

BAB II

MASALAH HUKUM DAN TINJAUAN TEORITIK

A. Masalah Hukum

Berdasarkan latar belakang pemilihan kasus dan kasus posisi yang telah diterangkan di Bab I, Penulis mengidentifikasi permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 53/Pid.B/2019/PN.Bdg ?
2. Bagaimanakah Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 53/Pid.B/2019/PN.Bdg ?

B. Tinjauan Teoritik

1. Tindak Pidana Penipuan

Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian mengenai penipuan adalah bahwa penipuan berasal dari kata tipu artinya perbuatan atau perkataan yang tidak jujur (bohong, palsu dan lain sebagainya) dengan maksud untuk menyesatkan, mengakali, atau untuk mencari untung. Sedangkan penipuan adalah proses, perbuatan, cara menipu, perkara menipu atau mengecoh. Dengan demikian maka berarti bahwa yang terlibat dalam penipuan adalah dua pihak yaitu orang menipu disebut dengan penipu dan orang yang tertipu. Penipuan dapat diartikan sebagai suatu perbuatan atau membuat, perkataan seseorang yang tidak jujur atau bohong dengan maksud untuk menyesatkan atau mengakali orang lain untuk kepentingan dirinya atau kelompok. Berdasarkan kamus hukum menurut Yan Pramdy Puspa :

“Penipuan dikenal dengan istilah *zwendelarij* atau *swindling*, yang merupakan perbuatan membujuk memberikan suatu barang, membatalkan

hutang, menghapuskan piutang dengan melawan hukum dengan menggunakan nama palsu, tujuan menguntungkan diri sendiri adalah merupakan tindakan pidana atau kejahatan yang mana si pelaku dapat dituntut atau ditindak.”⁶

Penipuan merupakan kejahatan yang termasuk dalam golongan yang ditujukan terhadap hak milik dan hak-hak lain yang timbul dari hak milik atau dalam bahasa Belanda disebut "*misdrijven tegen de eigendom en de daaruit voortvloeiende zakelijk rechten*". Penipuan berarti perbuatan dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu, martabat palsu, tipu muslihat atau kebohongan yang dapat menyebabkan orang lain dengan mudah menyerahkan barang, uang atau kekayaannya. Penipuan memiliki 2 (dua) pengertian, yaitu :⁷

1. Penipuan dalam arti luas.
2. Penipuan dalam arti sempit yang merupakan penipuan dalam bentuk pokok dan penipuan dalam bentuk khusus atau biasa dengan sebutan *oplichting*.

Perkataan “dengan maksud” dalam pengertian penipuan adalah terjemahan dari perkataan *met het oogmerk* dan ini berarti *opzet* yang haruslah ditafsirkan sebagai *opzet* dalam arti sempit atau semata-mata sebagai *opzet als oogmerk*, sehingga maksud dari si pelaku itu tidak boleh ditafsirkan lain kecuali dengan maksud untuk menguntungkan dirinya sendiri atau orang lain secara melawan hukum, nama palsu haruslah berupa nama orang, ia dapat merupakan nama yang bukan nama sendiri dari si pelaku atau sebuah nama yang tidak

⁶ Yan Pramdy Puspita, *Kamus Hukum*, Bandung, Aneka Ilmu, 2010, hlm.946.

⁷ *ibid*

seorangpun yang mempergunakannya ataupun namanya sendiri akan tetapi tidak diketahui oleh umum.⁸

Penipuan itu sendiri pada dasarnya selalu diawali dengan melakukan perbuatan membujuk dengan cara memakai kata-kata bohong agar dapat dengan mudah mendapat kepercayaan dari orang yang dibujuknya. Penipuan berasal dari kata tipu yang berarti perbuatan atau perkataan yang tidak jujur atau bohong, palsu dan sebagainya dengan maksud untuk menyesatkan, mengakali atau mencari keuntungan. Tindakan penipuan merupakan suatu tindakan yang merugikan orang lain sehingga termasuk kedalam tindakan yang dapat dikenakan hukuman pidana.⁹

Tindakan penipuan memiliki beberapa bentuk, baik berupa perkataan bohong atau berupa perbuatan yang dengan maksud untuk mencari keuntungan sendiri dari orang lain. Keuntungan yang dimaksud baik berupa keuntungan materil maupun keuntungan yang sifatnya abstrak, misalnya menjatuhkan seseorang dari jabatannya.¹⁰

Tindak pidana penipuan dalam arti pokok mempunyai unsur-unsur sebagai berikut :¹¹

1. Unsur-unsur objektif yang terdiri dari :
 - a. Menggerakkan orang lain.

Pengertian menggerakkan orang lain adalah dengan menggunakan tindakan-tindakan baik berupa perbuatan-perbuatan ataupun perkataan-perkataan yang bersifat menipu. Menggerakkan dapat

⁸ PAF Lamintang, *Hukum Pidana Indonesia*, Bandung , Sinar Baru, 1990, hlm.228.

⁹ Tongat, *Hukum Pidana Materil*, Malang, UMM Press, 2003, hlm.72.

¹⁰ *Ibid*

¹¹ *Ibid*

didefinisikan sebagai perbuatan mempengaruhi atau menanamkan pengaruh pada orang lain. Objek yang dipengaruhi adalah kehendak seseorang. Perbuatan menggerakkan adalah berupa perbuatan yang abstrak dan akan terlihat bentuknya secara kongkrit bila dihubungkan dengan cara melakukannya.

b. Untuk menyerahkan suatu barang atau benda.

Dalam tindak pidana penipuan yang dimaksud dengan menyerahkan suatu benda tidaklah harus dilakukan dengan diri si korban secara langsung kepada si pelaku. Dalam hal ini penyerahan dapat juga dilakukan oleh si korban kepada orang suruhan dari pelaku. Hanya dalam hal ini, oleh unsur kesengajaan maka ini berarti unsur penyerahan haruslah merupakan akibat langsung dari adanya daya upaya yang dilakukan oleh si pelaku. Dengan antara perbuatan menyerahkan yang dilakukan oleh orang yang menjadi korban penipuan dengan daya upaya yang dilakukan pelaku harus ada hubungan kausal. Pengertian benda dalam penipuan mempunyai arti yang sama dengan benda dalam pencurian dan penggelapan.

c. Untuk memberi hutang.

d. Untuk menghapus piutang.

e. Dengan menggunakan daya upaya seperti :

- Memakai nama palsu.

Nama palsu adalah nama yang berlainan dengan nama yang sebenarnya, meskipun perbedaannya itu tampak kecil, misalnya orang yang sebenarnya bernama Ancis, padahal yang sebenarnya adalah orang lain, yang hendak menipu itu mengetahui, bahwa hanya kepada orang yang bernama Ancis orang akan percaya untuk memberikan suatu barang. Supaya ia mendapatkan barang itu, maka ia memalsukan namanya dari Anci menjadi Ancis. Akan tetapi kalau si penipu itu menggunakan nama orang lain yang sama dengan namanya sendiri, maka ia tidak dikatakan menggunakan nama palsu tetapi ia tetap dipersalahkan. Pemakaian nama palsu ini akan terjadi apabila seseorang menyebutkan suatu nama yang bukan namanya, panggilan sehari-hari ataupun suatu sebutan yang menunjukkan bukan diri dari si pelaku.

- Martabat palsu.

Martabat palsu disini dimaksudkan adalah menyebutkan dirinya dalam suatu keadaan yang tidak benar dan yang mengakibatkan si korban percaya padanya, dan berdasarkan kepercayaan itu ia memberikan suatu barang atau memberikan hutang atau menghapus piutang. Memakai martabat palsu juga termasuk dalam hal jabatan palsu, kuasa palsu dari orang lain, atau seorang ahli waris dari seorang yang wafat yang meninggalkan harta warisan.

- Dengan tipu muslihat dan rangkaian kebohongan.

Yang dimaksud dengan tipu muslihat adalah perbuatan-perbuatan yang dapat menimbulkan gambaran peristiwa yang sebenarnya dibuat-buat sedemikian rupa sehingga kepalsuan itu dapat mengelabui orang yang biasanya hati-hati. Sedangkan yang dimaksud dengan rangkaian kebohongan adalah rangkaian kata-kata dusta atau kata-kata yang bertentangan dengan kebenaran yang memberikan kesan seolah-olah apa yang dilakukan itu adalah benar.

2. Unsur-unsur subjektif yang terdiri dari :
 - a. Dengan maksud.
 - b. Untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain.
 - c. Secara melawan hukum.

Unsur-unsur tindak pidana penipuan menurut Andi Hamzah adalah sebagai berikut :¹²

1. Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain, yang berarti disini ada kesengajaan sebagai yang bersifat tujuan (*oogmerk*).
2. Perbuatan dilakukan secara melawan hukum, artinya antara lain pelaku tidak mempunyai hak untuk menikmati keuntungan itu (Hoge Raad tahun 1911).

¹² Andi Hamzah, *Delik-delik Tertentu (Speciale Delicten) di Dalam KUHP*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010, hlm. 110

3. Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun dengan rangkaian perkataan bohong, misalnya mengaku suatu nama yang dikenal baik oleh orang yang ditipu atau memakai nama seseorang yang terkenal. Martabat palsu, misalnya mengaku sebagai seseorang yang memiliki martabat seperti kyai, camat, kepala desa dan lain-lain. Dengan tipu muslihat, misalnya mengaku akan membelikan barang yang sangat murah kepada orang yang ditipu. Rangkaian kebohongan artinya banyak, pokoknya kebohongan itu sebagai upaya penipuan.
4. Menggerakkan orang lain, artinya dengan cara-cara tersebut dia menghendaki orang yang ditipu tergerak untuk menyerahkan suatu barang kepadanya.
5. Untuk menyerahkan suatu barang kepadanya atau untuk memberi utang ataupun menghapus piutang, merupakan bagian inti dari tindak pidana ini bermakna pada tindak pidana penipuan, objeknya bisa berupa hak (membuat utang atau menghapus piutang).

2. Tindak Pidana Penggelapan

Mengetahui secara jelas tindak pidana yang terjadi adalah suatu keharusan. Beberapa tindak pidana yang terjadi harus diketahui makna dan definisinya termasuk tindak pidana penggelapan. Penggelapan berarti memiliki barang atau sesuatu yang dimiliki oleh orang lain tetapi tindakannya tersebut bukan suatu kejahatan. Setiap orang yang dengan sengaja melawan hukum memiliki barang sesuatu atau seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang

ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah. Lamintang memiliki pendapat tentang arti penggelapan, menurut Lamintang, “tindak pidana penggelapan adalah penyalahgunaan hak atau penyalahgunaan kepercayaan oleh seorang yang mana kepercayaan tersebut diperolehnya tanpa adanya unsur melawan hukum”.¹³ Penyebutan penyalahgunaan hak atau penyalahgunaan kepercayaan akan memberikan kemudahan bagi setiap orang untuk mengetahui perbuatan apa sebenarnya yang dilarang dan diancam pidana dalam ketentuan tersebut.¹⁴

Tongat menegaskan mengenai pengertian penggelapan yang menyatakan bahwa :

“Apabila suatu benda berada dalam kekuasaan orang bukan karena tindak pidana, tetapi karena suatu perbuatan yang sah, misalnya karena penyimpanan, perjanjian penitipan barang, dan sebagainya. Kemudian orang yang diberi kepercayaan untuk menyimpan dan sebagainya itu menguasai barang tersebut untuk diri sendiri secara melawan hukum, maka orang tersebut berarti melakukan penggelapan.”¹⁵

Adami Chazawi menambahkan penjelasan mengenai penggelapan yang dikemukakan sebagai berikut :

“Perkataan *verduistering* yang ke dalam bahasa kita diterjemahkan secara harfiah dengan penggelapan itu, bagi masyarakat Belanda diberikan secara arti luas (*figurlijk*), bukan diartikan seperti arti kata yang sebenarnya sebagai membikin sesuatu menjadi tidak terang atau gelap. Lebih mendekati pengertian bahwa petindak menyalahgunakan haknya sebagai yang menguasai suatu benda (memiliki), hak mana tidak boleh melampaui

¹³ PAF Lamintang, *Op.Cit.*, hlm.295.

¹⁴ *Ibid*

¹⁵ Tongat, *Op.Cit.*, hlm.75.

dari haknya sebagai seorang yang diberi kepercayaan untuk menguasai benda tersebut bukan karena kejahatan.”¹⁶

Tindak pidana penggelapan dalam bentuk pokok mempunyai unsur-unsur sebagai berikut :¹⁷

1. Unsur-unsur objektif yang terdiri dari :

a. Mengaku sebagai milik sendiri.

Unsur memiliki dalam rumusan pasal ini merupakan terjemahan dari *Zich toeigenen* sebenarnya memiliki makna yang luas dari sekedar memiliki.

b. Sesuatu barang.

Makna barang sekarang ini telah mengalami perkembangan yang pada awalnya merujuk pada pengertian barang atau benda bergerak dan berwujud misalnya, radio, televisi, uang dan lain sebagainya termasuk binatang, yang dalam perkembangannya pengertian barang atau benda tidak hanya terbatas pada benda bergerak atau tidak berwujud.

c. Seluruhnya atau sebagian adalah milik orang lain.

Unsur ini mengandung pengertian bahwa benda yang diambil haruslah barang/benda yang dimiliki baik seluruhnya ataupun sebagian oleh orang lain. Jadi harus ada pemiliknya, barang atau benda yang tidak bertuan atau tidak ada pemiliknya tidak dapat menjadi objek penggelapan.

¹⁶ Adami Chazawi, Pelajaran Hukum Pidana Bagian 1 (Stelsel Pidana, Tindak Pidana, Teori-teori Pidanaan & Batas Berlakunya Hukum Pidana), PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002

¹⁷ *ibid*

Dengan demikian dalam tindak pidana penggelapan, tidak dipersyaratkan barang yang dicuri itu milik orang lain secara keseluruhan. Penggelapan tetap ada meskipun itu hanya sebagian yang dimiliki oleh orang lain.

- d. Yang berada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan.

Hal pertama yang harus dibahas dalam ini adalah maksud dari menguasai. Dalam tindak pidana pencurian, menguasai termasuk sebagai unsur subjektif sedangkan dalam penggelapan, hal ini termasuk unsur objektif. Dalam pencurian, menguasai merupakan tujuan dari pelakunya sehingga unsur menguasai tidak perlu terlaksana pada saat perbuatan yang dilarang. Dalam hal ini, maksud pelakulah yang harus dibuktikan. Sedangkan dalam penggelapan, menguasai bukan merupakan tujuan pelaku sehingga perbuatan menguasai dalam penggelapan harus ada pada pelaku.

Dalam tindak pidana penggelapan, perbuatan menguasai bukan karena kejahatan, bukan merupakan ciri pokok. Unsur ini merupakan pembeda dengan pidana pencurian.

- e. Secara melawan hukum.

Sebagaimana diketahui bahwa suatu barang dapat berada dalam kekuasaan orang, tidaklah harus terkena tindak pidana. Penguasaan barang oleh seseorang dapat terjadi karena perjanjian sewa-menyewa, jual beli, pinjam-meminjam dan sebagainya. Apabila suatu barang berada dalam kekuasaan orang bukan karena

kejahatan tetapi karena perbuatan yang sah, kemudian orang yang diberi kepercayaan untuk menyimpan dan sebagainya itu menguasai barang tersebut untuk kepentingan diri sendiri secara melawan hukum, maka orang tersebut berarti melakukan penggelapan.

2. Unsur subjektif yaitu dengan sengaja.

Unsur kesengajaan dalam rumusan tindak pidana dirumuskan dengan berbagai istilah, termasuk di dalamnya dengan maksud. Persoalannya apakah kesengajaan atau maksud itu ditujukan pada apa, dalam hal ini kesengajaan atau maksud itu ditujukan untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain.

Jenis-jenis tindak pidana penggelapan terdiri dari :¹⁸

1. Penggelapan biasa.

Penggelapan biasa atau yang dikenal juga dengan penggelapan pada pokoknya, barang siapa dengan sengaja melawan hukum memiliki barang sesuatu atau seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah. Unsur yang ada didalamnya sebagai berikut :

1) Unsur objektif :

- a. Perbuatan memiliki;

¹⁸ *ibid*

- b. Sebuah benda/ barang;
 - c. Sebagian atau seluruhnya milik orang lain; dan
 - d. Benda berada dalam kekuasannya bukan karena kejahatan.
- 2) Unsur subjektif :
- a. Kesengajaan; dan
 - b. Melawan hukum.

Perbuatan memiliki itu adalah perbuatan terhadap suatu benda oleh orang-orang yang seolah-olah pemiliknya, perbuatan mana bertentangan dengan sifat dari hak yang ada padanya atas benda tersebut. Perlu diperhatikan bahwa hal tersebut tidak dapat berlaku umum, dalam beberapa kasus tertentu mungkin tidak dapat diterapkan, satu dan lain hal karena alasan-alasan tertentu, misalnya keadilan.

Unsur sesuatu barang menunjukkan bahwa yang menjadi objek penggelapan haruslah berupa barang yang berwujud benda dan atau merupakan harta kekayaan bagi korban penggelapan yang dilakukan oleh pelakunya. Penggelapan biasa menunjukkan bahwa dari penggelapan biasa dapat ditarik suatu pengertian tentang arti harfiah dari pengertian penggelapan secara menyeluruh dengan menguraikan unsur-unsurnya. Oleh karena itu, penggelapan biasa juga dianggap sebagai pokok penggolongan kejahatan yang dilakukan oleh seseorang sebagai tindak pidana penggelapan.

2. Penggelapan ringan.

Apabila yang digelapkan bukan ternak dan harganya tidak lebih dari dua puluh lima rupiah, diancam sebagai penggelapan ringan dengan pidana penjara paling lama tiga bulan atau pidana denda paling banyak dua ratus lima puluh rupiah.

Unsur-unsur yang meringankan di dalam tindak pidana penggelapan ialah, karena yang menjadi objek tindak pidana penggelapan tersebut adalah bukan merupakan ternak dan nilainya tidak lebih dari dua ratus lima puluh rupiah. Bahwa pertimbangan dijadikannya unsur “ternak” sebagai unsur yang memberatkan dalam tindak pidana penggelapan ini adalah sama dengan dalam tindak pidana pencurian, dimana ternak dianggap sebagai harta kekayaan yang sangat berharga bagi masyarakat Indonesia.

Penggelapan ringan terletak dari objeknya bukan ternak dan nilainya tidak lebih dari Rp. 250,00. Dengan demikian, maka terhadap ternak tidak mungkin terjadi penggelapan ringan. Mengenai nilai yang tidak lebih dari Rp.250,00 tersebut, adalah nilai menurut umumnya. Bukan menurut korban atau petindak orang tertentu.

3. Penggelapan dengan pemberatan.

Tindak pidana penggelapan dengan pemberatan ini adalah tindak pidana penggelapan dengan bentuknya yang pokok oleh karena ada unsur-unsur lain yang memberatkan ancaman pidananya menjadi diperberat. Istilah yang dipakai dalam bahasa hukum adalah penggelapan yang dikualifikasi. Penggelapan yang dilakukan oleh

orang yang penguasaannya terhadap barang disebabkan karena ada hubungan kerja atau karena pencarian atau karena mendapat upah untuk itu, diancam dengan pidana penjara paling lama lima tahun. Bahwa unsur yang memberatkan dalam Pasal ini adalah unsur “hubungan kerja” dimana hubungan kerja disini adalah hubungan yang terjadi karena adanya perjanjian kerja baik secara lisan maupun secara tertulis. Dengan hubungan kerja tidak dimaksudkan hanya hubungan kerja yang terjadi di Institusi Pemerintahan atau perusahaan-perusahaan swasta, tetapi juga yang terjadi secara perorangan.

Penggelapan yang dilakukan oleh orang yang karena terpaksa diberi barang untuk disimpan, atau yang dilakukan oleh wali pengampu, pengurus atau pelaksana surat wasiat, pengurus lembaga sosial atau yayasan, terhadap barang sesuatu yang dikuasainya selaku demikian, diancam dengan pidana penjara paling lama enam tahun. penggelapan yang dilakukan oleh orang-orang tertentu yang karena kewajibannya sebagai akibat dari hubungan orang itu dengan barang-barang yang harus diurusnya.

4. Penggelapan dalam kalangan keluarga.

Penggelapan dalam kalangan keluarga merupakan tindak pidana penggelapan yang pelakunya atau pembantu tindak pidana tersebut masih dalam lingkungan keluarga.

Apabila seorang suami melakukan sendiri atau membantu orang lain melakukan penggelapan terhadap harta benda istri atau sebaliknya,

sedang antara suami-istri tidak terjadi pemisahan harta kekayaan dan juga tidak terpisah meja dan ranjang, maka terhadap pelakunya mutlak tidak dapat dilakukan penuntutan.

Apabila seorang suami melakukan sendiri atau membantu orang lain melakukan penggelapan terhadap harta benda istri atau sebaliknya, sedang diantara mereka sudah terpisah harta kekayaan atau tidak terpisah meja dan ranjang, dan juga apabila yang melakukan penggelapan itu adalah keluarga sedarah atau semenda baik dalam garis lurus atau menyamping sampai derajat kedua, maka terhadap mereka hanya dapat dilakukan penuntutan apabila ada pengaduan dari yang dirugikan.

Penggelapan dalam keluarga merupakan delik aduan atau hanya dapat dilakukan penuntutan apabila yang menjadi korban penggelapan mengajukan laporannya kepada pihak yang berwenang.

3. Izin Mendirikan Bangunan

Perizinan dapat diartikan sebagai salah satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Bentuk perizinan antara lain: pendaftaran, rekomendasi, sertifikasi, penentuan kuota dan izin untuk melakukan sesuatu usaha yang biasanya harus memiliki atau diperoleh suatu organisasi perusahaan atau seseorang sebelum yang bersangkutan dapat melaksanakan suatu kegiatan atau tindakan. Dengan memberi izin, pengusaha memperkenalkan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan tertentu yang sebenarnya

dilarang demi memperhatikan kepentingan umum yang mengharuskan adanya pengawasan.¹⁹

Izin mendirikan bangunan adalah izin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.²⁰

Izin mendirikan bangunan merupakan hal sangat penting untuk menciptakan tata kehidupan masyarakat yang aman dan tertib melalui perwujudan pemanfaatan lahan yang serasi dan seimbang dengan kebutuhan dan kemampuan daya dukung lingkungan dan perkembangan daerah dalam rangka mewujudkan kelestarian lingkungan hidup.

Izin mendirikan bangunan pada umumnya dibagi menjadi 5 jenis yaitu :²¹

- a. IMB, apabila rencana bangunan dinilai telah sesuai dengan ketentuan teknis dan planologis (tata kota).
- b. IMB bersyarat, apabila rencana bangunan dinilai masih perlu adanya penyesuaian teknis.
- c. IMB bersyarat sementara, apabila rencana bangunan terletak di daerah perbaikan kampung dan/atau dibuat dari bahan / material dengan tingkat permanensi sementara.

¹⁹ Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015, hlm. 168

²⁰ *Ibid*, hlm. 171

²¹ *Ibid*, hlm. 181

- d. IMB bersyarat sementara berjangka, apabila rencana bangunan berdasarkan penilaian teknis dan planologis hanya diberikan untuk digunakan dalam jangka waktu terbatas.
- e. Izin khusus / keterangan membangun.

Pengaturan izin mendirikan bangunan diatur dalam :

- a. Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
- b. Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
- c. PP no. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Tujuan IMB adalah agar bangunan yang didirikan oleh masyarakat dapat tertata dengan baik dan memenuhi persyaratan, layak digunakan, dan tidak merusak lingkungan. Upaya mewujudkan program pembangunan atau pengembangan kota serta manfaat ruang kota secara optimal, seimbang dan serasi agar tercipta kondisi daerah yang tertib dan teratur sesuai dengan perda yang berlaku tentang IMB.

Manfaat IMB bagi masyarakat adalah :²²

- a. Bangunan yang memiliki IMB dapat meningkatkan nilai ekonomis bangunan
- b. Bangunan dapat dijadikan sebagai jaminan
- c. Dari aspek legalitas mendapat perlindungan hukum yang berarti pemerintah akan membayar ganti rugi apabila bangunan beralih fungsi menjadi fasilitas umum atau bangunan terkena pelebaran jalan.

²² *Ibid*

- d. Dengan pembayaran retribusi pembuatan IMB berarti telah ikut menyumbang dalam pedapatan asli daerah
- e. Daerah yang ditinggali menjadi tertata dengan baik dan teratur karena bangunan dibuat sesuai dengan lokasi peruntukannya.