**PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM JUAL-BELI PERUMAHAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG No. 8 TAHUN 1999 DAN FATWA DEWAN SYARI’AH NASIONAL NO. 06/DSN-MUI/IV/2000**

**(STUDI KASUS DI PERUM TAMAN NIRWANA KEDIRI)**

SKRIPSI

****

**OLEH:**

**ANUR JANATIN NA’IM**

NIM. 3221113003

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI**

**(IAIN) TULUNGAGUNG**

**2015**

**PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM JUAL-BELI PERUMAHAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG No. 8 TAHUN 1999 DAN FATWA DEWAN SYARI’AH NASIONAL NO. 06/DSN-MUI/IV/2000**

**(STUDI KASUS DI PERUM TAMAN NIRWANA KEDIRI)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum

Institut Agama Islam Negeri Tulungagung untuk

Memenuhi Salah Satu Persyaratan Guna

Memperoleh Gelar Strata Satu

Sarjana Syariah

(S.Sy)

****

**OLEH**

**ANUR JANATIN NA’IM**

NIM. 3221113003

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH**

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI**

**(IAIN) TULUNGAGUNG**

**2015**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

Skripsi dengan judul “Perlindungan Konsumen Dalam Jual-beli Perumahan Ditinjau dari Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000 (Studi Kasus di Perum Taman Nirwana Kediri)” yang ditulis oleh Anur Janatin Na’im, NIM. 3221113003 ini telah diperiksa dan disetujui, serta layak diujikan.

Tulungagung, 12 Juni 2015

Pembimbing,

**Dr. Kutbuddin Aibak S.Ag., M.H.I**

NIP. 19770724 200312 1 006

Mengetahui,

Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah

**Dr. Kutbuddin Aibak S.Ag., M.H.I**

NIP. 19770724 200312 1 006

**LEMBAR PENGESAHAN**

**PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM JUAL-BELI PERUMAHAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG No. 8 TAHUN 1999 DAN FATWA DEWAN SYARI’AH NASIONAL NO. 06/DSN-MUI/IV/2000**

**(STUDI KASUS DI PERUM TAMAN NIRWANA KEDIRI)**

SKRIPSI

Disusun oleh

**ANUR JANATIN NA’IM**

NIM. 3221113003

telah dipertahankan di depan dewan penguji pada tanggal 02 Juli 2015

dan telah dinyatakan diterima sebagai salah satu persyaratan untuk

memperoleh gelar strata satu Sarjana Syariah (S.Sy)

|  |  |
| --- | --- |
| **Dewan Penguji** | **Tanda Tangan** |
| **Ketua/Penguji:**  **Ahmad Musonif M.H.I**  NIP. 19781024 200912 1 001 | ….…………………….. |
| **Penguji Utama:**  **Dr. H. Asmawi, M.Ag**  NIP. 19750903 200312 1 004 | .....…………………….. |
| **Sekretaris/Penguji:**  **Dr. Kutbuddin Aibak S.Ag., M.H.I**  NIP. 19770724 200312 1 006 | ………………………… |

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum

IAIN Tulungagung

**Dr. H. Asmawi, M.Ag**

NIP. 19750903 200312 1 004

**PERSEMBAHAN**

Skripsi ini kupersembahkan untuk:

Ayah dan ibuku tercinta, Bapak Kasedi dan Ibu Winartin

Yang senantiasa memberikan limpahan do’a dan curahan kasih sayang

Jasa kalian tiada pernah terbalaskan

Kakakku tercinta, Abdhul Rohman

Yang senantiasa memberikan semangat dan motivasi

Sahabat-sahabat terbaikku

Yang senantiasa memberikan arahan, dukungan serta motivasi

Teman-temanku di kos Bu Yoyok

Lailia Rohmatul Hasanah, Ayu Andriani, Yuyun Ragilia Nuraini, Menik Nila Fitriana, dan Aristiningsih

Yang memberikan warna dihari-hariku

Sahabat-sahabatku, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2011

Kebersamaan kita adalah kenangan yang tak akan terlupakan

Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum

Yang selalu memberikan yang terbaik bagi mahasiswanya

Almamaterku tercinta IAIN Tulungagung

Serta semua pihak yang turut memberikan semangat dan do’a

sehingga Skripsi ini dapat terselesaikan.

**MOTTO**

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.”[[1]](#footnote-1)

(Al-Qur’an Surat Al-Maidah Ayat 1)

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.[[2]](#footnote-2)

(Al-Qur’an Surat An-Nisaa’ Ayat 29)

**KATA PENGANTAR**

Puji syukur alhamdulillah penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. atas segala karunianya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Shalawat dan salam semoga senantiasa abadi tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Sehubungan dengan selesainya penulisan skripsi ini maka penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Maftukhin, M.Ag. selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri Tulungagung.
2. Bapak Prof. H. Imam Fu’adi, M.Ag. selaku Wakil Rektor bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga Institut Agama Islam Negeri Tulungagung.
3. Bapak Dr. Asmawi, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Ilmu Hukum Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Tulungagung.
4. Bapak Dr. Kutbuddin Aibak,S.Ag., M.H.I. selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syari’ah Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Tulungagung, sekaligus sebagai pembimbing yang telah memberikan pengarahan dan koreksi sehingga penelitian dapat terselesaikan.
5. Segenap Bapak/Ibu Dosen IAIN Tulungagung yang telah membimbing dan memberikan wawasannya sehingga studi ini dapat terselesaikan.
6. Bapak Hasan Siswanto, selaku marketing pemasaran Perum Taman Nirwana Kediri yang telah memberikan ijin melaksanakan penelitian.
7. Kedua orangtua yang selalu memberi motivasi dalam bentuk material maupun spiritual.
8. Rekan-rekan Jurusan Hukum Ekonomi Syariah yang telah memberi kontribusi dalam penyusunan skripsi ini.
9. Semua pihak yang telah membantu terselesaikannya penulisan skripsi ini.

Dengan penuh harap semoga jasa kebaikan mereka diterima Allah SWT. dan tercatat sebagai amal shalih. Akhirnya, karya ini penulis suguhkan kepada segenap pembaca, dengan harapan adanya saran dan kritik yang bersifat konstuktif demi perbaikan. Semoga karya ini bermanfaat dan mendapat ridha Allah SWT.

Tulungagung, Mei 2015

Penulis

Anur Janatin Na’im

**DAFTAR ISI**

**Halaman Sampul Luar i**

**Halaman Sampul Dalam ii**

**Halaman Persetujuan iii**

**Halaman Pengesahan iv**

**Halaman Persembahan v**

**Halaman Motto vi**

**Kata Pengantar vii**

**Daftar Isi ix**

**Daftar Lampiran xii**

**Pedoman Translitrasi Arab-Latin xiii**

**Abstrak xiv**

**BAB I : PENDAHULUAN**

1. Konteks Penelitian 1
2. Fokus Penelian 6
3. Tujuan Penelitian 6
4. Kegunaan Penelitian 7
5. Penegasan Istilah 8
6. Sistematika Pembahasan 10

**BAB II : LANDASAN TEORI**

1. Jual-Beli Perumahan 12
2. Pengertian Jual-Beli 12
3. Dasar Hukum Jual-Beli 13
4. Syarat dan Rukun Jual-Beli 14
5. Pengertian Perumahan 16
6. Definisi Konsumen dan Pelaku Usaha 20
7. Perlindungan Konsumen Menurut Undang-Undang

No. 8 Tahun 1999 24

1. Perlindungan Konsumen Menurut Fatwa Dewan

Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000 40

1. Penelitian Terdahulu 45

**BAB III : METODE PENELITIAN**

1. Jenis Penelitian 49
2. Lokasi Penelitian 50
3. Kehadiran Peneliti 51
4. Sumber Data 52
5. Teknik Pengumpulan Data 54
6. Teknik Analisis Data 58
7. Pengecekan Keabsahan Temuan 59
8. Tahap-Tahap Penelitian 61

**BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

1. Paparan Data Penelitian 63
2. Deskripsi Lokasi Perum Taman Nirwana 63
3. Mekanisme Jual-Beli di Perum Taman Nirwana 66
4. Perlindungan Konsumen yang Diberikan Pelaku Usaha

dalam jual beli rumah di Perum Taman Nirwana 78

1. Hak Konsumen yang Dilanggar oleh Pelaku Usaha

Perum Nirwana Kediri ……………………. 80

1. Pembahasan Hasil Penelitian……………………….. 84
2. Pelaksanaan Jual-Beli Rumah di Perum Taman Usaha

Kediri ………………………………….... 84

1. Perlindungan Konsumen dalam Jual-Beli Rumah di

Perum Taman Nirwana Kediri menurut

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 …..…………...…… 93

1. Pelindungan Konsumen dalam Jual-Beli Perumahan di Perum Nirwana Kediri menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000 … ………105

**BAB V : PENUTUP**

1. Kesimpulan ……………………………………………….. 112
2. Saran-Saran 113

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**

**DAFTAR LAMPIRAN**

1. Pedoman Observasi
2. Pedoman Dokumentasi
3. Pedoman Wawancara
4. Daftar Informan
5. Konstruksi Rumah di Perum Taman Nirwana Kediri
6. Surat Perjanjian Jual Beli di Perum Taman Nirwana Kediri
7. Iklan penjualan rumah di Perum Taman Nirwana Kediri

**PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN**

1. **Konsonan**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Arab | Latin | Arab | Latin |
| ا | Tidak dilambangkan | ط | ṭ |
| ب | B | ظ | ẓ |
| ت | T | ع | ̔ |
| ث | ṡ | غ | Gh |
| ج | J | ف | F |
| ح | ḥ | ق | Q |
| خ | Kh | ك | K |
| د | D | ل | L |
| ذ | ẑ | م | M |
| ر | R | ن | N |
| ز | Z | و | W |
| س | S | ﻫ | H |
| ش | S | ء | ̕ |
| ص | ṣ | ي | Y |
| ض | ḍ | ة | H |

1. **Vokal**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Vokal Tunggal | | Vokal Panjang | |
| **َ** | A | ىا | ā |
| **ُ** | U | ىو | ū |
| **ِ** | I | ﻲ | ī |

1. **Vokal Pendek**

Transliterasi kata sandang اﻝ baik untuk *syamsiah* maupun *qamariah* penulisannya disamakan, misalnya:

اﻝغزالى : ditulis al-Ghazālī

الشافعى : dituis al-syāfī

**ABSTRAK**

Skripsi dengan judul “Perlindungan Konsumen Dalam Jual-beli Perumahan Ditinjau dari Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000 (Studi Kasus di Perum Taman Nirwana Kediri)” yang ditulis oleh Anur Janatin Na’im, NIM. 3221113003, pembimbing Dr. Kutbuddin Aibak, S.Ag., M.H.I.

Penelitian ini dilatarbelakangi karena adanya fenomena bahwa pelaku usaha (pengembang) dalam memasarkan hasil produksinya tidak menjalankan tanggungjawab kepada konsumen sesuai dengan brosur atau iklan yang dijanjikan. Dalam hal ini peneliti menghubungkan masalah perlindungan konsumen dalam jual-beli perumahan di Perum Taman Nirwana Kediri dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000.

Fokus penelitian dalam penelitian ini adalah (1) Bagaimana pelaksanaan jual-beli perumahan di Perum Taman Nirwana Kediri? (2) Bagaimana perlindungan konsumen dalam jual-beli perumahan di Perum Taman Nirwana Kediri menurut undang-undang No. 8 Tahun 1999? (3) Bagaimana perlindungan konsumen dalam jual-beli perumahan di Perum Taman Nirwana Kediri menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000? Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah untuk mendiskripsikan pelaksanaan jual-beli perumahan di Perum Taman Nirwana Kediri dan mendiskripsikan hubungan perlindungan konsumen dalam jual-beli perumahan di Perum Taman Nirwana dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif, proses pengumpulan data dengan menggunakan metode dokumentasi, observasi, dan wawancara tentang pelaksanaan jual-beli perumahan di Perum Taman Nirwana Kediri dan perlindungan konsumen dalam jual-beli perumahan di Perum Taman Nirwana yang ditelaah dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000. Sedangkan teknik analisis data yang digunakan adalah analisis induksi, deduksi, klasifikasi, dan verifikasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1). Pelaksanaan jual-beli di Perum Taman Nirwana Kediri, pembeli diberi kebebasan untuk memilih obyeknya dan pembayarannya dapat dilakukan secara tunai, tunai bertahap dan kredit (KPR). Fasilitas yang ditawarkan ada hunian dengan desain 2 ruang kamar tidur, ruang tamu, dapur dan kamar mandi, sedangkan fasilitas umum ada taman, mushola dan lapangan, meskipun mushola dan lapangan belum direalisasikan pelaku usaha. (2). Perlindungan konsumen berdasarkan Undang-undang No. 8 tahun 1999 dalam pelaksanaan jual-beli di Perum Taman Nirwana belum sepenuhnya terlaksana. Hal ini terlihat dari hak-hak konsumen yang belum terpenuhi terutama fasilitas umum dan kontruksi bangunan yang kurang bagus. Tindakan pelaku usaha ini menunjukkan bahwa pelaku usaha di Perum Taman Nirwana Kediri dalam transaksi jual-beli rumah telah melanggar ketentuan undang-undang No. 8 Tahun 1999 yang terdapat dalam Pasal 4, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 16 dan Pasal 17, sehingga pelaku harus dikenakan sanksi tegas sebagaimana Pasal 62 undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. (3) Perlindungan konsumen berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000, dalam jual-beli rumah di Perum Taman Nirwana belum sepenuhnya terlaksana. Hal ini terlihat dari hak-hak konsumen yang belum terpenuhi terutama fasilitas umum dan kontrusi bangunan yang kurang bagus. Tindakan pelaku usaha ini melanggar kententuan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000 No. 2 ayat (4) dan (6).

Kata kunci: Perlindungan Konsumen, Jual-Beli Perumahan, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 dan Fatwa Dewan Syariah Nasonal.

*ABSTRACT*

*The title of this research is “The Consumerism in Housing Merchant Based on Law No. 8 Years 1999 and Nationals Syariah's Council Advice No. 06 /DSN-MUI /IV/2000 (Case study at Perum Taman Nirwana Kediri)” written by Anur Janatin Na’im, Registered Number. 3221113003, Dr. Kutbuddin Aibak's,S,Ag., M.H.I as advisor.*

*The background of this research based on the phenomenon of marketing agent (developer) in sale their product doesn't carry on consumer responsibility appropriate with the flyer or promised advertising. In this case, the researcher connected the problem of consumerism in housing merchant at Perum Taman Nirwana Kediri with law of No. 8 Years 1999 And Nationals Syariah's Council Advice No. 06/DSN-MUI/IV/2000.*

*The focus of the research in this paper are (1) How is the implementation of housing merchant at Perum Taman Nirwana Kediri? (2) How is the consumerisms in housing merchant at Perum Taman Nirwana Kediri based on Law No. 8 Years 1999? (3) How is the consumerisms in housing merchant at Perum Taman Nirwana Kediri based on Nationals Syariah's Council Advice No. 06/DSN-MUI/IV/2000? The objectives of this research are to investigate the implementation of housing merchant at Perum Taman Nirwana Kediri and describe the connection of consumerism in housing merchant based on Law No. 8 Years 1999 and Nationals Syariah's Council Advice No. 06 /DSN-MUI/IV/2000.*

*In this research, the researcher used qualitative research method that gets bearing by document and interview. The researcher used the documentation and interview to collect the data about implementation of housing merchant at Perum Taman Nirwana Kediri and describe the connection of consumerism in housing merchant based on Law No. 8 Years 1999 and Nationals Syariah's Council Advice No. 06/DSN-MUI/IV/2000.*

*The result of the research shown that the: (1 ). Merchant performing at Perum Taman Nirwana Kediri, buyer is given freedom of choose its object and its payment get in cash been done, cash gets phase and credit (KPR). Facility that is on the market there is dwelling by design 2 bedroom rooms, guestroom, kitchen and bathroom, while public utility available garden, mushola and field, even mushola and field was built by developer* (2 ). *Consumerism bases Law No. 8 years 1999 deep merchant performing at Perum Taman Nirwana Kediri was utterly performed. It visually of right for consumer rights that was accomplished especially public utility and kontruksi is building that insufficiently lovely. Developer action this points out that effort agent at Perum Taman Nirwana Kediri in home merchant transactions have breached invite rule shrimps No. 8 Year 1999 one exist in Section 4, Section 7, Section 8, Section 9, Section 10, Section 16 and Sections 17, so agent has to be put on by explicit sanction as it were Section 62 invite shrimp No. 8 Years 1999 about consumerism. (3 ) Consumerism bases Syariah's Council Advice Nationals No. 06/DSN-MUI/IV/2000, in home merchant at Perum Taman Nirwana Kediri was utterly performed. It visually of right for consumer rights that was accomplished especially public utility and kontruksi is building that insufficiently lovely. Effort agent action this breaches kententuan Syariah's Council Advice National No. 06/DSN-MUI/ IV/2000 No. 2 sentences (4 ) and (6 ).*

*Keywords: Consumerism, Housing merchant, Law No. 8 Years 1999 and Syariah Nasonal's Council Advice.*

1. Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemah..* (Bandung: Diponegoro, 2000), hal. 84 [↑](#footnote-ref-1)
2. *Ibid*., hal. 65 [↑](#footnote-ref-2)