**BAB I**

**PENDAHULUAN**

1. **Konteks Penelitian**

Kegiatan perekonomian Islam sangatlah beragam terutama pada kegiatan transaksi jual-beli, segala bentuk transaksi harus mampu memberikan kesejahteraan bagi seluruh masyarakat, memberikan rasa adil, kebersamaan dan kekeluargaan serta mampu memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada setiap pelaku usaha.

Hukum Islam sendiri juga mengatur pergaulan hidup manusia sebagai makhluk sosial memberikan ketentuan-ketentuan tentang hak dan kewajiban agar ketertiban hidup di masyarakat dapat tercapai karena hak dan kewajiban adalah sisi yang saling terkait. Dalam transaksi jual-beli, pembeli berkewajiban untuk menyerahkan uang sebagai harga atas obyek transaksi dan berhak mendapatkan barang. Sedangkan bagi penjual berkewajiban menyerahkan barang, dan berhak menerima uang sebagai kompensasi barang yang telah diserahkan. Begitu juga dengan pelaku usaha dan konsumen adalah dua pihak yang saling membutuhkan satu sama lainnya. Pelaku usaha dapat dikatakan sebagai penyedia barang atau jasa sehingga dari hasil produksinya ditawarkan/dijual kepada konsumen. Sedangkan konsumen itu sendiri adalah pihak yang membutuhkan barang atau jasa dalam memenuhi kebutuhannya.

Jual-beli menurut syari’at Islam adalah pertukaran harta dan atas dasar saling rela atau memindahkan milik dengan pengganti yang dibenarkan. Para pihak yang bertransaksi jual-beli akan membentuk suatu akad. Salah satu unsur terbentuknya akad adalah ada sesuatu yang dijadikan obyek akad dan dikenakan akibat hukum yang ditimbulkannya. Obyek akad dalam Islam harus diketahui secara jelas dan detail dapat berupa benda, manfaat benda, jasa atau pekerjaan atau suatu hal lainnya yang tidak bertentangan dengan syariat.[[1]](#footnote-2)

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia (basic need) yang telah ada, seiring dengan keberadaan manusia itu sendiri. Media perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya. Pembangunan perumahan bertujuan untuk menciptakan lingkungan dan ruang hidup manusia yang sesuai dengan kebutuhan hidup yaitu agar terpenuhinya kebutuhan akan keamanan, perlindungan, ketenangan, pengembangan diri, kesehatan dan keindahan serta kebutuhan lainnya dalam pelestarian hidup manusia. Saat ini konsep perumahan telah mengalami penggeseran, tidak hanya sebagai kebutuhan dasar saja, ataupun sebagai media yang memberikan perlindungan, namun perumahan telah menjadi gaya hidup (life style),memberikan kenyamanan dan menunjukkan karakteristik atau jati diri, yang merupakan salah satu pola pengembangan diri serta sarana private, sebagaimana dibutuhkan pada masyarakat global.

Fakta di lapangan masih sering dijumpai bentuk-bentuk iklan yang merugikan konsumen. Informasi yang disampaikan oleh pihak produsen, biro iklan dan media iklan sering kali hanya yang bersifat baik-baik saja dan adanya klausa baku yang dibuat secara sepihak oleh pengembang. Namun ketika telah terjadi jual-beli ternyata kondisi fisik obyek belum optimal. Kondisi ini tentu saja sangat merugikan bagi konsumen karena telah dibohongi dengan keberadaan iklan dan produk yang ditawarkan.

Banyaknya kasus calon konsumen rumah dirugikan akibat buruknya komitmen pengembang dan sering ingkarnya mereka atas janji-janji yang dipaparkan saat menawarkan produk. Dari aspek kualitas, seringkali ditemukan para penjual tidak secara transparan menawarkan produk. Demikian pula dalam hal ukuran, tidak jarang ukuran barang yang diterima konsumen tidak sesuai dengan apa yang tertulis.[[2]](#footnote-3)

Contohnya ketika seorang calon pembeli rumah sudah membayar tunai atau kredit sesuai dengan kesepakatan antara konsumen dengan pengembang, namun pengembang ingkar dan rumah yang diserahkan tidak sesuai kesepakatan awal atau konstruksi bangunan kurang baik. Dalam hal ini tentu saja kewajiban konsumen sudah dilaksanakan tetapi hak konsumen tidak terpenuhi. Selain persoalan janji yang tidak ditepati dan produk tidak sesuai dengan apa yang diberikan kepada konsumen, persoalan lain adalah persoalan kualitas bangunan yang kadang-kadang tidak cukup baik.

Dalam perjanjian jual beli antara pengembang dengan konsumen tidak jarang konsumen mengalami kerugian, karena kualitas bangunan yang tidak memenuhi syarat. Misalnya lantai keramik yang pecah atau retak-retak rambut pada dinding, lantai yang bergelombang, atap yang bocor. Namun juga tidak bisa dipungkiri semua kerusakan itu hanya disebabkan oleh kontraktor (pengembang) melainkan bisa juga karena suatu hal yang lainnya.

Saat ini meskipun telah ada Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) dan Tata Krama dan Tata Cara Periklanan Indonesia yang beberapa pasalnya telah memuat ketentuan tentang hal-hal yang dilarang atau hal yang tidak boleh dilakukan dalam kegiatan periklanan. Namun dalam praktek masih saja ditemukan kegiatan periklanan yang bertentangan dengan aturan yang ada dan sering kali menjadi sasaran keluhan dari masyarakat konsumen karena dianggap tidak jujur dan membohongi atau mengelabui serta melawan hukum dan kode etik, misalnya adanya akses negatif dalam pengadaan iklan perumahan dan dari sekian banyak iklan perumahan ada beberapa cara yang digunakan pelaku usaha dalam menjelaskan lokasi perumahan antara lain: *pertama*, dengan menggunakan indikator jarak tempuh atau waktu tempuh; *kedua,*dengan menggunakan indikator harga, seperti harga tejangkau; *ketiga*, dalam lingkungan strategis, alam segar dan bebas banjir, dan *keempat* dengan menggunakan indikator kualitas bangunan dan lain-lain.

Begitupun di bidang pengawasan periklanan, ada instrumen yang dapat dipakai dalam mengontrol keberadaan suatu iklan, yaitu hukum dan etik. Keduanya masing-masing memiliki kelebihan dan kekurangan. Hukum dapat diselenggarakan oleh sesuatu kekuatan/lembaga dari luar, sementara etik tidak ada penyelenggara formalnya. Sekarang diperlukan undang-undang perlindungan konsumen terhadap iklan yang menyesatkan dan dapat menipu masyarakat. Karena banyak iklan yang berkedok sadar lingkungan, tetapi kenyataannya sangat bertolak belakang.

Peraturan hukum yang melindungi konsumen tidak dimaksudkan untuk mematikan usaha para pelaku usaha, tetapi justru sebaliknya perlindungan konsumen dapat mendorong iklim usaha yang sehat yang mendorong lahirnya perusahaan yang tangguh dalam menghadapi persaingan melalui penyediaan barang dan atau jasa yang berkualitas.

Di dalam ajaran Islam sendiri, pelaksanaan perekonomian sepenuhnya berdasarkan ajaran yang terkadung dalam al-Qur’an, sunnaturrasul, dan ajaran yang dilaksanakan sahabat. Di mana di dalamnya diterangkan mengenai prinsip-prinsip keseimbangan dan toleransi yang salah satunya membahas masalah perlindungan konsumen. Dengan adanya perlindungan maka diharapkan kehidupan masyarakat akan lebih baik, aman dan terhindar dari tindakan yang merugikan mereka.[[3]](#footnote-4)

Berdasarkan atas fenomena dan kasus-kasus di atas, maka peneliti tertarik untuk mengkaji lebih lanjut/mendalam dalam sebuah penelitian yang berjudul **“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)”.**

1. **Fokus Penelitian**

Berdasarkan konteks penelitian yang diuraikan di atas, maka perlu ditetapkan fokus penelitian yang sesuai dengan penelitian ini dan dapat menjawab permasalahan yang ada. Adapun fokus penelitian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

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?

**C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan dengan fokus penelitian di atas, penelitian ini memiliki tujuan yang hendak dicapai di akhir kegiatan penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mendiskripsikan pelaksanaan jual-beli perumahan di Perum Taman Nirwana Kediri.
2. Untuk mendeskripsikan perlindungan konsumen dalam jual-beli perumahan di Perum Taman Nirwana Kediri berdasarkan undang-undang No. 8 Tahun 1999.
3. Untuk mendiskripsikan perlindungan konsumen dalam jual-beli perumahan di Perum Taman Nirwana Kediri berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000.
4. **Kegunaan Hasil Penelitian**

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
2. Bagi Kalangan Akademis

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai *teaching materials* pada mata kuliah Hukum Perlindungan Konsumen dan Hukum Dagang.

1. Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini dapat dijadikan salah satu bahan pertimbangan atau bahan rujukan dalam pengembangan karya-karya ilmiah lain yang sejenis.

1. Manfaat Praktis
2. Bagi Peneliti

Dari penelitian ini peneliti dapat meningkatkan kemampuan dalam melakukan sebuah penelitian ilmiah dan dapat menambah pengetahuan di bidang hukum ekonomi Islam

1. Bagi Kalangan Praktis

Sebagai bahan masukan yang dapat digunakan dan memberikan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang terkait serta terlibat dengan bidang perlindungan konsumen dan perumahan.

1. **Penegasan Istilah**

Untuk menghindari penafsiran yang tidak diharapkan, maka perlu diuraikan terlebih dahulu tentang istilah dalam judul skripsi ini sebagai berikut:

1. Konseptual
2. Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.[[4]](#footnote-5)
3. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.[[5]](#footnote-6)
4. Jual-beli adalah saling tukar harta, saling menerima, dapat dikelola (tasharruf) dengan ijab dan qabul, dengan cara yang sesuai dengan syara’.[[6]](#footnote-7)
5. Undang-undang ialah suatu ketentuan dan peraturan negara yang dibuat oleh pemerintah (menteri, badan eksekutif, dsb), disahkan oleh parlemen (Dewan Perwakilan Rakyat, badan legislatif, dsb), ditandatangani oleh kepala negara (presiden, kepala pemerintah, raja), dan mempunyai kekuatan yang mengikat.[[7]](#footnote-8)
6. Undang-undan No. 8 Tahun 1999 ialah suatu peraturan atau undang-undang tentang perlindungan konsumen.[[8]](#footnote-9)
7. Fatwa adalah suatu pendapat hukum secara syar’i atas suatu permasalahan yang diajukan oleh individu atau kelompok yang tidak memiliki kekuatan mengikat.[[9]](#footnote-10)
8. Operasional

Dalam penegasan operasional ini, yang dimaksud dengan “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)” adalah penelitian yang mendeskripsikan tentang pelaksanaan jual-beli perumahan di Perum Taman Nirwana Kediri, 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 serta memberikan analisis perbandingan perlindungan konsumen antara Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000.

1. **Sistematika Pembahasan**

Penelitian ini disusun dalam sebuah skripsi yang terdiri dari lima Bab, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lain saling berkaitan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, secara ringkas disusun dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I pendahuluan, dalam bagian ini berisi uraian tentang konteks penelitian, fokus penelian, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penegasan istilah dan sistematika pembahasan.

Bab II landasan teori, dalam bagian ini berisi uraian tentang (a) jual-beli perumahan, meliputi pengertian jual-beli, dasar hukum jual-beli, syarat dan rukun jual-beli, pengertian perumahan, (b) definisi konsumen dan pelaku usaha, (c) perlindungan konsumen menurut Undang-Undang No. 8 Tahun 1999, (d) perlindungan konsumen menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000 dan (e) penelitian terdahulu.

Bab III metode penelitian, bagian ini berisi uraian tentang jenis penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan temuan, dan tahap-tahap penelitian.

Bab IV paparan data penelitian dan pembahasan, dalam bagian ini diuraikan tentang berikut: 1) Paparan data penelitian: deskripsi obyek penelitian, mekanisme jual-beli perumahan di Perum Taman Nirwana Kediri, perlindungan konsumen yang diberikan pelaku usaha dalam jual beli rumah di Perum Taman Nirwana Kediri, dan hak konsumen yang dilanggar oleh pelaku usaha di Perum Taman Nirwana Kediri, 2) Pembahasan hasil penelitian: pelaksanaan jual-beli perumahan di Perum Taman Nirwana Kediri, perlindungan konsumen berdasarkan dalam jual-beli perumahan di Perum Taman Nirwana Kediri menurut undang-undang no. 8 Tahun 1999 dan perlindungan konsumen berdasarkan dalam jual-beli perumahan di Perum Taman Nirwana Kediri menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000. Bab V penutup, terdiri dari kesimpulan dan saran.

1. Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), hal. 57 [↑](#footnote-ref-2)
2. Muhammad Djakfar, *Hukum Bisnis Membangun Wacana Integrasi Perundangan Nasional dengan Syari’ah.* (Malang: UIN Malang Press, 2009), hal. 352 [↑](#footnote-ref-3)
3. *Ibid*., hal. 354 [↑](#footnote-ref-4)
4. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen* cet.I. (Jakarta: PT Visimedia, 2007), hal. 3 [↑](#footnote-ref-5)
5. Shiddarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia* Cet. III. (Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2006), hal. 2 [↑](#footnote-ref-6)
6. Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah.* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hal. 68 [↑](#footnote-ref-7)
7. Sulchan Yasyin, *Kamus Pintar Bahasa Indonesia.* (Surabaya: Amanah, 1995), hal 232 [↑](#footnote-ref-8)
8. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999*…, hal 2 [↑](#footnote-ref-9)
9. Yeni Salma Barlinti, *Kedudukan Fatwa Dewan Syariah Nasional Dalam Sistem Hukum Nasional Di Indonesia.* (Jakarta: Badan Litbang dan Diklat Kementrian Agama RI, 2010), hal. 65 [↑](#footnote-ref-10)