



**IMPLIKASI PERLINDUNGAN KONSUMEN TERKAIT PEMBELIAN  
RUMAH SECARA KREDIT *IN-HOUSE***

**TESIS**

**SULARSI**

**152 0922036**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA**

**FAKULTAS HUKUM**

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ILMU HUKUM**

**2019**



**IMPLIKASI PERLINDUNGAN KONSUMEN TERKAIT PEMBELIAN  
RUMAH SECARA KREDIT *IN-HOUSE***

**TESIS**

**Sebagai prasyarat untuk mendapatkan gelar  
Magister Hukum**

**SULARSI**

**152 0922036**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ILMU HUKUM  
2019**

## PERNYATAAN ORISIONALITAS

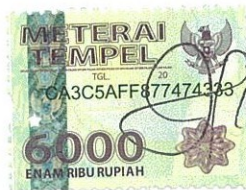
Tesis ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar .

Nama : Sularsi  
NIM : 152 0922036  
Tanggal : Juni 2019

Bila mana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, Juni 2019

Yang menyatakan,



( Sularsi )

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta ,  
saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sularsi  
NPM : 152-0922036  
Program Studi : Magister Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Non Eksklusif (*Non – Exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul : **“IMPLIKASI PERLINDUNGAN KONSUMEN TERKAIT PEMBELIAN RUMAH SECARA KREDIT *IN-HOUSE* “**. Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “Veteran “ Jakarta berhak menyimpan, mengalih/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (data base), merawat dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/penciptanya dan sebagai pemilik Hak Cipta.  
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : Juni 2019

Yang Menyatakan,

  
SULARSI

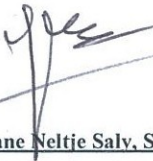
## PENGESAHAN

Tesis diajukan oleh :  
Nama : Sularsi  
NPM : 152 0922036  
Program Studi : Magister Hukum  
Judul Tesis : **“IMPLIKASI PERLINDUNGAN KONSUMEN TERKAIT PEMBELIAN RUMAH SECARA KREDIT *IN-HOUSE*”**  
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Penguji dan Pembimbing serta telah diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.



Dr. Imam Haryanto, SH.MH.

Ketua Penguji



Prof. Dr. Jeane Neltje Salv, SH.MH.APU

Penguji/ Pembimbing I



Dr. Erni Agustina, SH.SPN

Penguji/Pembimbing II



Dwi Desi Yayai Tarina, SH. MH.

Dekan



Dr. Handovo Prasetvo, SH.MH

Ka. Prodi

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : Juni 2019

# IMPLIKASI PERLINDUNGAN KONSUMEN TERKAIT PEMBELIAN RUMAH SECARA KREDIT IN-HOUSE

SULARSI

## Abstrak

Tesis ini membahas tentang pembelian rumah oleh konsumen dengan menggunakan fasilitas kredit langsung kepada pengembang/developer dengan cara mencicil (kredit in house). Dalam melakukan penawaran dan penjualan rumah(rumah tapak atau rumah susun), pengembang/ developer hanya berdasarkan gambar karena objek jual beli (unit rumah) belum ada. Hal ini memberikan implikasi kepada konsumen tidak adanya jaminan dan kepastian hukum. Dalam prakteknya marketing memanfaatkan ketidatahuan konsumen dan keawaman konsumen serta kepercayaan konsumen ketika melakukan transaksi jual beli rumah hanya berdasarkan gambar (*pre project selling*). Objek belum jelas keberadaannya bahkan legalitasnya dalam perjanjian jual belinya. Konsumen dalam posisi yang sangat lemah karena konsumen telah melakukan kewajiban melakukan pembayaran secara mengangsur dan telah lunas dalam jangka waktu 3 -5 tahun namun pengembang/ developer tidak melakukan kewajibannya menyerahkan unit karena pembangunan proyek perumahan belum dilakukan, mangkrak, bahkan tidak dilakukan. Tidak adanya pengawasan oleh pemerintah dan minimnya penegakan hukum oleh aparat karena pelanggaran yang dilakukan oleh pengembang nakal memparparah dampak kerugian di tangan konsumen. konsumen telah melakukan kewajiban pembayaran angsuran langsung ke pengembang/developer namun pengembang tidak memberikan jaminan atau asuransi jika proyek pembangunan rumah tidak dilakukan.

Adapun dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan metode penelitian hukum normative empiris dengan tujuan menganalisa praktek jual beli rumah berdasarkan UU No 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, UU No 1 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Kata Kunci : Konsumen, rumah, kredit *in- house*

***The implication of customers protection related to house's  
purchasing  
through in-house credits***

**SULARSI**

***Abstract***

*This thesis discussed about customers' home purchasing through direct credit facility to the developers by installments (in house credit). Developer offers and sells house (flats or houses) based on picture only because of the unit (house) is not ready yet. It implicated that the customers didn't get legal guarantee and certainty. In this pre-project selling, the marketing uses customers' nescience, commonness, and trust when making a deal in selling houses through picture. This make the customers are in a very weak possition because of they had payed the installment in 3-5 years tenor but the developers didn't pay their responsibility to hand over the house unit because of the undone project. Lack of government control and law enforcment to the violation made by bad developer make the worst effect of cuntomers' loss. They had made payments obligation but the developers didn't give guarantee or insurance if the project discontinue.*

*In this thesis, the writer uses empirical normative law research method to analize houses' selling practice based on policy number 8 years' 1999 about customer protection, policy number 1 years' 2001 about flats.*

*Keywords : customers, houses, in-house credits.*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmatnya nikmat sehat, nikmat iman, ilmu pengetahuan serta Shalawat dan salam Penulis haturkan kepada junjungan Nabi Muhammad SAW beserta Keluarga sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini sebagai persyaratan untuk menyelesaikan Program Magister Hukum di Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

Selama proses pendidikan dan proses penulisan Tesis ini, penulis banyak mendapatkan bantuan, arahan dan bimbingan dari berbagai pihak, sehingga dalam kesempatan ini perkenankan penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Ibu Dr. Erna Herawati, Ak. CPMA. CA., selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
2. Ibu Dwi Desi Yayi Tarina, SH.MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
3. Bpk. Dr. Handoyo Prasetyo, SH.MH, selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
4. Ibu Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, SH.MH.APU, selaku Dosen Pembimbing I
5. Ibu Dr. Erni Agustina, SH.SPN, selaku Dosen Pembimbing II
6. Kedua orang tua saya Alm. Bpk Suparjo dan Simbok Waginem yang tak kenal lelah selalu mendoakan dan memberikan semangat untuk keberhasilan putra putrinya.
7. Suamiku tercinta Djoko Sudrasno, yang selalu memberikan semangat dan motivasi
8. Bapak dan Ibu Dosen dan Staf Sekretariat Program Magister Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
9. Bpk Rolas Budiman Sitinjak, selaku Wakil Ketua Badan Perlindungan Konsumen Nasional yang telah memberikan waktu dan data terkait perlindungan konsumen.



10. Bp. Tri Herdiyanto, Debuti Direktur Pengembangan Kebijakan *Market Conduct* Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang telah bersedia memberikan banyak informasi dan diskusi.
11. Mustafa dan Abdul Basith sebagai teman , sahabat, adik rekan kerja satu Tim di Bidang Pengaduan dan Hukum Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) yang selalu memotivasi, memberikan semangat.
12. Rekan-rekan Kelas Program Magister Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta yang selalu kompak dan memberikan inspirasi, sharing serta kesejukan selama perkuliahan awal hingga akhir.

Penulis menyadari bahwa tesis ini belum sempurna karena kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT. Penulis berharap Tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan perkembangan dalam perlindungan konsumen.

Wasalamualaikum Wr Wb.

Jakarta, Juni 2019

Penulis



SULARSI

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iv
ABSTRAK .....	v
<i>ABSTRACT</i> .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix

### BAB I PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang .....	1
I.2. Perumusan Masalah .....	6
I.3. Tujuan Penelitian .....	6
I.4. Kegunaan Penelitian .....	6
I.5. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual .....	7
I.6. Sistematika Penulisan .....	15

### BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

II.1. Perlindungan Konsumen .....	17
II.1.1. Prinsip Perlindungan Konsumen .....	17
II.1.2. Perlindungan Konsumen di Indonesia .....	20
II.1.3. Konsumen .....	22
II.1.4. Pelaku Usaha .....	23
II.1.5. Perjanjian .....	28
II.1.6. Perumahan .....	30
II.1.7. Kredit .....	32
II.2. Landasan Teori Sistem Hukum .....	35

### BAB III METODE PENELITIAN

III.1. Penelitian dan Pendekatan .....	37
III.1.1. Jenis Penelitian .....	37
III.1.2. Pendekatan Penelitian .....	37
III.1.3. Sumber Data .....	39
I.1.4. Pengumpulan Data .....	40

### BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

IV.1. Perlindungan konsumen dalam pembelian rumah secara kredit in-house yang diatur dalam Undang Undang Perlindungan Konsumen .....	41
IV.1.1. Pembelian Rumah Secara Kredit <i>In-House</i> .....	41
IV.1.2. Penjualan Rumah secara <i>Pre Project Selling</i> .....	47
IV. 2. Implikasi Perlindungan Konsumen Terkait Pembelian Rumah Secara Kredit <i>in-house</i> .....	64
IV.2.1. Pratik Perlindungan Konsumen terkait Pembelian Rumah Secara	

Kredit <i>in-house</i> .....	64
IV.2.2. Pengawasan Terhadap Permasalahan Pembelian Rumah Secara Kredit In-House. ....	77
<b>BAB V PENUTUP</b>	
V.1. KESIMPULAN .....	79
V.2. SARAN .....	81
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>RIWAYAT HIDUP</b>	