

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang

Pada era sekarang, rumah telah mengalami penggeseran, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar namun sekarang sudah menjadi media yang memberikan perlindungan, namun perumahan telah menjadi gaya hidup (*life style*) serta memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakteristik atau jati diri. Di Indonesia, kebutuhan terhadap rumah mengalami peningkatan pesat, terutama pada masyarakat perkotaan karena populasi penduduknya sangat besar. Kebutuhan akan rumah juga dapat dilihat sebagai pengejawantahan dari konsitusi Indonesia khususnya pada pasal 28 H Undang-Undang Dasar 1945 yaitu:¹

1. Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.
2. Setiap orang mendapat kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan.
3. Setiap orang berhak atas jaminan sosial yang memungkinkan pengembangan dirinya secara utuh sebagai manusia yang bermartabat.
4. Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Menurut Undang-Undang No 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman, rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya. Perumahan dan pemukiman selain berfungsi sebagai wadah pengembangan sumber daya manusia dan pengejawantahan dari lingkungan sosial yang tertib, juga merupakan kontribusi bagi

¹Undang-Undang Dasar 1945. Ketentuan Pasal 28H merupakan hasil amandemen ke-2 Undang-Undang Dasar 1945, sebagai hasil Sidan Tahunan Majelis Permusyawaratan Rakyat Tahun 2000 tanggal 7-8 Agustus 2000.

pertumbuhan ekonomi melalui sektor industri perumahan sebagai penyedia lapangan kerja serta mendorong pembentukan modal yang besar.

Permasalahan yang kerap muncul dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan adalah aspek-aspek mengenai konsumen dengan keberadaan konsumen pada posisi yang dirugikan. Berdasarkan pengaduan konsumen di YLKI, pengaduan konsumen perumahan selalu masuk dalam tiga besar di setiap tahunnya. Data pengaduan tahun 2016 pengaduan perumahan menduduki urutan kedua setelah perbankan. Permasalahan yang diadukan ada tiga kategori yaitu (1) pembangunan (2) pengelolaan dan (3) transaksi. Sementara keluhan masyarakat terhadap perumahan berdasarkan jenis hunian terdiri dari rumah tapak, rumah susun, pertokoan/perkantoran. Selanjutnya pihak yang diadukan adalah developer menempati urutan tertinggi yaitu sebesar 96 pengaduan disusul permasalahan konsumen dengan pihak pengelola sebesar 23 pengaduan dan permasalahan terkait Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS). Dalam permasalahan pembangunan sektor perumahan adalah pembangunan tidak sesuai dengan spesifikasi, keterlambatan serah terima, pekerjaan pembangunan terlambat, perijinan proyek yang bermasalah².

Permasalahan tersebut merupakan persoalan yang klasik dalam suatu sistem ekonomi, terutama pada negara-negara berkembang, karena perlindungan terhadap konsumen tidak menjadi prioritas utama dalam dunia bisnis, melainkan keuntungan yang diperoleh oleh produsen atau pelaku usaha, tidak terkecuali dalam bidang perumahan. Perdagangan yang makin kompleks tidak lagi menuntut barang dan/atau jasa harus sudah tersedia, misalnya pengembang (*developer*) perumahan sudah mengadakan transaksi terlebih dahulu sebelum

²Laporan tahunan data pengaduan YLKI tahun 2016.

bangunannya jadi.³ Berbagai macam cara pembelian rumah dilakukan oleh konsumen yaitu pembelian dengan menggunakan fasilitas KPR, pembelian dengan tunai keras, tunai bertahap/*cash* lunak dan pembelian secara kredit *in-house*.

Pembelian secara kredit *in-house* merupakan suatu masalah tersendiri karena pengharapan konsumen yang besar ketika terjadinya transaksi. Konsumen sudah memberikan kompensasi dana, waktu, tenaga dan pikiran agar tidak terjebak dalam memberikan putusan yang salah dan berpotensi menimbulkan kerugian.⁴ Keputusan dari konsumen untuk melakukan pembelian melalui skema kredit *in-house* memiliki resiko yang sangat besar. Upaya perlindungan konsumen di Indonesia tidak terbatas pada rendahnya kesadaran konsumen akan haknya, tetapi juga adanya persepsi yang salah dikalangan sebagian produsen bahwa perlindungan terhadap konsumen akan menimbulkan kerugian terhadap produsen⁵.

Para konsumen merupakan golongan yang rentan dieksploitasi oleh pelaku usaha, karena itu diperlukan seperangkat aturan hukum untuk melindungi konsumen. Pihak yang memiliki kedudukan lebih baik memiliki peluang besar untuk melakukan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandighegen*)⁶.

Perlindungan konsumen diatur di dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pertimbangan atau alasan dibentuknya undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa pembangunan perekonomian nasional pada era globalisasi harus dapat mendukung tumbuhnya dunia usaha sehingga mampu menghasilkan beraneka barang dan/atau jasa yang

³Celiana Tri Siwi Kristiyanti, Hukum Perlindungan Konsumen, cet III, Jakarta, Sinar Grafika, 2011, hlm. 29.

⁴Sudaryatmo, Hukum dan Advokasi Konsumen, Bandung, Citra Aditya, 1999, hlm. 46.

⁵Celiana Tri Siwi Kristiyanti, *Op. Cit.*, hlm. 12.

⁶Henry P. Panggabean, Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandighegen*) sebagai Alasan (Baru) untuk Pembatalan Perjanjian: Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda, Yogyakarta, Kanisius, 1992, hlm. 5

memiliki kandungan teknologi yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat banyak dan sekaligus mendapatkan kepastian atas barang dan/atau jasa yang diperoleh dari perdagangan tanpa mengakibatkan kerugian konsumen.⁷

Pertimbangan atau alasan tersebut menggambarkan bahwa walaupun Undang Undang Perlindungan Konsumen ini mendukung pengusaha untuk tumbuhnya dunia usaha sehingga mampu menghasilkan beraneka barang dan/atau jasa yang memiliki kandungan teknologi yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat banyak, namun tidak merugikan konsumen. Hal itu dituangkan dalam batang tubuh, yaitu dalam Pasal 4. Pasal 4 tersebut menentukan bahwa :⁸

1. Hak atas kenyamanan, keamanan dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi/penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian dan tidak sebagaimana mestinya;
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Walaupun sudah diatur hak konsumen secara jelas dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, namun dalam pelaksanaannya pelaku usaha dalam praktik penjualan rumah tidak memberikan informasi secara utuh dan terbuka saat konsumen

⁷ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Konsiderans angka 2

⁸ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

melakukan perjanjian pemesanan. Informasi yang selayaknya diberikan kepada konsumen saat pemesanan diantaranya adalah kepemilikan sertifikat induk lahan untuk pembangunan proyek, IMB dll. dan diperparah konsumen tidak menyadari akan haknya dalam melakukan pembelian rumah.

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa “*suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*”.⁹ Selain itu dalam pasal 7 huruf (a) Undang Undang No 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur kewajiban pelaku usaha dimana pelaku usaha harus beretikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya. Namun tetap saja di dalam praktiknya, konsumen tetap saja menjadi pihak yang dirugikan.

Pada umumnya konsumen dalam melakukan pembelian rumah tersebut kurang memperhatikan persyaratan legal dan administrasi dalam pembangunan perumahan tersebut.

Konsumen tertarik pada informasi dari para marketing yang lebih menonjolkan hal-hal terkait fasilitas, letaknya yang strategis, investasi yang sangat menjanjikan karena diprediksi harga di lokasi tersebut akan terus meningkat dan tidak akan rugi dan bahkan tergiur dengan klaim bahwa dengan 3 (tiga) tahun modal sudah dapat kembali. Selain itu, konsumen yang telah melakukan pembelian rumah secara kredit *in-house* kepada developer sudah dilakukan, namun pembangunan berhenti/mangkrak, pembangunan perumahan tidak dilakukan hingga batas waktu penyerahan unit bahkan tidak ada pembangunan sama sekali.

Hal lain yang perlu juga disorot adalah aktivitas utama developer (*core business*) yang melakukan pembangunan perumahan bukan melakukan pengelolaan pengumpulan dana masyarakat yang sebagaimana dilakukan oleh bank. Dana yang telah dibayarkan oleh konsumen kepada developer merupakan dana yang besar minus

⁹Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

lembaga penjamin yang menyebabkan konsumen tanpa jaminan keamanan dibangunnya rumah. Dengan adanya penelitian ini, diharapkan ditemukan solusi untuk mengatasi kerugian konsumen melakukan pembelian rumah secara kredit *in-house*.

I.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Perlindungan konsumen dalam pembelian rumah secara kredit *in-house* yang diatur dalam Undang Undang Perlindungan Konsumen?
2. Bagaimana implikasi perlindungan konsumen terkait pembelian rumah secara kredit *in-house*?

I.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan maka tujuan penelitian untuk mengetahui tentang permasalahan tersebut yaitu:

1. Mengetahui status hukum dan keberadaan pembelian rumah secara kredit *in-house*
2. Mengetahui implikasi perlindungan konsumen terkait pembelian rumah secara kredit *in-house*.

I.4. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian diharapkan memberi manfaat, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritik hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan kajian bagi konsumen, pemangku kepentingan dan mereka yang tertarik pada hukum perlindungan konsumen.

2 . Manfaat Praktis

Bagi Pemerintah, Badan Perlindungan Konsumen Nasional, Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM), Lembaga Pengawas Perbankan untuk mendapat masukan dalam rangka penyusunan regulasi perlindungan konsumen dan sebagai data untuk melakukan sanksi terhadap modus/trik dari developer (pelaku usaha).

I.5. Kerangka Teoritis dan Konseptual

I.5.1.Kerangka Teoritis

I.5.1.1.Teoris Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang merugikan konsumen itu sendiri. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Perlindungan konsumen mempunyai cakupan yang luas, meliputi perlindungan konsumen terhadap barang dan jasa, yang berawal dari tahap kegiatan untuk mendapatkan barang dan jasa hingga sampai akibat-akibat dari pemakaian barang dan/atau jasa tersebut. Cakupan perlindungan konsumen itu dapat dibedakan dalam dua aspek, yaitu¹⁰ :

1. Perlindungan terhadap kemungkinan barang yang diserahkan kepada konsumen tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati;
2. Perlindungan terhadap diberlakukannya syarat-syarat yang tidak adil kepada konsumen.

Hukum Perlindungan Konsumen menurut Az. Nasution adalah hukum konsumen yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah yang bersifat mengatur, dan juga mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen. Adapun hukum konsumen diartikan sebagai

¹⁰Zulham,Hukum Perlindungan Konsumen, Jakarta, Prenada Media Group, 2013, hlm. 21-22.

keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang dan/atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup.¹¹

Perlindungan hukum memegang peranan penting bagi konsumen disebabkan posisi tawar konsumen yang lemah. Perlindungan hukum terhadap konsumen mensyaratkan adanya pemihakan kepada posisi tawar yang lemah (konsumen). Perlindungan hukum bagi konsumen adalah suatu masalah yang besar, dengan persaingan global yang terus berkembang. Perlindungan hukum sangat dibutuhkan dalam persaingan dan banyaknya produk serta layanan yang menempatkan konsumen dalam posisi tawar yang lemah.¹² Istilah perlindungan konsumen berkaitan dengan perlindungan hukum yang tentunya mengandung aspek hukum. Adapun materi yang mendapatkan perlindungan itu bukan sekedar fisik, melainkan terlebih-lebih hak-haknya yang bersifat abstrak. Dengan kata lain, perlindungan konsumen sesungguhnya identik dengan perlindungan yang diberikan hukum terhadap hak-hak konsumen¹³.

Perlindungan konsumen identik dengan perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap hak-hak konsumen. Secara umum dikenal 4 (empat) hak yaitu¹⁴ 1) Hak untuk mendapatkan keamanan (*The Right to Safety*); 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*).

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bertujuan untuk memberikan perlindungan terhadap konsumen serta mendorong pelaku usaha untuk bersikap jujur dan bertanggung jawab dalam menjalankan usahanya sehingga memberikan

¹¹Shidarta, Hukum Perlindungan Konsumen, Jakarta: Grasindo, 2000, hlm. 9

¹²Abdul Hakim Barkatullah, Hak-Hak Konsumen, Bandung, Nusa Media, 2010, hlm. 23.

¹³Shidarta, *Op. Cit*, hlm. 16.

¹⁴Shidarta, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia edisi Revisi, Jakarta, Gramedia Widiasarana Indonesia, 2006, hlm. 19-26.

kepastian hukum baik bagi konsumen maupun pelaku usaha. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai hak-hak konsumen, dalam Pasal 4 ada 8 (delapan) hak yang secara eksplisit diterangkan sedangkan satu hak terakhir dirumuskan secara terbuka. Hak-hak konsumen tersebut sebagai berikut :

- (a) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- (b) Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- (c) Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- (d) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- (e) Hak untuk mendapatkan advokasi perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- (f) Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen;
- (g) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- (h) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- (i) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sebagai konsekuensi dari adanya hak konsumen, maka pelaku usaha dibebankan oleh kewajiban kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yakni :

- (a) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- (b) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
- (c) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- (d) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- (e) Memberikan kesempatan

kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan; (f) Memberikan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan; (g) Memberikan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

I.5.1.2. Teori Keadilan

Keberadaan hukum sebagai pada dasarnya memiliki tujuan. Dalam pandangan teori etis, tujuan hukum hukum semata-mata untuk mewujudkan keadilan.¹⁵ Sementara penganut teori utilitas seperti Jeremy Bentham, hukum bertujuan untuk mewujudkan apa yang berfaedah atau yang sesuai dengan daya guna *the greatest happiness for the greatest number* artinya, kebahagiaan yang terbesar untuk jumlah yang terbanyak. Ajaran Bentham disebut juga sebagai *eudaemonisme* atau *utilitarisme*.¹⁶ Teori-teori hukum alam yang mengutamakan *the search of justice* sejak Socrates hingga Francois Geny tetap mempertahankan keadilan sebagai mahkota hukum.¹⁷

Menurut Hendry Cambel Black, keadilan diartikan sebagai pembagian yang konstan dan terus menerus untuk memberikan hak setiap orang (*the constant and perpetual disposition to render every man his due*).¹⁸ Sementara itu, dalam pandangan Plato keadilan adalah kemampuan memperlakukan setiap orang sesuai dengan haknya masing-masing. Dapat dikatakan keadilan merupakan nilai kebijakan

¹⁵Achmad Ali, Menguak Teori Hukum (*Legal Theory*) dan Teori Peradilan (*Judicialprudence*), Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2009, hlm. 217.

¹⁶Dudu Duswara Machmudin, Pengantar Ilmu Hukum, Sebuah Sketsa, Bandung, Refika Aditama, 2003, hlm. 24-28

¹⁷Theo Huijbers, Filsafat hukum dalam Lintasan Sejarah cet. Viii, Yogyakarta, Kanisius, 1995, hlm. 196

¹⁸Hendry Cambel Black, Black's Law Dictionary, USA: West Publishing Co, Eight Edition, 1991, hlm. 1002.

yang tertinggi (*justice is supreme virtue which harmonization all other virtues*). Selain itu Plato juga menyatakan bahwa keadilan merupakan nilai kebajikan untuk semua yang diukur dari apa yang seharusnya dilakukan secara moral. Bukan hanya diukur dari tindakan dan motif manusia. Pandangan Plato ini memiliki keterkaitan dengan kebijaksanaan sehingga hukum dibutuhkan sebagai sarana untuk menciptakan keadilan.¹⁹

Kemudian John Rawls memberikan pandangannya yakni untuk mencapai suatu keadilan, disyaratkan sekaligus adanya unsur keadilan yang *substansif (justice)* yang mengacu kepada hasil dan unsur keadilan *procedural (fairness)*. Atas dasar demikian munculah istilah yang digunakan oleh Rawls yakni *justice as fairness*, meskipun dari istilah *justice as fairness* tersebut mengandung arti bahwa unsur *fairness* sudah tercapai, maka keadilan sudah tercapai. Dengan demikian unsur *fairness* atau keadilan *procedural* sangat erat hubungannya dengan keadilan *substansif (justice)*.²⁰

Keadilan merupakan salah satu hal yang harus diwujudkan oleh pengadilan. Berbagai pendapat ahli hukum menyatakan hukuman salah satunya adalah memberikan keadilan (*dispensing justice*) bagi masyarakat siapa saja. Keadilan merupakan bagian yang tidak dapat terpisahkan dari hukum itu sendiri. Hukum pada dasarnya berintikan keadilan. Pandangan lain dari Notonagoro yang memberikan pengertian keadilan adalah kemampuan untuk memberikan kepada diri sendiri dan kepada orang lain apa semestinya, apa yang telah menjadi haknya.²¹ Menurut Notonagoro, hubungan antara manusia dalam sebuah organisasi yang terlibat dalam penyelenggaraan keadilan, terbentuk dalam sebuah pola yang disebut hubungan keadilan segitiga. Dalam hal

¹⁹Bernard L. Tanya dkk, Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi, Jogjakarta, Genta Publishing, 2013, hlm. 41.

²⁰John Rawls, *A Theory Of Justice*, Harvard University Press Cambridge, Massachusetts sebagaimana diterjemahkan, U. Fauzan dan H. Prasetyo, Teory Keadilan, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2006, hlm. 12

²¹Notonagoro, Pancasila Secara Ilmiah Populer, Jakarta, Pancoran Tujuh, Bina Aksara, 1971, hlm. 98.

ini, keadilan dibagi atas 3 (tiga) macam yakni: Pertama, keadilan distributif (*distributive justice*). Kedua, keadilan bertaat atau keadilan legal (*legal justice*). Ketiga, keadilan komutatif (*komutative justice*).²²

I.5.1.3. Teori Sistem Hukum

Lawrence M. Friedman menyebutkan bahwa sistem hukum terdiri atas perangkat struktur hukum, substansi hukum (perundang-undangan) dan kultur hukum atau budaya hukum. Ketiga komponen tersebut mendukung berjalannya sistem hukum disuatu negara. Secara realitas sosial, keberadaan sistem hukum yang terdapat dalam masyarakat akan mengalami perubahan-perubahan sebagai akibat pengaruh, apa yang disebut dengan modernisasi atau globalisasi baik itu secara evolusi maupun revolusi.²³

Ketiga komponen ini mendukung berjalannya sistem hukum di suatu negara. Secara realitas sosial, keberadaan sistem hukum yang terdapat dalam masyarakat mengalami perubahan-perubahan sebagai akibat pengaruh, apa yang disebut dengan modernisasi atau globalisasi baik itu secara evolusi maupun revolusi.²⁴ Di Indonesia berbicara struktur hukum maka hal tersebut merujuk pada struktur institusi-institusi penegakan hukum, seperti kepolisian, kejaksaan dan pengadilan. Aspek lain dari sistem hukum adalah substansinya.²⁵ Substansi adalah aturan, norma, dan pola perilaku nyata manusia yang berada dalam sistem itu. Jadi substansi hukum menyangkut peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memiliki kekuatan yang mengikat dan menjadi pedoman bagi aparat penegak hukum. Kultur hukum menyangkut budaya hukum yang merupakan sikap manusia (termasuk budaya hukum aparat penegak hukumnya) terhadap hukum dan sistem hukum. Sebaik apapun penataan struktur hukum untuk menjalankan aturan hukum yang

²²Ibid, hlm. 36.

²³ Saifullah, *Refleksi Sosiologi Hukum*, (Bandung: Refika Aditama, 2007), hal 26

²⁴ *Ibid*, hal 27

²⁵ Achmad Ali (I), *Keterpurukan Hukum Di Indonesia*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002), hal. 8

ditetapkan dan sebaik apapun kualitas substansi hukum yang dibuat tanpa didukung budaya hukum oleh orang-orang yang terlibat dalam sistem dan masyarakat maka penegakan hukum tidak akan berjalan secara efektif.

Hukum sebagai alat untuk mengubah masyarakat atau rekayasa sosial tidak lain hanya merupakan ide-ide yang ingin diwujudkan oleh hukum itu. Untuk menjamin tercapainya fungsi hukum sebagai rekayasa masyarakat kearah yang lebih baik, maka bukan hanya dibutuhkan ketersediaan hukum dalam arti kaidah atau peraturan, melainkan juga adanya jaminan atas perwujudan kaidah hukum tersebut ke dalam praktik hukum, atau dengan kata lain, jaminan akan adanya penegakan hukum (*law enforcement*) yang baik.²⁶ Bekerjanya hukum bukan hanya merupakan fungsi perundang- undangannya belaka, melainkan dari aktifitas birokrasi pelaksanaannya.²⁷

Unsur-unsur tersebut menurut Lawrence M. Friedman sebagai faktor penentu apakah suatu sistem hukum dapat berjalan dengan baik atau tidak.²⁸ Soerjono Soekanto, mengatakan ketiga komponen ini merupakan bagian faktor-faktor penegakan hukum yang tidak bisa diabaikan karena jika diabaikan akan menyebabkan tidak tercapainya penegakan hukum yang diharapkan.²⁹

I.5.2. Kerangka Konseptual

I.5.2.1. Implikasi adalah keterlibatan atau keadaan terlibat.³⁰ Atau menurut para ahli adalah suatu konsekuensi atau akibat langsung.

²⁶ Munir Fuady, *Aliran Hukum Kritis : Paradigma Ketidakberdayaan Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 40

²⁷ Achmad Ali (I), *Op.Cit*, hal. 97

²⁸ *Ibid*, hal. 9

²⁹ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: Rajawali, 1983), hal. 5

³⁰ <https://kbbi.web.id/implikasi.html>, diunduh tanggal 27 Januari 2018.

- I.5.2.2. Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.³¹
- I.5.2.3. Pembelian adalah proses atau cara pembuatan untuk memperoleh sesuatu melalui penukaran(pembayaran) dengan uang.³²
- I.5.2.4. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya.³³
- a. Rumah dalam tulisan ini hanya meliputi sebagian rumah yang ada di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman yaitu:³⁴
 - b. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat baik secara sendiri maupun berkelompok dengan memperoleh bantuan dan kemudahan dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
 - c. Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan maksud dan tujuan untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
- 5.4.5. Secara adalah menjelaskan cara penyampaian/pelaksanaan suatu kegiatan, dengan, karakteristik suatu aktifitas.³⁵
- 5.4.6. Kredit *in-house* adalah mekanisme pembayaran rumah kepada developer dengan cara mengangsur atau pembelian rumah dengan metode cash/tunai langsung mencicil kepada developer.³⁶ Pembelian rumah secara kredit *in-house* menggunakan dasar hukum perjanjian yang akan tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pada dasarnya penjualan terhadap rumah

³¹Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

³²<https://kbbi.web.id/implikasi.html>, diunduh tanggal 27 Januari 2018.

³³Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman.

³⁴Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman.

³⁵<https://kbbi.web.id/implikasi.html>, diunduh tanggal 27 Januari 2018.

³⁶<https://blog.duitpintar.com/apa-itu-beli-rumah-kredit-inhouse-bagaimana-prosedurnya/>, diunduh tanggal 27 Januari 2018.

dilakukan ketika syarat pembangunan telah mencapai 20% (dua puluh persen) dan dalam praktek developer (pelaku usaha) melakukan penjualan rumah sebelum pembangunan perumahan sama sekali dilakukan, sehingga seakan-akan hanya menjual gambar (peta) rumah yang akan dibangun. Sistem pre project-selling yang digunakan dalam pemasaran properti di Indonesia membuka banyak peluang bagi pengembang berspekulasi, bahkan sampai-sampai etika berbisnis tidak dihiraukan sama sekali.³⁷ Dengan demikian, posisi konsumen menjadi pihak yang dirugikan karena tidak ada jaminan bahwa pembangunan akan dilakukan tepat pada waktunya setelah cicilan konsumen lunas (berakhir). Ini berbeda apabila developer (pelaku usaha) melakukan penjualan dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui bank umum di Indonesia, karena ada jaminan dari bank untuk melakukan perjanjian kerjasama (PKS) dengan melakukan penilaian terlebih dahulu terhadap pengembang berupa apresial. Bank hanya akan mengucurkan dana KPR jika ada proses kemajuan pembangunan dari developer (pelaku usaha). Dengan praktek seperti itu, konsumen menjadi pihak yang dirugikan walaupun pengaturan perlindungan konsumen telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

I.6. Sistematika Penulisan

Penelitian ini disampaikan dalam bentuk bab per bab secara sistematis dan konsisten, dengan sistematika sebagai berikut:

³⁷Erwin Kallo, *Perspektif Hukum Dalam dunia Properti*, Jakarta, Minerva Athena Pressindo, 2008, hlm. 98

BAB I: PENDAHULUAN.

Bab ini merupakan pendahuluan yang berisi latar belakang, pokok permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori, kerangka konsep, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini terdiri dari dua sub bab, yaitu Sub Bab tentang Peraturan Perundang Undangan terkait perlindungan konsumen dalam pembelian rumah dengan kredit *in house*; dan Teori Hukum .

BAB III: METODE PENELITIAN.

Bab ini menjelaskan bagaimana kerangka penelitian, data, dan bahan-bahan serta wawancara yang akan digunakan untuk melakukan penelitian dalam tulisan ini.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menganalisis dan membahas mengenai hasil penelitian sebagai berikut :

- a. Perlindungan konsumen dalam pembelian rumah secara kredit *in-house* yang diatur dalam Undang Undang Perlindungan Konsumen
- b. implikasi perlindungan konsumen terkait pembelian rumah secara kredit *in-house*

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi dua sub bab; yaitu tentang sub bab tentang kesimpulan dan Sub Bab tentang Saran