jumlah penduduk setiap tahunnya membuat kebutuhan atas rumah selalu meningkat, dengan ketersediaan tanah yang semakin sedikit. Pengembangan kawasan tempat tinggal untuk perumahan semakin bertambah seiring melalui perkembangan masyarakat yang semakin bertambah dengan desakan ekonomi masyarakat. Keadaan seperti ini akan menimbulkan masalah kepentingan antar pihak apabila tidak dikelola dan diatur dengan baik sesuai peraturan yang berlaku.

Hal yang paling dibutuhkan masyarakat ialah kebutuhan atas tempat tinggal. Kebutuhan pokok tersebut dapat terpenuhi masyarakat melalui mendirikan tempat tinggal di tanahnya masing-masing, selain itu terdapat suatu kelompok yang memasarkan rumah yang siap huni seperti pengembang lewat permukiman tempat tinggal yang dipasarkan seperti salah satu contoh PT Trisana Jaya Property yang memiliki 30 unit di Perumahan Grand Dewata Village II yang telah dipasarkan kepada konsumen namun belum memenuhi salah satu syarat yaitu kepemilikan Izin Memdirikan Bangunan, hal tersebut sangat merugikan konsumen di kemudian hari.

Mengenai penjelasan kawasan tempat tinggal atau rumah telah dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (2) dan ayat (7) UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang berbunyi:

“Perumahan atau kawasan tempat tinggal adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah rumah yang layak huni.”

Pengembangan kawasan tempat tinggal sekarang sedang marak dikembangkan oleh pengembang atau developer seperti PT Trisana Jaya Property. Melalui banyaknya pengembang pada bidang perumahan tentunya mempermudah orang untuk membeli rumah sesuai kemampuan keuangan masing-masing. Pembangunan kawasan tempat tinggal perumahan yang sedang dilakukan developer telah ditentukan maka pelaksanaannya berdasarkan fungsi arahan rencana tata ruang yang bertujuan memelihara kesetimbangan lingkungan fisik dan sosial. Selain itu pembangunan

perumahan juga diharapkan mampu menyediakan perumahan yang layak huni dan taat berdasarkan tata rencana.

Masyarakat tidak dapat secara bebas mendirikan bangunan meskipun bangunan tersebut dibangun tanah milik sendiri apabila belum berdasarkan peraturan yang berlaku. Developer merupakan pihak yang bertanggungjawab pada pembangunan perumahan berkewajiban menangani izin yang dibutuhkan dalam pembangunan perumahan di Pemerintah daerah.

Pada tiap pengembangan bangunan, yang tentu digunakan untuk tempat tinggal, kantor, hotel, dll wajib memenuhi susunan dasar sebagai berikut:

1. Persyaratan administrasi, yaitu :
 - a. Kepemilikan tanah dan izin dari pemanfaatan tanah dan,
 - b. Izin mendirikan bangunan
2. Persyaratan teknis bangunan, yaitu :
 - a. Batas bangunan,
 - b. Kepadatan dan ketinggian bangunan,
 - c. Sirkulasi dan parkir,
 - c. Rencana pemetaan ,
 - d. Ruang terbuka dan tata hijau, dan,
 - e. Prasarana dan utilitas.
3. Persyaratan keandalan bangunan yaitu :
 - a. Fungsi bangunan,
 - b. Keamanan dan keselamatan,
 - c. Kesehatan dan kenyamanan, dan
 - d. Kelengkapan bangunan.

Saat ini Izin Mendirikan Bangunan atau IMB merupakan syarat utama dalam pembangunan perumahan. Hal tersebut akibat seluruh susunan perizinan mensyaratkan wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Contohnya, supaya memperoleh izin HO (*Hinder Ordonantie*)/ izin gangguan atau pengajuan pinjaman ke bank, masyarakat wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Semakin banyak tempat tinggal atau rumah yang kini dibangun atau siap huni namun tidak dilengkapi Izin Mendirikan Bangunan. Apabila bangunan atau tempat tinggal tersebut tidak mempunyai Izin Mendirikan Bangunan maka bangunan atau tempat tinggal tersebut termasuk bangunan ilegal.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (10) Perda Kota Semarang Nomor 4 Tahun 2012 yang berbunyi :

“Izin Mendirikan Bangunan atau IMB ialah perizina yang diberikan Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.”

Dalam Pasal 42 UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah dijelaskan jika rumah yang masih dalam tahap pembangunan dapat diperjualbelikan lewat sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ialah persetujuan melakukan jual beli rumah bahwa rumah tersebut masih dalam proses pengembangan antara calon konsumen rumah dengan pengembang. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dilangsungkan setelah memenuhi persyaratan yaitu status pemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan, ketersediaan fasilitas umum dan sudah selesai dibangun minimal 20%. Jika sebagian dari persyaratan tersebut tidak diwujudkan pengembang, maka pengembang atau developer tersebut dilarang menjual perumahan tersebut.

Namun pada kenyataannya, developer PT Trisana Jaya Property belum mengantongi Izin Mendirikan Bangunan tapi sudah melakukan pengembangan perumahan bahkan developer sudah menawarkan perumahan kepada calon pembeli atau konsumen dan konsumen dapat membayar *down payment* kepada developer jika tertarik untuk membeli perumahan tersebut, padahal developer tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Perbuatan developer PT Trisana Jaya Property pasti sangat merugikan konsumen dikemudian hari lalu seperti apa bentuk pertanggungjawaban developer PT Trisana Jaya Property kepada konsumennya.

Menurut penjelasan tersebut, sehingga penulis terdorong untuk melakukan penelitian dan menyusun dalam skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Akibat Perbuatan Wanprestasi Developer Yang Belum Mempunyai Izin Mendirikan Bangunan”.

1.2 Identifikasi Masalah

Izin mendirikan bangunan merupakan syarat utama yang harus dimiliki untuk melakukan proses pembangunan hal ini disebabkan karena izin mendirikan bangunan merupakan hal yang wajib dimiliki. Banyak tempat tinggal atau bangunan yang dibangun atau siap huni belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan meskipun rumah atau gedung tersebut berdiri diatas hak milik sendiri. Jika bangunan tersebut belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan maka rumah atau gedung tersebut termasuk bangunan ilegal. Berdasarkan Pasal 42 UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang berbunyi :

“Rumah yang masih dalam tahap pembangunan dapat diperjualbelikan lewat sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli.”

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dilakukan setelah memenuhi beberapa persyaratan, jika sebagian dari tatanan tersebut belum dikantongi pengembang, maka pengembang atau developer dilarang memasarkan perumahan itu. Namun kenyataannya, pengembang seluruhnya belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan tetapi telah melakukan pengembangan tempat tinggal bahkan pengembang telah menawarkan perumahan tersebut kepada calon konsumen dan konsumen sudah membayar *down payment* padahal pengembang belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan.

1.3 Rumusan Masalah

Berikut penulis rangkum rumusan permasalahan yang akan dibahas :

1. Bagaimana akibat hukum terhadap Perumahan Grand Dewata Village II yang dibangun di atas tanah yang belum mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan di Kota Semarang ?
2. Bagaimana tanggung jawab developer PT Trisana Jaya Property terhadap konsumen atas perumahan yang belum mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan ?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian penulis ialah sebagai berikut :

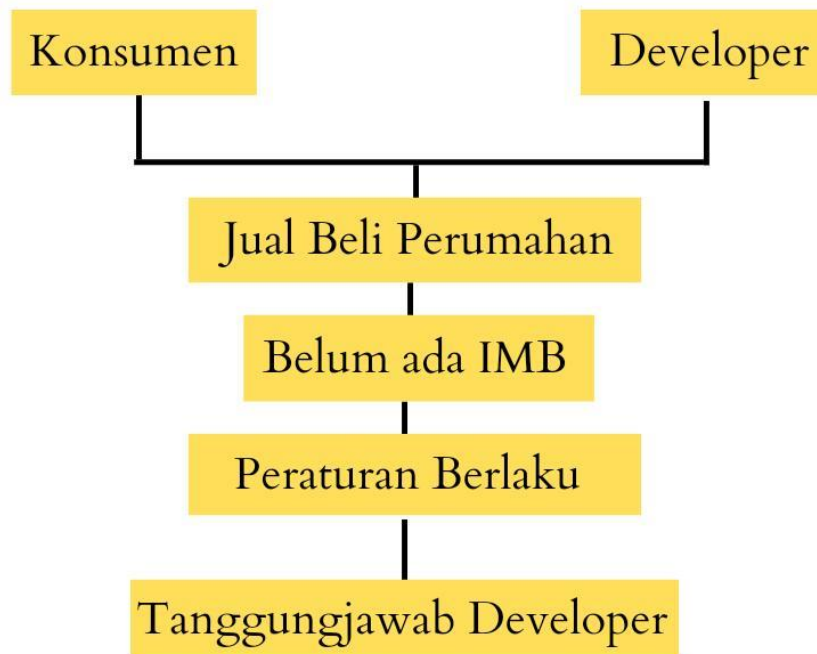
1. Untuk mengetahui akibat hukum Perumahan Grand Dewata Village II yang dibangun di atas tanah yang belum mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan.

2. Untuk mengetahui pertanggung jawaban developer PT Trisana Jaya Property terhadap konsumen atas perumahan yang didirikan belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan.

1.5 Kerangka Pemikiran

Berdasarkan Pasal 42 UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah dijelaskan bahwa rumah yang masih dalam tahap pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dilakukan setelah memenuhi beberapa persyaratan namun jika sebagian dari persyaratan tersebut tidak di penuhi oleh pengembang, maka pengembang dilarang untuk menawarkan perumahan itu. Namun kenyataannya, pengembang belum mengantongi Izin Mendirikan Bangunan tetapi sudah melakukan pengembangan kawasan tempat tinggal bahkan pengembang menawarkan perumahan itu kepada calon pembeli atau konsumen bahkan telah membayar *down payment* padahal pengembang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan.

“Perlindungan Konsumen Terhadap Perbuatan Wanprestasi Developer Yang
Belum Mempunyai Izin Mendirikan Bangunan”



1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini bermaksud agar mempermudah pemahaman dan analisa. Berdasarkan laporan analisa ini, sistematika penulisan ini terdapat lima bab, yang secara garis besar dijelaskan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka pemikiran dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis menguraikan tentang pengertian perjanjian jual beli, asas-asas perjanjian jual beli, syarat perjanjian jual beli, subjek dan objek perjanjian jual beli, berakhirnya perjanjian jual beli, pengertian perlindungan konsumen, dasar hukum perlindungan konsumen, dasar hukum perlindungan konsumen, tujuan perlindungan konsumen, asas perlindungan konsumen, kewajiban perlindungan konsumen, pengertian developer, hak developer, kewajiban developer, pengertian

pembangunan perumahan, syarat pembangunan perumahan, pengertian izin mendirikan bangunan, jenis izin mendirikan bangunan, bentuk izin mendirikan bangunan, persyaratan dan prosedur izin mendirikan bangunan, fungsi izin mendirikan bangunan dan tujuan izin mendirikan bangunan.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini jenis penelitian yang penulis gunakan dalam penyusunan penulisan hukum ini adalah penelitian hukum normatif atau kepustakaan, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISA DATA

Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang akibat hukum dan tanggung jawab developer yang belum mempunyai izin mendirikan bangunan terhadap konsumen.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini penulis menguraikan kesimpulan dan saran dari uraian pembahasan skripsi.

BAB I PENDAHULUAN

1.7 Latar Belakang

Rumah menjadi kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia untuk tempat tinggal. Meningkatnya jumlah penduduk setiap tahunnya membuat kebutuhan atas rumah selalu meningkat, dengan ketersediaan tanah yang semakin sedikit. Pengembangan kawasan tempat tinggal untuk perumahan semakin bertambah seiring melalui perkembangan masyarakat yang semakin bertambah dengan desakan ekonomi masyarakat. Keadaan seperti ini akan menimbulkan masalah kepentingan antar pihak apabila tidak dikelola dan diatur dengan baik sesuai peraturan yang berlaku.

Hal yang paling dibutuhkan masyarakat ialah kebutuhan atas tempat tinggal. Kebutuhan pokok tersebut dapat terpenuhi masyarakat melalui mendirikan tempat tinggal di tanahnya masing-masing, selain itu terdapat suatu kelompok yang memasarkan rumah yang siap huni seperti pengembang lewat permukiman tempat tinggal yang dipasarkan seperti salah satu contoh PT Trisana Jaya Property yang

memiliki 30 unit di Perumahan Grand Dewata Village II yang telah dipasarkan kepada konsumen namun belum memenuhi salah satu syarat yaitu kepemilikan Izin Memdirikan Bangunan, hal tersebut sangat merugikan konsumen di kemudian hari.

Mengenai penjelasan kawasan tempat tinggal atau rumah telah dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (2) dan ayat (7) UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang berbunyi:

“Perumahan atau kawasan tempat tinggal adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah rumah yang layak huni.”

Pengembangan kawasan tempat tinggal sekarang sedang marak dikembangkan oleh pengembang atau developer seperti PT Trisana Jaya Property. Melalui banyaknya pengembang pada bidang perumahan tentunya mempermudah orang untuk membeli rumah sesuai kemampuan keuangan masing-masing. Pembangunan kawasan tempat tinggal perumahan yang sedang dilakukan developer telah ditentukan maka pelaksanaannya berdasarkan fungsi arahan rencana tata ruang yang bertujuan memelihara kesetimbangan lingkungan fisik dan sosial. Selain itu pembangunan perumahan juga diharapkan mampu menyediakan perumahan yang layak huni dan taat berdasarkan tata rencana.

Masyarakat tidak dapat secara bebas mendirikan bangunan meskipun bangunan tersebut dibangun tanah milik sendiri apabila belum berdasarkan peraturan yang berlaku. Developer merupakan pihak yang bertanggungjawab pada pembangunan perumahan berkewajiban menangani izin yang dibutuhkan dalam pembangunan perumahan di Pemerintah daerah.

Pada tiap pengembangan bangunan, yang tentu digunakan untuk tempat tinggal, kantor, hotel, dll wajib memenuhi susunan dasar sebagai berikut:

4. Persyaratan administrasi, yaitu :
 - f. Kepemilikan tanah dan izin dari pemanfaatan tanah dan,
 - g. Izin mendirikan bangunan
5. Persyaratan teknis bangunan, yaitu :
 - a. Batas bangunan,
 - b. Kepadatan dan ketinggian bangunan,
 - c. Sirkulasi dan parkir,

- h. Rencana pemetaan ,
 - i. Ruang terbuka dan tata hijau, dan,
 - j. Prasarana dan utilitas.
6. Persyaratan keandalan bangunan yaitu :
- a. Fungsi bangunan,
 - b. Keamanan dan keselamatan,
 - c. Kesehatan dan kenyamanan, dan
 - d. Kelengkapan bangunan.

Saat ini Izin Mendirikan Bangunan atau IMB merupakan syarat utama dalam pembangunan perumahan. Hal tersebut akibat seluruh susunan perizinan mensyaratkan wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Contohnya, supaya memperoleh izin HO (*Hinder Ordonantie*)/ izin gangguan atau pengajuan pinjaman ke bank, masyarakat wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Semakin banyak tempat tinggal atau rumah yang kini dibangun atau siap huni namun tidak dilengkapi Izin Mendirikan Bangunan. Apabila bangunan atau tempat tinggal tersebut tidak mempunyai Izin Mendirikan Bangunan maka bangunan atau tempat tinggal tersebut termasuk bangunan ilegal.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (10) Perda Kota Semarang Nomor 4 Tahun 2012 yang berbunyi :

“Izin Mendirikan Bangunan atau IMB ialah perizina yang diberikan Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.”

Dalam Pasal 42 UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah dijelaskan jika rumah yang masih dalam tahap pembangunan dapat diperjualbelikan lewat sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ialah persetujuan melakukan jual beli rumah bahwa rumah tersebut masih dalam proses pengembangan antara calon konsumen rumah dengan pengembang. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dilangsungkan setelah memenuhi persyaratan yaitu status pemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan , ketersediaan fasilitas umum dan sudah selesai dibangun minimal 20%. Jika sebagian dari persyaratan tersebut tidak

diwujudkan pengembang, maka pengembang atau developer tersebut dilarang menjual perumahan tersebut.

Namun pada kenyataannya, developer PT Trisana Jaya Property belum mengantongi Izin Mendirikan Bangunan tapi sudah melakukan pengembangan perumahan bahkan developer sudah menawarkan perumahan kepada calon pembeli atau konsumen dan konsumen dapat membayar *down payment* kepada developer jika tertarik untuk membeli perumahan tersebut, padahal developer tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Perbuatan developer PT Trisana Jaya Property pasti sangat merugikan konsumen dikemudian hari lalu seperti apa bentuk pertanggungjawaban developer PT Trisana Jaya Property kepada konsumennya.

Menurut penjelasan tersebut, sehingga penulis terdorong untuk melakukan penelitian dan menyusun dalam skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Akibat Perbuatan Wanprestasi Developer Yang Belum Mempunyai Izin Mendirikan Bangunan”.

1.8 Identifikasi Masalah

Izin mendirikan bangunan merupakan syarat utama yang harus dimiliki untuk melakukan proses pembangunan hal ini disebabkan karena izin mendirikan bangunan merupakan hal yang wajib dimiliki. Banyak tempat tinggal atau bangunan yang dibangun atau siap huni belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan meskipun rumah atau gedung tersebut berdiri diatas hak milik sendiri. Jika bangunan tersebut belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan maka rumah atau gedung tersebut termasuk bangunan ilegal. Berdasarkan Pasal 42 UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang berbunyi :

“Rumah yang masih dalam tahap pembangunan dapat diperjualbelikan lewat sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli.”

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dilakukan setelah memenuhi beberapa persyaratan, jika sebagian dari tatanan tersebut belum dikantongi pengembang, maka pengembang atau developer dilarang memasarkan perumahan itu. Namun kenyataannya, pengembang seluruhnya belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan tetapi telah melakukan pengembangan tempat tinggal bahkan pengembang telah menawarkan perumahan tersebut kepada calon konsumen dan konsumen sudah membayar *down payment* padahal pengembang belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan.

1.9 Rumusan Masalah

Berikut penulis rangkum rumusan permasalahan yang akan dibahas :

3. Bagaimana akibat hukum terhadap Perumahan Grand Dewata Village II yang dibangun di atas tanah yang belum mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan di Kota Semarang ?
4. Bagaimana tanggung jawab developer PT Trisana Jaya Property terhadap konsumen atas perumahan yang belum mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan ?

1.10 Tujuan Penelitian

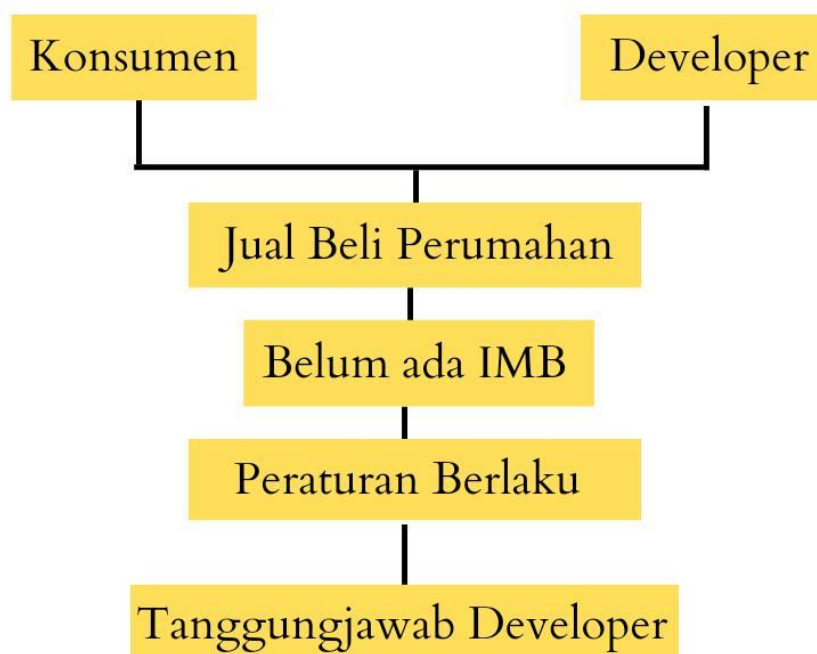
Tujuan penelitian penulis ialah sebagai berikut :

3. Untuk mengetahui akibat hukum Perumahan Grand Dewata Village II yang dibangun di atas tanah yang belum mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan.
4. Untuk mengetahui pertanggung jawaban developer PT Trisana Jaya Property terhadap konsumen atas perumahan yang didirikan belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan.

1.11 Kerangka Pemikiran

Berdasarkan Pasal 42 UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah dijelaskan bahwa rumah yang masih dalam tahap pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dilakukan setelah memenuhi beberapa persyaratan namun jika sebagian dari persyaratan tersebut tidak di penuhi oleh pengembang, maka pengembang dilarang untuk menawarkan perumahan itu. Namun kenyataannya, pengembang belum mengantongi Izin Mendirikan Bangunan tetapi sudah melakukan pengembangan kawasan tempat tinggal bahkan pengembang menawarkan perumahan itu kepada calon pembeli atau konsumen bahkan telah membayar *down payment* padahal pengembang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan.

“Perlindungan Konsumen Terhadap Perbuatan Wanprestasi Developer Yang Belum Mempunyai Izin Mendirikan Bangunan”



1.12 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini bermaksud agar mempermudah pemahaman dan analisa. Berdasarkan laporan analisa ini, sistematika penulisan ini terdapat lima bab, yang secara garis besar dijelaskan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka pemikiran dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis menguraikan tentang pengertian perjanjian jual beli, asas-asas perjanjian jual beli, syarat perjanjian jual beli, subjek dan objek perjanjian jual beli, berakhirnya perjanjian jual beli, pengertian perlindungan konsumen, dasar hukum perlindungan konsumen, dasar hukum perlindungan konsumen, tujuan perlindungan konsumen, asas perlindungan konsumen, kewajiban perlindungan konsumen, pengertian developer, hak developer, kewajiban developer, pengertian pembangunan perumahan, syarat pembangunan perumahan, pengertian izin mendirikan bangunan, jenis izin mendirikan bangunan, bentuk izin mendirikan bangunan, persyaratan dan prosedur izin mendirikan bangunan, fungsi izin mendirikan bangunan dan tujuan izin mendirikan bangunan.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini jenis penelitian yang penulis gunakan dalam penyusunan penulisan hukum ini adalah penelitian hukum normatif atau kepustakaan, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISA DATA

Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang akibat hukum dan tanggung jawab developer yang belum mempunyai izin mendirikan bangunan terhadap konsumen.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini penulis menguraikan kesimpulan dan saran dari uraian pembahasan skripsi.

BAB I

PENDAHULUAN

1.13 Latar Belakang

Rumah menjadi kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia untuk tempat tinggal. Meningkatnya jumlah penduduk setiap tahunnya membuat kebutuhan atas rumah selalu meningkat, dengan ketersediaan tanah yang semakin sedikit. Pengembangan kawasan tempat tinggal untuk perumahan semakin bertambah seiring melalui perkembangan masyarakat yang semakin bertambah dengan desakan ekonomi masyarakat. Keadaan seperti ini akan menimbulkan masalah kepentingan antar pihak apabila tidak dikelola dan diatur dengan baik sesuai peraturan yang berlaku.

Hal yang paling dibutuhkan masyarakat ialah kebutuhan atas tempat tinggal. Kebutuhan pokok tersebut dapat terpenuhi masyarakat melalui mendirikan tempat tinggal di tanahnya masing-masing, selain itu terdapat suatu kelompok yang memasarkan rumah yang siap huni seperti pengembang lewat permukiman tempat tinggal yang dipasarkan seperti salah satu contoh PT Trisana Jaya Property yang memiliki 30 unit di Perumahan Grand Dewata Village II yang telah dipasarkan kepada konsumen namun belum memenuhi salah satu syarat yaitu kepemilikan Izin Memdirikan Bangunan, hal tersebut sangat merugikan konsumen di kemudian hari.

Mengenai penjelasan kawasan tempat tinggal atau rumah telah dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (2) dan ayat (7) UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang berbunyi:

“Perumahan atau kawasan tempat tinggal adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah rumah yang layak huni.”

Pengembangan kawasan tempat tinggal sekarang sedang marak dikembangkan oleh pengembang atau developer seperti PT Trisana Jaya Property. Melalui banyaknya pengembang pada bidang perumahan tentunya mempermudah orang untuk membeli rumah sesuai kemampuan keuangan masing-masing. Pembangunan kawasan tempat tinggal perumahan yang sedang dilakukan developer telah ditentukan maka pelaksanaannya berdasarkan fungsi arahan rencana tata ruang yang bertujuan memelihara kesetimbangan lingkungan fisik dan sosial. Selain itu pembangunan perumahan juga diharapkan mampu menyediakan perumahan yang layak huni dan taat berdasarkan tata rencana.

Masyarakat tidak dapat secara bebas mendirikan bangunan meskipun bangunan tersebut dibangun tanah milik sendiri apabila belum berdasarkan peraturan yang berlaku. Developer merupakan pihak yang bertanggungjawab pada pembangunan perumahan berkewajiban menangani izin yang dibutuhkan dalam pembangunan perumahan di Pemerintah daerah.

Pada tiap pengembangan bangunan, yang tentu digunakan untuk tempat tinggal, kantor, hotel, dll wajib memenuhi susunan dasar sebagai berikut:

7. Persyaratan administrasi, yaitu :
 - k. Kepemilikan tanah dan izin dari pemanfaatan tanah dan,
 - l. Izin mendirikan bangunan
8. Persyaratan teknis bangunan, yaitu :
 - a. Batas bangunan,
 - b. Kepadatan dan ketinggian bangunan,
 - c. Sirkulasi dan parkir,
 - m. Rencana pemetaan ,
 - n. Ruang terbuka dan tata hijau, dan,
 - o. Prasarana dan utilitas.
9. Persyaratan keandalan bangunan yaitu :
 - a. Fungsi bangunan,
 - b. Keamanan dan keselamatan,
 - c. Kesehatan dan kenyamanan, dan
 - d. Kelengkapan bangunan.

Saat ini Izin Mendirikan Bangunan atau IMB merupakan syarat utama dalam pembangunan perumahan. Hal tersebut akibat seluruh susunan perizinan mensyaratkan wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Contohnya, supaya memperoleh izin HO (*Hinder Ordonantie*)/ izin gangguan atau pengajuan pinjaman ke bank, masyarakat wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Semakin banyak tempat tinggal atau rumah yang kini dibangun atau siap huni namun tidak dilengkapi Izin Mendirikan Bangunan. Apabila bangunan atau tempat tinggal tersebut tidak mempunyai Izin Mendirikan Bangunan maka bangunan atau tempat tinggal tersebut termasuk bangunan ilegal.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (10) Perda Kota Semarang Nomor 4 Tahun 2012 yang berbunyi :

“Izin Mendirikan Bangunan atau IMB ialah perizina yang diberikan Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.”

Dalam Pasal 42 UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah dijelaskan jika rumah yang masih dalam tahap pembangunan dapat diperjualbelikan lewat sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ialah persetujuan melakukan jual beli rumah bahwa rumah tersebut masih dalam proses pengembangan antara calon konsumen rumah dengan pengembang. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dilangsungkan setelah memenuhi persyaratan yaitu status pemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan, ketersediaan fasilitas umum dan sudah selesai dibangun minimal 20%. Jika sebagian dari persyaratan tersebut tidak diwujudkan pengembang, maka pengembang atau developer tersebut dilarang menjual perumahan tersebut.

Namun pada kenyataannya, developer PT Trisana Jaya Property belum mengantongi Izin Mendirikan Bangunan tapi sudah melakukan pengembangan perumahan bahkan developer sudah menawarkan perumahan kepada calon pembeli atau konsumen dan konsumen dapat membayar *down payment* kepada developer jika tertarik untuk membeli perumahan tersebut, padahal developer tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Perbuatan developer PT Trisana Jaya Property pasti sangat merugikan konsumen dikemudian hari lalu seperti apa bentuk pertanggungjawaban developer PT Trisana Jaya Property kepada konsumennya.

Menurut penjelasan tersebut, sehingga penulis terdorong untuk melakukan penelitian dan menyusun dalam skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Akibat Perbuatan Wanprestasi Developer Yang Belum Mempunyai Izin Mendirikan Bangunan”.

1.14 Identifikasi Masalah

Izin mendirikan bangunan merupakan syarat utama yang harus dimiliki untuk melakukan proses pembangunan hal ini disebabkan karena izin mendirikan bangunan merupakan hal yang wajib dimiliki. Banyak tempat tinggal atau bangunan yang dibangun

atau siap huni belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan meskipun rumah atau gedung tersebut berdiri diatas hak milik sendiri. Jika bangunan tersebut belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan maka rumah atau gedung tersebut termasuk bangunan ilegal. Berdasarkan Pasal 42 UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang berbunyi :

“Rumah yang masih dalam tahap pembangunan dapat diperjualbelikan lewat sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli.”

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dilakukan setelah memenuhi beberapa persyaratan, jika sebagian dari tatanan tersebut belum dikantongi pengembang, maka pengembang atau developer dilarang memasarkan perumahan itu. Namun kenyataannya, pengembang seluruhnya belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan tetapi telah melakukan pengembangan tempat tinggal bahkan pengembang telah menawarkan perumahan tersebut kepada calon konsumen dan konsumen sudah membayar *down payment* padahal pengembang belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan.

1.15 Rumusan Masalah

Berikut penulis rangkum rumusan permasalahan yang akan dibahas :

5. Bagaimana akibat hukum terhadap Perumahan Grand Dewata Village II yang dibangun di atas tanah yang belum mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan di Kota Semarang ?
6. Bagaimana tanggung jawab developer PT Trisana Jaya Property terhadap konsumen atas perumahan yang belum mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan ?

1.16 Tujuan Penelitian

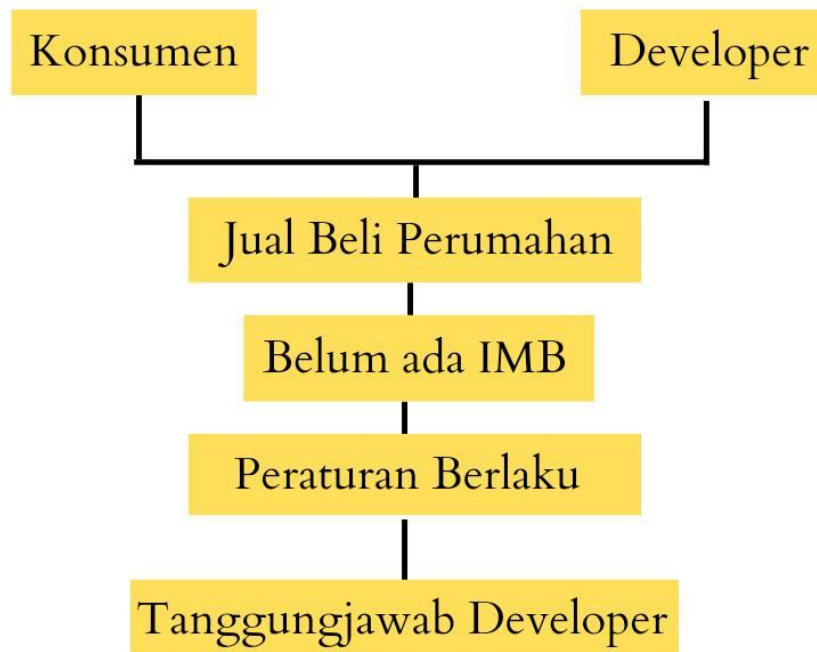
Tujuan penelitian penulis ialah sebagai berikut :

5. Untuk mengetahui akibat hukum Perumahan Grand Dewata Village II yang dibangun di atas tanah yang belum mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan.
6. Untuk mengetahui pertanggung jawaban developer PT Trisana Jaya Property terhadap konsumen atas perumahan yang didirikan belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan.

1.17 Kerangka Pemikiran

Berdasarkan Pasal 42 UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah dijelaskan bahwa rumah yang masih dalam tahap pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dilakukan setelah memenuhi beberapa persyaratan namun jika sebagian dari persyaratan tersebut tidak di penuhi oleh pengembang, maka pengembang dilarang untuk menawarkan perumahan itu. Namun kenyataannya, pengembang belum mengantongi Izin Mendirikan Bangunan tetapi sudah melakukan pengembangan kawasan tempat tinggal bahkan pengembang menawarkan perumahan itu kepada calon pembeli atau konsumen bahkan telah membayar *down payment* padahal pengembang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan.

“Perlindungan Konsumen Terhadap Perbuatan Wanprestasi Developer Yang Belum Mempunyai Izin Mendirikan Bangunan”



1.18 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini bermaksud agar mempermudah pemahaman dan analisa. Berdasarkan laporan analisa ini, sistematika penulisan ini terdapat lima bab, yang secara garis besar dijelaskan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka pemikiran dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis menguraikan tentang pengertian perjanjian jual beli, asas-asas perjanjian jual beli, syarat perjanjian jual beli, subjek dan objek perjanjian jual beli, berakhirnya perjanjian jual beli, pengertian perlindungan konsumen, dasar hukum perlindungan konsumen, dasar hukum perlindungan konsumen, tujuan perlindungan konsumen, asas perlindungan konsumen, kewajiban perlindungan konsumen, pengertian developer, hak developer, kewajiban developer, pengertian

pembangunan perumahan, syarat pembangunan perumahan, pengertian izin mendirikan bangunan, jenis izin mendirikan bangunan, bentuk izin mendirikan bangunan, persyaratan dan prosedur izin mendirikan bangunan, fungsi izin mendirikan bangunan dan tujuan izin mendirikan bangunan.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini jenis penelitian yang penulis gunakan dalam penyusunan penulisan hukum ini adalah penelitian hukum normatif atau kepustakaan, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISA DATA

Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang akibat hukum dan tanggung jawab developer yang belum mempunyai izin mendirikan bangunan terhadap konsumen.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini penulis menguraikan kesimpulan dan saran dari uraian pembahasan skripsi.

BAB I PENDAHULUAN

1.19 Latar Belakang

Rumah menjadi kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia untuk tempat tinggal. Meningkatnya jumlah penduduk setiap tahunnya membuat kebutuhan atas rumah selalu meningkat, dengan ketersediaan tanah yang semakin sedikit. Pengembangan kawasan tempat tinggal untuk perumahan semakin bertambah seiring melalui perkembangan masyarakat yang semakin bertambah dengan desakan ekonomi masyarakat. Keadaan seperti ini akan menimbulkan masalah kepentingan antar pihak apabila tidak dikelola dan diatur dengan baik sesuai peraturan yang berlaku.

Hal yang paling dibutuhkan masyarakat ialah kebutuhan atas tempat tinggal. Kebutuhan pokok tersebut dapat terpenuhi masyarakat melalui mendirikan tempat tinggal di tanahnya masing-masing, selain itu terdapat suatu kelompok yang memasarkan rumah yang siap huni seperti pengembang lewat permukiman tempat tinggal yang dipasarkan seperti salah satu contoh PT Trisana Jaya Property yang

memiliki 30 unit di Perumahan Grand Dewata Village II yang telah dipasarkan kepada konsumen namun belum memenuhi salah satu syarat yaitu kepemilikan Izin Memdirikan Bangunan, hal tersebut sangat merugikan konsumen di kemudian hari.

Mengenai penjelasan kawasan tempat tinggal atau rumah telah dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (2) dan ayat (7) UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang berbunyi:

“Perumahan atau kawasan tempat tinggal adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah rumah yang layak huni.”

Pengembangan kawasan tempat tinggal sekarang sedang marak dikembangkan oleh pengembang atau developer seperti PT Trisana Jaya Property. Melalui banyaknya pengembang pada bidang perumahan tentunya mempermudah orang untuk membeli rumah sesuai kemampuan keuangan masing-masing. Pembangunan kawasan tempat tinggal perumahan yang sedang dilakukan developer telah ditentukan maka pelaksanaannya berdasarkan fungsi arahan rencana tata ruang yang bertujuan memelihara kesetimbangan lingkungan fisik dan sosial. Selain itu pembangunan perumahan juga diharapkan mampu menyediakan perumahan yang layak huni dan taat berdasarkan tata rencana.

Masyarakat tidak dapat secara bebas mendirikan bangunan meskipun bangunan tersebut dibangun tanah milik sendiri apabila belum berdasarkan peraturan yang berlaku. Developer merupakan pihak yang bertanggungjawab pada pembangunan perumahan berkewajiban menangani izin yang dibutuhkan dalam pembangunan perumahan di Pemerintah daerah.

Pada tiap pengembangan bangunan, yang tentu digunakan untuk tempat tinggal, kantor, hotel, dll wajib memenuhi susunan dasar sebagai berikut:

10. Persyaratan administrasi, yaitu :

- p. Kepemilikan tanah dan izin dari pemanfaatan tanah dan,
- q. Izin mendirikan bangunan

11. Persyaratan teknis bangunan, yaitu :

- a. Batas bangunan,
- b. Kepadatan dan ketinggian bangunan,
- c. Sirkulasi dan parkir,

- r. Rencana pemetaan ,
- s. Ruang terbuka dan tata hijau, dan,
- t. Prasarana dan utilitas.

12. Persyaratan keandalan bangunan yaitu :

- a. Fungsi bangunan,
- b. Keamanan dan keselamatan,
- c. Kesehatan dan kenyamanan, dan
- d. Kelengkapan bangunan.

Saat ini Izin Mendirikan Bangunan atau IMB merupakan syarat utama dalam pembangunan perumahan. Hal tersebut akibat seluruh susunan perizinan mensyaratkan wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Contohnya, supaya memperoleh izin HO (*Hinder Ordonantie*)/ izin gangguan atau pengajuan pinjaman ke bank, masyarakat wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Semakin banyak tempat tinggal atau rumah yang kini dibangun atau siap huni namun tidak dilengkapi Izin Mendirikan Bangunan. Apabila bangunan atau tempat tinggal tersebut tidak mempunyai Izin Mendirikan Bangunan maka bangunan atau tempat tinggal tersebut termasuk bangunan ilegal.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (10) Perda Kota Semarang Nomor 4 Tahun 2012 yang berbunyi :

“Izin Mendirikan Bangunan atau IMB ialah perizina yang diberikan Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.”

Dalam Pasal 42 UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah dijelaskan jika rumah yang masih dalam tahap pembangunan dapat diperjualbelikan lewat sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ialah persetujuan melakukan jual beli rumah bahwa rumah tersebut masih dalam proses pengembangan antara calon konsumen rumah dengan pengembang. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dilangsungkan setelah memenuhi persyaratan yaitu status pemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan , ketersediaan fasilitas umum dan sudah selesai dibangun minimal 20%. Jika sebagian dari persyaratan tersebut tidak

diwujudkan pengembang, maka pengembang atau developer tersebut dilarang menjual perumahan tersebut.

Namun pada kenyataannya, developer PT Trisana Jaya Property belum mengantongi Izin Mendirikan Bangunan tapi sudah melakukan pengembangan perumahan bahkan developer sudah menawarkan perumahan kepada calon pembeli atau konsumen dan konsumen dapat membayar *down payment* kepada developer jika tertarik untuk membeli perumahan tersebut, padahal developer tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Perbuatan developer PT Trisana Jaya Property pasti sangat merugikan konsumen dikemudian hari lalu seperti apa bentuk pertanggungjawaban developer PT Trisana Jaya Property kepada konsumennya.

Menurut penjelasan tersebut, sehingga penulis terdorong untuk melakukan penelitian dan menyusun dalam skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Akibat Perbuatan Wanprestasi Developer Yang Belum Mempunyai Izin Mendirikan Bangunan”.

1.20 Identifikasi Masalah

Izin mendirikan bangunan merupakan syarat utama yang harus dimiliki untuk melakukan proses pembangunan hal ini disebabkan karena izin mendirikan bangunan merupakan hal yang wajib dimiliki. Banyak tempat tinggal atau bangunan yang dibangun atau siap huni belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan meskipun rumah atau gedung tersebut berdiri diatas hak milik sendiri. Jika bangunan tersebut belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan maka rumah atau gedung tersebut termasuk bangunan ilegal. Berdasarkan Pasal 42 UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang berbunyi :

“Rumah yang masih dalam tahap pembangunan dapat diperjualbelikan lewat sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli.”

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dilakukan setelah memenuhi beberapa persyaratan, jika sebagian dari tatanan tersebut belum dikantongi pengembang, maka pengembang atau developer dilarang memasarkan perumahan itu. Namun kenyataannya, pengembang seluruhnya belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan tetapi telah melakukan pengembangan tempat tinggal bahkan pengembang telah menawarkan perumahan tersebut kepada calon konsumen dan konsumen sudah membayar *down payment* padahal pengembang belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan.

1.21 Rumusan Masalah

Berikut penulis rangkum rumusan permasalahan yang akan dibahas :

7. Bagaimana akibat hukum terhadap Perumahan Grand Dewata Village II yang dibangun di atas tanah yang belum mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan di Kota Semarang ?
8. Bagaimana tanggung jawab developer PT Trisana Jaya Property terhadap konsumen atas perumahan yang belum mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan ?

1.22 Tujuan Penelitian

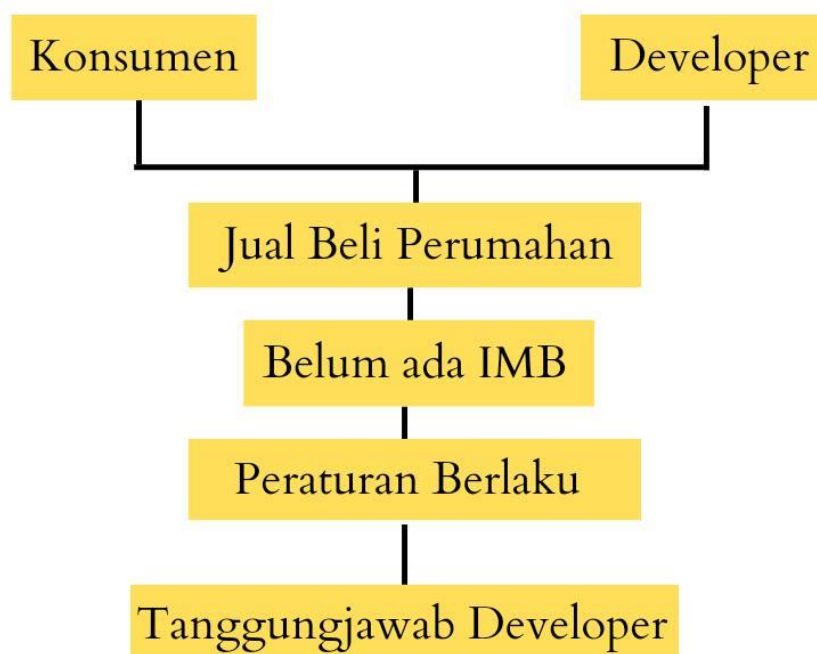
Tujuan penelitian penulis ialah sebagai berikut :

7. Untuk mengetahui akibat hukum Perumahan Grand Dewata Village II yang dibangun di atas tanah yang belum mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan.
8. Untuk mengetahui pertanggung jawaban developer PT Trisana Jaya Property terhadap konsumen atas perumahan yang didirikan belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan.

1.23 Kerangka Pemikiran

Berdasarkan Pasal 42 UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah dijelaskan bahwa rumah yang masih dalam tahap pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dilakukan setelah memenuhi beberapa persyaratan namun jika sebagian dari persyaratan tersebut tidak di penuhi oleh pengembang, maka pengembang dilarang untuk menawarkan perumahan itu. Namun kenyataannya, pengembang belum mengantongi Izin Mendirikan Bangunan tetapi sudah melakukan pengembangan kawasan tempat tinggal bahkan pengembang menawarkan perumahan itu kepada calon pembeli atau konsumen bahkan telah membayar *down payment* padahal pengembang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan.

“Perlindungan Konsumen Terhadap Perbuatan Wanprestasi Developer Yang Belum Mempunyai Izin Mendirikan Bangunan”



Sistematika penulisan ini bermaksud agar mempermudah pemahaman dan analisa. Berdasarkan laporan analisa ini, sistematika penulisan ini terdapat lima bab, yang secara garis besar dijelaskan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang, identifikasi masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka pemikiran dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis menguraikan tentang pengertian perjanjian jual beli, asas-asas perjanjian jual beli, syarat perjanjian jual beli, subjek dan objek perjanjian jual beli, berakhirnya perjanjian jual beli, pengertian perlindungan konsumen, dasar hukum perlindungan konsumen, dasar hukum perlindungan konsumen, tujuan perlindungan konsumen, asas perlindungan konsumen, kewajiban perlindungan konsumen, pengertian developer, hak developer, kewajiban developer, pengertian pembangunan perumahan, syarat pembangunan perumahan, pengertian izin mendirikan bangunan, jenis izin mendirikan bangunan, bentuk izin mendirikan bangunan, persyaratan dan prosedur izin mendirikan bangunan, fungsi izin mendirikan bangunan dan tujuan izin mendirikan bangunan.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Pada bab ini jenis penelitian yang penulis gunakan dalam penyusunan penulisan hukum ini adalah penelitian hukum normatif atau kepustakaan, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISA DATA

Pada bab ini penulis akan menguraikan tentang akibat hukum dan tanggung jawab developer yang belum mempunyai izin mendirikan bangunan terhadap konsumen.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini penulis menguraikan kesimpulan dan saran dari uraian pembahasan skripsi.