**BAB II**

**LANDASAN TEORI**

1. **Jual-beli Perumahan**
2. **Pengertian Jual-beli**

Jual-beli secara etimologis artinya mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Sedangkan secara terminologis, ulama Hanafiyah mendefinisikan dengan “saling menukar harta dengan harta melalui cara tertentu”, atau “tukar menukar sesuatu yang diingini dengan yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat”. Jual-beli merupakan salah satu bentuk bisnis (perdagangan/*tijarah*) yang bertujuan untuk mencari keuntungan.[[1]](#footnote-1)

Sayyid Sabiq, mendefinisikan jual-beli “saling menukar harta dengan harta atas dasar suka sama suka”. Pendapat lain juga menyatakan Jual-beli adalah saling tukar harta, saling menerima, dapat dikelola (tasharruf) dengan ijab dan qabul, dengan cara yang sesuai dengan syara’.[[2]](#footnote-2)

Menurut pasal 1457 KUH Perdata, jual-beli adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu berjanji mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.[[3]](#footnote-3)

1. **Dasar Hukum Jual-beli**

Jual-beli pada dasarnya merupakan kegiatan saling membantu antara yang satu dengan yang lain dengan prinsip saling menguntungkan sesuai ketentuan syari’at dan peraturan undang-undang yang berlaku. Menurut syariat Islam, dasar hukum yang digunakan dalam jual-beli meliputi:

“Padahal Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba”.[[4]](#footnote-4) (QS. al-Baqarah [2]: 275)

“Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari tuhanmu”.[[5]](#footnote-5) (QS. al-Baqarah [2]: 198)

“Dan persaksikanlah apabila kamu berjual-beli”.[[6]](#footnote-6) (QS. al-Baqarah [2]: 282)

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.[[7]](#footnote-7) (QS. An-Nisaa’ [4]: 29)

Dalam hadist Nabi saw yang diriwayatkan oleh Al-Barzaar dan Al-Hakim:

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رضي الله عنه أَنَّ اَلنَّبِيَّ صلى الله عليه وسلم سُئِلَ: أَيُّ اَلْكَسْبِ أَطْيَبُ? قَالَ: (عَمَلُ اَلرَّجُلِ بِيَدِهِ, وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ ) رَوَاهُ اَلْبَزَّارُ، وَصَحَّحَهُ اَلْحَاكِمُ

Dari Rifa'ah Ibnu Rafi' bahwa Nabi Shallallaahu 'alaihi wa Sallam pernah ditanya: Pekerjaan apakah yang paling baik? Beliau bersabda: "Pekerjaan seseorang dengan tangannya dan setiap jual-beli yang bersih. (Riwayat al-Bazzar, hadis shahih menurut Hakim).[[8]](#footnote-8)

Dari beberapa dasar yuridis jual-beli dalam syariat Islam dapat dipahami bahwa aktivitas jual-beli untuk memenuhi kebutuhan hidup diperbolehkan dalam syariat. Perdagangan atau jual-beli yang diperbolehkan dengan ketentuan dilakukan atas dasar sukarela dan saling jujur.[[9]](#footnote-9)

1. **Rukun dan Syarat Jual-beli**

Dalam syariat Islam menekankan agar dalam proses jual-beli para pihak memperhatikan syarat dan rukun yang telah ditentukan, karena apabila salah satunya tidak terpenuhi berpotensi jual-beli tidak sah atau batal demi hukum.

Rukun dalam jual-beli mencakup beberapa hal, yaitu:[[10]](#footnote-10)

1. Akad (ijab-qabul),
2. Pihak-pihak yang berakad (penjual dan pembeli),
3. *Ma’qud alaih* (onyek akad).

Menurut jumhur ulama, rukun jual-beli bukan tiga tetapi ada empat, yaitu:[[11]](#footnote-11)

1. Sighat (ijab-qabul),
2. Orang yang berakad (penjual dan pembeli),
3. Ada barang (obyek),
4. Ada nilai tukar pengganti barang.

Berbeda dengan Madzhab Hanafi, menurutnya orang yang berakad (antara penjual dan pembeli), barang (obyek) yang dibeli, dan nilai tukar barang itu tidak termasuk rukun jual-beli, tetapi termasuk syarat jual-beli.[[12]](#footnote-12)

Ketika seseorang ingin melakukan jual-beli, maka antara penjual dan pembeli harus memenuhi syarat-syarat yang telah ada. Syarat penjual dan pembeli, yaitu:[[13]](#footnote-13)

1. Berakal (tidak gila),
2. Dengan kehendak sendiri (bukan dipaksa),
3. Tidak mubazir (pemboros), sebab harta orang yang mubazir itu di tangan walinya,
4. Balig (dewasa).
5. **Pengertian Perumahan**

Dalam hukum positif Indonesia, perumahan diatur secara khusus oleh Undang-undang RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-undang RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menggantikan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman ini dianggap sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan pemukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.[[14]](#footnote-14)

Berdasarkan Undang-undang RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman 1: “Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta asset bagi pemiliknya, sedangkan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.[[15]](#footnote-15)

Dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 2, perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:[[16]](#footnote-16)

1. kesejahteraan;
2. keadilan dan pemerataan;
3. kenasionalan;
4. keefisienan dan kemanfaatan;
5. keterjangkauan dan kemudahan;
6. kemandirian dan kebersamaan;
7. kemitraan;
8. keserasian dan keseimbangan;
9. keterpaduan;
10. kesehatan;
11. kelestarian dan keberlanjutan; dan
12. keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 3, Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:[[17]](#footnote-17)

1. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
2. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
3. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
4. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
5. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
6. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Menurut Pasal 129, dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak:[[18]](#footnote-18)

1. menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
2. melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
3. memperoleh informasi yang berkaitan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
4. memperoleh manfaat dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
5. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung sebagai akibat penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman; dan
6. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan terhadap penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan masyarakat.

Pasal 130, Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang wajib:[[19]](#footnote-19)

1. menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan, dan kesehatan di perumahan dan kawasan permukiman;
2. turut mencegah terjadinya penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan/atau kepentingan umum;
3. menjaga dan memelihara prasarana lingkungan, sarana lingkungan, dan utilitas umum yang berada di perumahan dan kawasan permukiman; dan
4. mengawasi pemanfaatan dan berfungsinya prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan dan kawasan permukiman.

Dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dijelaskan tentang beberapa hal yang dilarang untuk dilakukan, hal tersebut terdapat dalam Pasal 134: “Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”.[[20]](#footnote-20)

Hal yang dimaksud dalam pasal di atas seperti: kriteria, spesifikasi dan persyaratan merupakan suatu hal yang teknis, berkaitan dengan keselamatan, kenyamanan bangunan, dan keindahan sarana serta prasarana lingkungan, selain itu persyaratan administratif berkaitan dengan pemberian izin usaha, izin lokasi, dan izin mendirikan bangunan serta pemberian hak atas tanah.

Selain Pasal 134, ada pasal lain yaitu Pasal 144: “Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dilarang mengalih fungsikan prasarana, sarana, dan utilitas umum di luar fungsinya”.[[21]](#footnote-21)

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga memberikan ketentuan tentang penyelesaian sengketa perumahan yang terdapat dalam Pasal 147: “Penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat”.[[22]](#footnote-22) Namun ketika upaya musyawarah tidak mendapat kata mufakat dapat menempuh jalur lain seperti yang tertuang dalam Pasal 148 berikut:[[23]](#footnote-23)

1. Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
2. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsilisiasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.
4. **Definisi Konsumen dan Pelaku Usaha**

Ada beberapa pengertian yang dapat dikemukakan dalam pembahasan tentang pengertian konsumen, yaitu terdapat dalam rumusan peraturan perundang-undangan dan menurut para pakar. Berdasarkan ketentuan Undang-undang Perlindungan Konsumen, 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.[[24]](#footnote-24) Dalam rumusan ini ditentukan batasan secara jelas tentang konsumen, yaitu orang yang memakai atau menggunakan suatu barang dan/jasa untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan orang lain atau makhluk lain, dan tidak untuk diperdagangkan kembali.

Pendapat lain merumuskan, bahwa konsumen adalah setiap individu atau kelompok yang menjadi pembeli atau pemakai akhir dari kepemilikan khusus, produk, atau pelayanan dan kegiatan, tanpa memperhatikan apakah ia berasal dari pedagang, pemasok, produsen pribadi atau publik, atau apakah ia berbuat sendiri ataukah secara kolektif.[[25]](#footnote-25)

Dalam ilmu ekonomi, pengertian konsumen di atas termasuk dalam kategori konsumen akhir. Pengertian konsumen di atas kurang tepat dan rancu, yaitu pada kata pemakai yang tidak sesuai atau tidak berhubungan dengan kalimat untuk kepentingan pihak lain, serta rumusannya hanya terpaku pada orang atau makhluk lain, padahal dalam kenyataan tidak hanya orang saja yang disebut konsumen, tetapi masih ada yang lain, yakni badan usaha.[[26]](#footnote-26)

Pakar masalah konsumen di Belanda, Hondius sebagaimana yang dikutip oleh Shidarta menyimpulkan, para ahli hukum pada umumnya sepakat mengartikan konsumen sebagai, pemakai produksi terakhir dari benda dan jasa *(uiteindelijke gebruiker van goederen en diensten)*.[[27]](#footnote-27)

AZ. Nasution, memberikan batasan-batasan mengenai konsumen, yaitu sebagai berikut:

1. Konsumen adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa digunakan untuk tujuan tertentu;
2. Konsumen antara, adalah setiap orang mendapatkan barang dan/atau jasa untuk digunakan dengan tujuan membuat barang atau jasa lain untuk diperdagangkan (tujuan komersial);
3. Konsumen akhir, adalah setiap orang yang mendapatkan dan menggunakan barang dan/atau jasa untuk tujuan memenuhi kebutuhan hidupnya pribadi, keluarga dan atau rumah tangga dan tidak untuk diperdagangkan kembali (non komersial).[[28]](#footnote-28)

Secara umum konsumen dapat diartikan setiap orang yang menggunakan atau memakai suatu barang dan/atau jasa yang tersedia di masyarakat. Dalam definisi tersebut, penekanan dalam pengertian konsumen adalah aktifitas atau kegiatan memakai atau menggunakan suatu produk barang dan/atau jasa, sedangkan bagaimana cara memperolehnya atau menggunakannya bukan menjadi persoalan.

Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.[[29]](#footnote-29)

Untuk menjaga agar konsumen tetap percaya terhadap produk-produk yang dipasarkan, maka dalam dunia perekonomian juga harus memperhatikan prinsip-prinsip dari peran masing-masing agar di antara kedua belah pihak tidak ada yang dirugikan. Prinsip-prinsip tersebut akan menjadi perlindungan baik bagi konsumen atau produsen (pelaku usaha) jika nanti terjadi perselisihan, maka sebelum itu harus diketahui apa saja prinsip-prinsip yang ada, berikut beberapa prinsipnya:[[30]](#footnote-30)

1. *Let Buyer Beware*; pembeli harus berhati-hati, maksudnya pembeli jangan sampai salah memilih produk (membebankan selektif dalam pemilihan barang).
2. *The Due Care Theory*; pelaku usaha harus berhati-hati dalan memasyarakatkan produknya. Hati-hati maksudnya jangan sampai menjual barang yang tidak bermutu.
3. *The privity of contract*; perlindungan atas adanya perjanjian
4. Kontrak bukan syarat; tidak harus ada kontrak untuk perlindungan (barang/jasa)
5. *Liability Produk*; pertanggunggugatan produk (yang membuktikan keamanan produk ialah pelaku usaha).

Menurut Presiden Amerika Serikat J.F.Kennedy di depan kongres pada tangggal 15 Maret 1962 sebagaimana yang dikutip oleh Ahmad Miru dan Sutarman Yudo, konsumen memiliki beberapa hak di antaranya terdiri dari :[[31]](#footnote-31)

1. Hak memperoleh keamanan,
2. Hak memilih,
3. Hak mendapat informasi,
4. Hak untuk didengar.

Deklarasi Hak-hak Asasi Manusia yang dicanangkan PBB pada tanggal 10 Desember 1948, masing-masing pada Pasal 3, 8, 19, 21, dan Pasal 26, yang oleh Organisasi Konsumen Sedunia (*Internasional Organisazation of Consumers Union-IOCU*) juga menambahkan empat hak dasar konsumen, yaitu:[[32]](#footnote-32)

1. Hak untuk memperoleh kebutuhan hidup,
2. Hak untuk memperoleh ganti rugi,
3. Hak untuk memperoleh pendidikan konsumen,
4. Hak untuk memperoleh lingkungan hidup yang bersih dan sehat.

Menurut masyarakat Eropa (*Europese Ekonomische Gemeenschap atau EEG*) juga telah sepakat atas lima hak dasar konsumen, di antaranya:[[33]](#footnote-33)

1. Hak perlindungan kesehatan dan keamanan,
2. Hak perlindungan kepentingan ekonomi,
3. Hak mendapat ganti rugi,
4. Hak atas penerangan,
5. Hak untuk didengar.
6. **Perlindungan Konsumen menurut Undang-Undang No. 8 Tahun 1999**

Perlindungan konsumenadalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.[[34]](#footnote-34) Perlindungan hukum kepada konsumen dapat diwujudkan dalam 2 bentuk pengaturan, yaitu, *pertama*, melalui suatu bentuk perundang-undangan tertentu yang sifatnya umum untuk setiap orang yang melakukan transaksi barang dan atau jasa. Sedangkan *kedua*, melalui perjanjian yang khusus dibuat para pihak (pelaku usaha dan konsumen) yang isinya antara lain mengenai ketentuan tentang ganti rugi, jangka waktu pengajuan klaim, penyelesaian sengketa.

Dengan diberlakukannya Undang-undang No. 8 Tahun 1999 maka dasar perlindungan konsumen diatur dalam Pasal 1 butir 1 Undang-undang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa “segala upaya yang ditujukan untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen”.[[35]](#footnote-35) Perlindungan terhadap konsumen dilakukan sebelum atau pada saat atau telah terjadi transaksi yang menimbulkan suatu hubungan hukum antara pelaku usaha selaku produsen dengan konsumen sebagai subyek hukum, dan barang dan atau jasa sebagai obyek hukum dalam Undang-undang ini. Dengan disahkannya Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, diharapkan dapat digunakan sebagai sarana preventif guna mewujudkan perlindungan konsumen dengan berdasarkan atas hak-hak yang juga dimiliki manusia. Jelas telah diungkapkan dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen, bahwa yang menjadi subyek hukumnya adalah orang. Namun adanya hak dan kewajiban tersebut kemudian menimbulkan suatu masalah baru, yaitu masalah perlindungan bagi para pihak terhadap segala kegiatan yang dilakukan oleh pihak lain berdasarkan hak dan kewajiban yang dimilikinya.

Pembentukan Perlindungan Konsumen pada dasarnya antara lain dimaksudkan memberikan tempat yang seimbang antara pelaku usaha dengan konsumen. Masalah keseimbangan ini secara tegas dinyatakan dalam perjanjian terhadap perlindungan konsumen. Sekalipun dalam berbagai peraturan perundang-undangan seolah mengatur dan/atau melindungi konsumen di bidang perumahan, tetapi pada kenyataannya pemanfaatannya mengandung kendala tertentu yang menyulitkan konsumen. Undang-Undang Perlindungan Konsumen mencoba untuk memberikan perlindungan terhadap konsumen tersebut di atas. Meskipun demikian pada pelaksanaan di lapangan, konsumen belum secara maksimal memperoleh perlindungan hukum secara adil.

Di dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen ini, dijelaskan tentang perlindungan hukum yang diberikan pada konsumen dengan ketetuan berikut, sesuai dengan pasal 1 Undang-undang Perlindungan Konsumen:[[36]](#footnote-36)

1. Perlindungan konsumenadalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen
2. Konsumenadalah 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.
3. Pelaku usahaadalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.
4. Barangadalah setiap benda baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat untuk diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen.
5. Jasaadalah setiap layanan yang berbentuk pekerjaan atau prestasi yang disediakan bagi masyarakat untuk dimanfaatkan oleh konsumen.
6. Promosi adalah kegiatan pengenalan atau penyebarluasan informasi suatu barang dan/atau jasa untuk menarik minat beli konsumen terhadap barang dan/atau jasa yang akan dan sedang diperdagangkan.
7. Klausula Bakuadalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Berdasarkan pasal di atas, perlindungan konsumen memberikan substansi terhadap adanya kepastian hukum yang sesuai dengan ketentuan-kentuan dalam peraturan yang ada dan telas dijelaskan dalam undang-undang.

Az Nasution juga memberikan pendapatnya bahwa perjanjian dengan klausula baku merupakan suatu perjanjian yang memuat syarat-syarat tertentu yang cenderung lebih menguntungkan pihak yang mempersiapkan atau merumuskannya, selain itu perjanjian ini mempunyai batasan-batasan yaitu “perjanjian dengan syarat-syarat konsep tertulis yang dimuat dalam perjanjian yang masih akan dibuat, yang jumlahnya tidak tentu, tanpa membicarakan isinya terlebih dahulu”.[[37]](#footnote-37)

Undang-undang Perlindungan Konsumen juga memberikatan penjelasan tentang asas dan tujuan dari perlindungan konsumen. Asas dapat berarti dasar, landasan, fundamen, prinsip dan jiwa atau cita-cita. Asas adalah suatu dalil umum yang dinyatakan dalam istilah umum dengan tidak menyebutkan secara khusus cara pelaksanaannya. Asas dapat juga disebut pengertian-pengertian dan nilai-nilai yang menjadi titik tolak berpikir tentang sesuatu.[[38]](#footnote-38)

Asas Hukum adalah prinsip yang dianggap dasar atau fundamen hukum yang terdiri dari pengertian-pengertian atau nilai-nilai yang menjadi titik tolak berpikir tentang hukum.[[39]](#footnote-39) Kecuali itu Asas Hukum dapat disebut landasan atau alasan bagi terbentuknya suatu peraturan hukum atau merupakan suatu ratio logis dari suatu peraturan hukum yang menilai nilai-nilai, jiwa, cita-cita sosial atau perundangan etis yang ingin diwujudkan. Karena itu Asas Hukum merupakan jantung atau jembatan suatu peraturan-peraturan hukum dan hukum positif dengan cita-cita sosial dan pandangan etis masyarakat.

Upaya perlindungan konsumen di Indonesia didasarkan pada asas yang diyakini memberikan arahan dan implementasinya di tingkatan praktis. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 2: “Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum”.[[40]](#footnote-40) Perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai suatu bentuk usaha berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional, yaitu:[[41]](#footnote-41)

1. Asas manfaat, yang berarti mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan. Asas ini intinya adanya bahwa perlindungan konsumen tidak dimaksudkan untuk menempatkan pihak yang satu lebih tinggi dari pihak lain, melainkan adanya kesejajaran sesuai dengan apa yang menjadi haknya atau dengan kata lain penyelenggaraan secara proporsional.
2. Asas keadilan, asas ini dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil, sehingga dalam penegakan hukum tidak boleh adanya pandang bulu, tetapi harus melaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Asas keseimbangan, asas ini dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materil dan sprituil. Selain itu asas ini menghendaki agar konsumen, pelaku usaha atau produsen, pemerintah memperoleh manfaat yang seimbang dari pengaturan dan penegakan hukum perlindungan hukum konsumen. Kepentingan antara konsumen, produsen, dan pemerintah diatur dan harus diwujudkan secara seimbang sesuai dengan hak dan kewajibannya masing-masing dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Tidak ada salah satu pihak yang mendapat perlindungan atas kepentingannya yang lebih besar dari pihak lain sebagai komponen bangsa dan negara.
4. Asas keamanan dan keselamatan konsumen, dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan. Asas ini menghendaki adanya jaminan hukum bahwa konsumen akan memperoleh manfaat dari produk yang dikonsumsi/dipakainya, dan sebaliknya bahwaa produk itu tidak akan mengancam ketentraman dan keselamatan jiwa dan harta bendanya.
5. Asas kepastian hukum, dimaksudkan agar, baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum. Artinya, undang-undang mengharapakan bahwa aturan-aturan tentang hak dan kewajiban yang terkandung di dalam undang-undang perlindungan konsumen harus diwujudkan dalam kehidupan sehari-hari sehingga masing-masing pihak memperoleh keadilan.

Di samping asas, hal yang diperlukan dalam suatu peraturan adalah tujuan. Tujuan adalah sasaran, tujuan adalah cita-cita. Tujuan lebih dari hanya sekedar mimpi yang terwujud. Tujuan adalah pernyataan yang jelas. Tidak akan ada apa yang bakal terjadi dengan sebuah keajaiban tanpa sebuah tujuan yang jelas. Tidak akan ada langkah maju yang segera diambil tanpa menetapkan tujuan yang tegas. Dan tujuan dalam hukum adalah untuk menjamin kepastian hukum dalam masyarakat yang bersendikan pada keadilan.

Adapun tujuan Perlindungan konsumen menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 3 mencakup hal-hal berikut:[[42]](#footnote-42)

1. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
2. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
3. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
4. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
5. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
6. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Sementara di Indonesia, hak konsumen menurut Undang-undang Perlindungan Konsumen Pasal 4, yaitu:[[43]](#footnote-43)

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 mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. Hak unduk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundangun-dangan lainnya.

Berdasarkan hak-hak konsumen di atas pada intinya hak tersebut digunakan untuk meraih kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen. Sebab masalah tersebut merupakan hal yang paling utama dalam perlindungan konsumen. Barang dan/atau jasa yang dihasilkan jika tidak memberikan kenyamanan, tidak aman atau membahayakan keselamatan konsumen jelas tidak layak untuk diedarkan dalam masyarakat. Selain itu juga untuk menjamin bahwa suatu barang dan/atau jasa yang dikehendakinya berdasarkan atas keterbukaan informasi yang benar, jelas, dan jujur. Jika terdapat penyimpangan yang merugikan, konsumen berhak untuk di dengar, memperoleh advokasi, pembinaan, perlakuan yang adil, kompensasi sampai ganti rugi.

Dari berbagai ragam tentang rumusan hak-hak konsumen yang telah diuraikan, namun secara garis besar hak konsumen dibagi dalam tiga hak dasar konsumen, yaitu:[[44]](#footnote-44)

1. Hak yang dimaksudkan untuk mencegah konsumen dari kerugian, baik kerugian personal, maupun kerugian harta kekayaan;
2. Hak untuk memperoleh barang dan atau jasa dengan harga yang wajar; dan
3. Hak untuk memperoleh penyelesaian yang patut terhadap permasalahan yang dihadapi.

Kewajiban konsumen tertuang dalam pasal 5 Undang-undang Perlindungan Konsumen, kewajiban-kewajiban tersebut, meliputi:[[45]](#footnote-45)

1. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
2. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
4. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Adanya kewajiban konsumen membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa demi keamanan dan keselamatan, merupakan hal yang penting untuk mendapat pengaturan hukum. Selain hal itu, pentingnya kewajiban karena sering pelaku usaha telah menyampaikan peringatan secara jelas pada label, brosur ataupun iklan suatu produk, namun konsumen tidak membaca peringatan yang telah disampaikan kepadanya. Dengan pengaturan kewajiban ini, memberikan konsekuensi pelaku usaha tidak bertanggung jawab, jika konsumen yang bersangkutan menderita kerugian akibat mengabaikan kewajiban tersebut.

Dalam hal kewajiban konsumen beriktikad baik hanya tertuju pada saat transaksi pembelian barang dan/atau jasa. Hal ini tentu saja disebabkan karena bagi konsumen, kemungkinan untuk dapat merugikan produsen atau pelaku usaha mulai pada saat melakukan transaksi dengan produsen. Berbeda dengan pelaku usaha kemungkinan terjadinya kerugian bagi konsumen dimulai sejak barang dirancang/diproduksi oleh produsen (pelaku usaha).

Agar tidak terjadi tumpang tindih, dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen juga memuat hak dan kewajiban pelaku usaha yang tertuang pada pasal 6 dan pasal 7 Undang-undang Perlindungan Konsumen. Hak pelaku usaha menurut Undang-undang Perlindungan Konsumen Pasal 6, meliputi:[[46]](#footnote-46)

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
5. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundangundangan lainnya.

Hak pelaku usaha untuk menerima pembayaran sesuai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan, menunjukkan bahwa pelaku usaha tidak dapat menuntut lebih banyak jika kondisi barang dan/atau jasa yang diberikannya kepada konsumen tidak atau kurang memadai menurut harga yang berlaku pada umumnya atas barang dan/atau jasa yang sama. Dalam prakteknya suatu barang dan/atau jasa yang kualitasnya lebih rendah dari barang dan/atau jasa yang serupa, maka para pihak dapat bermusyawarah untuk menentukan harga yang wajar.

Kewajiban pelaku usaha menurut Undang-undang Perlindungan Konsumen Pasal 7:[[47]](#footnote-47)

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. Memberi 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;
6. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
7. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Dilihat dari uraian di atas, jelas bahwa hak dan kewajiban pelaku usaha bertimbal balik dengan hak dan kewajiban konsumen. Ini berarti hak bagi konsumen adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh pelaku usaha. Demikian pula dengan kewajiban konsumen merupakan hak yang akan diterima pelaku usaha.

Kewajiban pelaku usaha beriktikad baik dalam melakukan kegiatan usaha merupakan salah satu asas yang diatur dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang iktikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) Burgerlijk Wetboek, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.[[48]](#footnote-48) Iktikad baik seorang pelaku usaha harus dimulai sejak barang dan/atau jasa sudah dirancang atau diproduksi sampai pada pada tahap purna penjualan, sehingga sebaliknya konsumen diwajibkan beriktikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa. Hal ini disebabkan karena dimungkinkan terjadinya kerugian bagi konsumen dimulai sejak barang dirancang atau diproduksi oleh produsen (pelaku usaha), sedangkan bagi konsumen, kemungkinan untuk merugikan produsen mulai pada saat melakukan transaksi dengan produsen (pelaku usaha).

Undang-undang Perlindungan Konsumen juga memberikan ketentuan atau aturan terhadap perbuatan atau kegiatan yang dilarang untuk dilakukan pelaku usaha serta Undang-undang Perlindungan Konsumen juga menyebutkan apa saja yang menjadi tanggungjawab pelaku usaha.

Peraturan yang terkait dengan perbuatan atau kegiatan yang dilarang untuk dilakukan pelaku usaha terdapat pada pasal 8 Undang-undang Perlindungan Konsumen, di antaranya:[[49]](#footnote-49)

1. Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang:
2. Tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan;
3. Tidak sesuai dengan berat bersih, isi bersih atau netto, dan jumlah dalam hitungan sebagaimana yang dinyatakan dalam label atau etiket barang tersebut;
4. Tidak sesuai dengan ukuran, takaran, timbangan dan jumlah dalam hitungan menurut ukuran yang sebenarnya;
5. Tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut
6. Tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam label atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
7. Tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut;
8. Tidak mencantumkan tanggal kadaluwarsa atau jangka waktu penggunaan/pemanfaatan yang paling baik atas barang tertentu;
9. Tidak mengikuti ketentuan berproduksi secara halal, sebagaimana pernyataan "halal" yang dicantumkan dalam label;
10. Tidak memasang label atau membuat penjelasan barang yang memuat nama barang, ukuran, berat/isi bersih atau netto, komposisi, aturan pakai, tanggal pembuatan, akibat sampingan, nama dan alamat pelaku usaha serta keterangan lain untuk penggunaan yang menurut ketentuan harus dipasang/dibuat;
11. Tidak mencantumkan informasi dan/atau petunjuk penggunaan barang dalam bahasa Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
12. Pelaku usaha dilarang memperdagangkan barang yang rusak, cacat atau bekas, dan tercemar tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar atas barang dimaksud.
13. Pelaku usaha dilarang memperdagangkan sediaan farmasi dan pangan yang rusak, cacat atau bekas dan tercemar, dengan atau tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar.
14. Pelaku usaha yang melakukan pelanggaran pada ayat (1) dan ayat (2) dilarang memperdagangkan barang dan/atau jasa tersebut serta wajib menariknya dari peredaran.

Pada intinya di dalam pasal di atas seorang pelaku usaha harus mengupayakan agar barang dan/atau jasa yang diedarkan atau dijual pada masyarakat merupakan produk yang layak untuk diedarkan, berkaitan dengan kualitas yang sesuai dengan informasi pelaku usaha baik melalui label, iklan atau promosi dan lain-lain.

Selanjutnya pasal 9, memberikan kententuan tentang larangan perbuatan pelaku usaha yang terkait dengan:[[50]](#footnote-50)

1. Pelaku usaha dilarang menawarkan, memproduksikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah:
2. Barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu;
3. Barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru;
4. Barang dan/atau jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, cirri-ciri kerja atau aksesori tertentu;
5. Barang dan/atau jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan atau afiliasi;
6. Barang dan/atau jasa tersebut tersedia;
7. Barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi;
8. Barang tersebut merupakan kelengkapan dari barang tertentu;
9. Barang tersebut berasal dari daerah tertentu;
10. Secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang dan/atau jasa lain;
11. Menggunakan katakata yang berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung risiko atau efek sampingan tampak keterangan yang lengkap;
12. Menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.
13. Barang dan/atau jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang untuk diperdagangkan.
14. Pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap ayat (1) dilarang melanjutkan penawaran, promosi, dan pengiklanan barang dan/atau jasa tersebut.

Pasal 10**,** Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan mengenai:[[51]](#footnote-51)

1. Harga atau tarif suatu barang dan/atau jasa;
2. Kegunaan suatu barang dan/atau jasa;
3. Kondisi, tanggungan, jaminan, hak atau ganti rugi atas suatu barang dan/atau jasa;
4. Tawaran potongan harga atau hadiah menarik yang ditawarkan;
5. Bahaya penggunaan barang dan/atau jasa.

Pada pasal 9 dan pasal 10, dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen membahas larangan perilaku pelaku usaha di mana dalam pengaturan ini mengupayakan adanya perdagangan yang tertib dan iklim usaha yang sehat guna memastikan produk yang diperjual-belikan dalam masyarakat dilakukan dengan cara benar dan tidak melanggar hukum yang ada. Pengaturan lain terkait dengan perbuatan yang dilarang dilakukan pelaku usaha diatur dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen pasal 11 sampai dengan pasal 17.

Undang-undang Perlindungan Konsumen juga memberikan penjelasan terkait dengan tanggungjawab pelaku usaha secara umum, yaitu terdapat pada pasal 19 sampai pasal 28. Pasal 19, memberikan kententuan menyangkut:[[52]](#footnote-52)

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
2. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.
3. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
4. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Pasal 20, Pelaku usaha periklanan bertanggung jawab atas iklan yang diproduksi dan segala akibat yang ditimbulkan oleh iklan tersebut.[[53]](#footnote-53)

Pasal 23, Pelaku usaha yang menolak dan atau tidak memberi tanggapan dan atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1),ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen.[[54]](#footnote-54)

Dalam hal perlindungan konsumen apabila terjadi suatu sengketa, dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen telah diatur mengenai penyelesaian sengketa yang terdapat dalam Pasal 45.[[55]](#footnote-55) Dalam pasal ini disebutkan sebagai berikut:

1. Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum.
2. Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa.
3. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggungjawab pidana sebagaimana diatur dalam Undang-undang.
4. Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak.

1. **Perlindungan Konsumen menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional**

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000 memberikan ketetapan tentang jual-beli istishna yang berisi berikut ini:[[56]](#footnote-56)

FATWA

DEWAN SYARI’AH NASIONAL

NO: 06/DSN-MUI/IV/2000

Tentang

**JUAL BELI ISTISHNA'**

Dewan Syari’ah Nasional, setelah

Menimbang :

1. bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh sesuatu, sering memerlukan pihak lain untuk membuatkannya, dan hal seperti itu dapat dilakukan melalui jual beli *istishna’* الاستصناع)), yaitu akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni’*) dan penjual (pembuat, *shani’*)
2. bahwa transaksi *istishna’* pada saat ini telah dipraktekkan oleh lembaga keuangan syari’ah.
3. bahwa agar praktek tersebut sesuai dengan syari’ah Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *istishna’* untuk menjadi pedoman.

Mengingat :

* 1. Hadis Nabi riwayat Tirmizi:

اَلصُّلْحُ جائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلاَّ صُلْحاً حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى سُرُو طِهِمْ إِلاَّ شَرْطًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا (رواهالتر مذي عن عمرو بن عو ف)

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram” (HR. Tirmizi dari ‘Amr bin ‘Auf).

* 1. Hadis Nabi

لاَضَرَ وَلاَضِرَارَ (رواه ابن ماجه ولدار قطي وغير هما عن أبي سعيد الخدري)

“Tidak boleh membahayakan diri sendiri maupun orang lain” (HR, Ibnu Majah, Daraquthni, dan yang lain dari Abu Sa’id al-Khudri).

* 1. Kaidah Fiqh

الاَّصْلُ فِى الْمُعَامَلاَتِ اْلإِبَاحَةُ إِلاَّ أنْ يَدُلَّ دَلِيْلٌ عَلَى تَحْرِ يْمِها

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.

* 1. Menurut mazhab Hanafi, istishna’ hukumnya boleh (*jawaz*) karena hal itu telah dilakukan oleh masyarakat muslim sejak masa awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya.

Memperhatikan : Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari’ah Nasional pada hari Selasa, tanggal 29 Dzulhijjah 1420 H./4 April 2000.

**MEMUTUSKAN**

Menetapkan : FATWA TENTANG JUAL BELI ISTISHNA’

*Pertama* : Ketentuan tentang Pembayaran:

1. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
2. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
3. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

*Kedua* : Ketentuan tentang Barang:

* 1. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
  2. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
  3. Penyerahannya dilakukan kemudian.
  4. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
  5. Pembeli (*mustashni’*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
  6. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
  7. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

*Ketiga* : Ketentuan Lain:

1. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
2. Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli istishna’.
3. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari’ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Berdasarkan pada fatwa di atas, istishna adalah suatu transaksi jual beli barang dan/atau jasa pesanan.[[57]](#footnote-57) Dalam kaitannya dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000 ketentuan jual-beli istishna’ di atas, ada beberapa hal yang perlu dijelaskan seperti berikut:

*Pertama* : Ketentuan tentang Pembayaran:[[58]](#footnote-58)

1. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat.
2. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan.
3. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang.

Berdasarkan ketentuan di atas, agar kedua belah pihak tidak merasa saling dirugikan, maka ketika transaksi harus membuat kesepakatan tentang alat bayar yang digunakan dalam proses jual-beli serta hal-hal yang diperluhkan dalam proses transaksi. Hal semacam ini dimaksudkan ketika salah satu pihak ada yang melakukan wanprestasi dapat dimintakan pertanggungjawaban.

Dalam hal pembayaran transaksi intishna’ yang disepakati dalam akad dapat dilakukan dengan tiga cara, antara lain:[[59]](#footnote-59)

1. Pembayaran di muka secara keseluruhan.

Proses pembayaran dilakukan secara keseluruhan harga barang dan/atau jasa pada saat akad sebelum aktiva *istishna’* yang dipesan diserahkan kepada pembeli akhir.

1. Pembayaran secara angsuran selama proses pembuatan.

Proses pembayaran dilakukan oleh pemesan secara bertahap atau angsuran selama proses pembuatan barang dan/atau jasa. Cara pembayaran memungkinkan adanya pembayaran dalam beberapa termin sesuai dengan perkembangan proses pembuatan aktiva *istishna’*. Penyelesaian piutang *istishna’* oleh pembeli akhir dengan cara pembayaran pada saat penyerahan aktiva.

1. Pembayaran setelah penyelesaian barang.

Proses pembayaran dilakukan oleh pemesan kepada lembaga keuagan syariah setelah aktiva *istishna’* yang dipesan diserahkan kepada pembeli akhir, baik pembayaran secara keseluruhan maupun pembayaran secara cicilan/angsuran.

*Kedua* : Ketentuan tentang Barang:[[60]](#footnote-60)

1. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang.
2. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
3. Penyerahannya dilakukan kemudian.
4. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
5. Pembeli (*mustashni’*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
6. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
7. Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

Berdasarkan keterangan di atas, karena transaksi dalam jual-beli ini merupakan sesuatu yang diminta untuk dibuatkan atau pesan, tentu saja barang yang diserahkan harus sesuai dengan permintaan pembeli. Ketika seorang penjual atau pelaku usaha tidak dapat menyediakan barang sesuai dengan pesanan, maka seharusnya pelaku usaha memberitahukannya kepada pembeli. Seorang pembeli memiliki hak untuk menerima atau meminta ganti bahkan dapat menolak barang pesanan apabila barang yang diserahkan tidak sesuai dengan spesifikasi pembeli. Dalam transaksi ini tentu saja diharapkan pelaku usaha bersikap jujur terhadap hasil produksinya agar konsumen tidak merasa dirugikan.

Hak *khiyar* adalah suatu perbuatan memilih antara dua hal yang lebih baik, yaitu antara melangsungkan akad jual-beli dan/atau membatalkan akad tersebut.[[61]](#footnote-61) Tujuan dari hak *khiyar* adalah memelihara keadaan saling rela antara penjual dan pembeli serta menjaga maslahat kedua pihak yang berakad, atau mencegah bahaya kerugian yang bisa menimpa salah satu pihak yang berakad.

*Ketiga* : Ketentuan Lain:[[62]](#footnote-62)

1. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat.
2. Semua ketentuan dalam jual beli salam yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli istishna’.
3. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari’ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
4. **Penelitian Terdahulu**

Pembahasan tentang perlindungan konsumen dalam jual-beli perumahan telah banyak dibahas sebagai karya ilmiah. Oleh karena itu, mengkaji terhadap penelitian-penelitian terdahulu cukup penting. Hal ini dilakukan selain untuk mendukung persoalan yang lebih mendalam terhadap masalah yang menjadi fokus dalam penelitian ini, untuk menghindari kesamaan dan plagiasi terhadap penelitian yang sudah pernah dilakukan, sehingga peneliti berusaha melakukan penelitian terhadap literatur yang relevan terhadap masalah yang menjadi obyek penelitian.

Beberapa penelitian yang telah ditemukan yang berkaitan dengan perlindungan konsumen dalam jual-beli perumahan antara lain penelitian yang telah dilakukan oleh Elizabeth Danisa Dp yang membahas tentang “Perlindungan Hukum bagi Konsumen Perumahan Griya Kurnia Indah atas Informasi Kualitas Bangunan oleh Pengembang PT Putra Pratama”. Hasil dari penelitian ini yaitu adanya kualitas rumah yang tidak sesuai dengan informasi yang diberikan sehingga pihak pengembang harus memberikan ganti rugi sesuai dengan hasil musyawarah yang dilakukan.[[63]](#footnote-63) Persamaan dengan karya ini adalah membahas perlindungan konsumen dalam kajian hukum positif (Undang-undang No. 8 Tahun 1999). Sedangkan perbedaannya, penelitian Elizabeth hanya menggunakan hukum positif (undang-undang No. 8 Tahun 1999), sedangkan penelitian ini menggunakan analisis hukum positif (undang-undang No. 8 Tahun 1999) dan hukum islam (Fatwa Dewan Syariah Nasional), serta membandingkannya.

Indra Setya Budhi dalam penelitiannya yang membahas tentang “Perlindungan Hukum bagi Konsumen atas Konstruksi Bangunan Rumah Ditinjau dari Undang-Undang No. 8 Tahun 1999”. Hasil dari penelitian ini bahwa konstruksi rumah yang diserahkan tidak sesuai dengan iklan yang diberikan sehingga dari pelanggang meminta ganti rugi berdasarkan ketentuan yang telah disepakati.[[64]](#footnote-64) Persamaan dengan karya ini adalah membahas perlindungan konsumen dalam kajian hukum positif (undang-undang No. 8 Tahun 1999), sedangkan perbedaannya, penelitian Indra lebih fokus pada kontruksi bangunan rumah, dan hal ini berbeda dengan penelitian ini yang membahas perlindungan konsumen dalam jual-beli perumahan dari sudut pandang hukum positif (undang-undang No. 8 Tahun 1999) dan hukum islam (Fatwa Dewan Syariah Nasional).

Adi Darwis, dalam penelitiannya yang membahas tentang “Hak Konsumen untuk Mendapat Perlindungan Hukum dalam Industri Perumahan di Kota Tangerang”. Hasil dari penelitian ini, implementasi undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), khususnya mengenai pelaksanaan hak-hak konsumen belum dapat terealisasikan secara keseluruhan, terutama berkaitan dengan hak memperoleh ganti rugi dan hak advokasi.[[65]](#footnote-65) Persamaan dengan karya ini adalah membahas perlindungan konsumen dalam kajian hukum positif (undang-undang No. 8 Tahun 1999). Sedangkan perbedaannya, penelitian Adi Darwis lebih fokus pada hak-hak konsumen dan hal ini berbeda dengan penelitian ini yang membahas perlindungan konsumen dalam jual-beli perumahan dari sudut pandang hukum positif (undang-undang No. 8 Tahun 1999) dan hukum islam (Fatwa Dewan Syariah Nasional).

Berdasarkan beberapa penelitian di atas, belum ditemukan secara khusus yang membahas tentang perlindungan konsumen dalam jual-beli perumahan yang ditinjau dari hukum Islam, maka penelitian ini mengkaji tentang perlindungan konsumen dalam jual-beli perumahan yang ditinjau dari undang-undang No. 8 Tahun 1999 dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000. Di mana dalam pembahasan perlindungan konsumen tidak hanya dikaji dalam hukum positif saja tetapi juga dikaji menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000. Inilah aspek yang membedakan dari penelitian-penelitian tersebut di atas.

1. Muhammad Djakfar, *Hukum Bisnis…,*  hal. 170 [↑](#footnote-ref-1)
2. Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah.* (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), hal. 121 [↑](#footnote-ref-2)
3. R. Subekti dan R. Tjirtrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. (Jakarta: Balai Pustaka, 2014), hal. 366 [↑](#footnote-ref-3)
4. Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemah.* (Bandung: Diponegoro, 2000), hal. 36 [↑](#footnote-ref-4)
5. *Ibid*., hal. 24 [↑](#footnote-ref-5)
6. *Ibid*., hal. 37 [↑](#footnote-ref-6)
7. *Ibid*., hal. 65 [↑](#footnote-ref-7)
8. Zainuddin bin Abdul Aziz Al-Malibari Al-Fanani, *Terjemahan Fathul Mu’in*. (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2006), hal. 763 [↑](#footnote-ref-8)
9. Muhammad Djakfar, *Hukum Bisnis*…, hal. 232 [↑](#footnote-ref-9)
10. *Ibid*., hal. 177 [↑](#footnote-ref-10)
11. *Ibid*. [↑](#footnote-ref-11)
12. *Ibid*., hal. 178 [↑](#footnote-ref-12)
13. Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam.* (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2011) hal. 279 [↑](#footnote-ref-13)
14. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemikiman*. (Yogyakarta: Pustaka Mahardika: 2015), hal. 2 [↑](#footnote-ref-14)
15. *Ibid*., hal. 4 [↑](#footnote-ref-15)
16. *Ibid*., hal. 8 [↑](#footnote-ref-16)
17. *Ibid.* [↑](#footnote-ref-17)
18. *Ibid*., hal. 83 [↑](#footnote-ref-18)
19. *Ibid*., hal. 84 [↑](#footnote-ref-19)
20. *Ibid*., hal. 87 [↑](#footnote-ref-20)
21. *Ibid*., hal. 88 [↑](#footnote-ref-21)
22. *Ibid*., hal. 89 [↑](#footnote-ref-22)
23. *Ibid*., hal. 90 [↑](#footnote-ref-23)
24. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999*…, hal. 3 [↑](#footnote-ref-24)
25. Muhammad Djakfar, *Hukum Bisnis*…,hal. 356 [↑](#footnote-ref-25)
26. Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, Hukum Perlindungan *Konsumen. (*Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), hal. 4 [↑](#footnote-ref-26)
27. Shidarta, *Hukum* Perlindungan…, hal. 3 [↑](#footnote-ref-27)
28. AZ Nasution, *Pengantar Hukum Perlindungan Konsumen.* (Jakarta: Diadit Media, 1999), hal. 13 [↑](#footnote-ref-28)
29. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999*…, hal. 3 [↑](#footnote-ref-29)
30. Shidarta, *Hukum Perlindungan* …, hal. 61 [↑](#footnote-ref-30)
31. Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan…,* hal. 38 [↑](#footnote-ref-31)
32. *Ibid.*, hal. 39 [↑](#footnote-ref-32)
33. *Ibid.* [↑](#footnote-ref-33)
34. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999…,* hal. 3 [↑](#footnote-ref-34)
35. Ibid. [↑](#footnote-ref-35)
36. *Ibid.* [↑](#footnote-ref-36)
37. Az. Nasution, Hukum Perlindungan Konsumen, Suatu Pengantar. (Jakarta: Media, 2002), hal. 94 [↑](#footnote-ref-37)
38. Sulchan Yasyin, *Kamus Pintar Bahasa Indonesia.* (Surabaya: Amanah, 1995), hal. 17 [↑](#footnote-ref-38)
39. Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan…,* hal. 25 [↑](#footnote-ref-39)
40. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999*.., hal. 5 [↑](#footnote-ref-40)
41. Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan…,* hal. 25 [↑](#footnote-ref-41)
42. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999…,* hal. 6 [↑](#footnote-ref-42)
43. *Ibid.,* hal. 7 [↑](#footnote-ref-43)
44. Ahmad Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan*…, Hal 47 [↑](#footnote-ref-44)
45. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999…,* hal. 8 [↑](#footnote-ref-45)
46. *Ibid.* [↑](#footnote-ref-46)
47. *Ibid.,* hal. 9 [↑](#footnote-ref-47)
48. Ahmad Miru dan Sutarman Yudo, *Hukum Perlindungan…,* hal. 53 [↑](#footnote-ref-48)
49. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999…,* hal.10 [↑](#footnote-ref-49)
50. *Ibid.,* hal.12 [↑](#footnote-ref-50)
51. *Ibid.,* hal.14 [↑](#footnote-ref-51)
52. *Ibid.,* hal. 20 [↑](#footnote-ref-52)
53. *Ibid.,* hal. 21 [↑](#footnote-ref-53)
54. *Ibid.,* hal. 22 [↑](#footnote-ref-54)
55. *Ibid.,* hal. 34 [↑](#footnote-ref-55)
56. <http://hukum.unsrat.ac.id/inst/dsn2000_6.pdf>, diakses tanggal 27 Maret 2015 [↑](#footnote-ref-56)
57. Yeni Salma Barlinti, *Kedudukan Fatwa Dewan*…, hal.138 [↑](#footnote-ref-57)
58. *Ibid*., [↑](#footnote-ref-58)
59. Muhammad Aswad, *Diktat Sistem Transaksi Islam*. (Tulungagung: Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri, 2009), hal. 32 [↑](#footnote-ref-59)
60. Yeni Salma Barlinti, *Kedudukan Fatwa Dewan*…, hal 139 [↑](#footnote-ref-60)
61. Muhammad dan Alimin, *Etika dan Perlindungan Konsumen dalam Ekonomi Islam*. (Yogyakarta: Anggota IKAPI, 2004), Hal. 179 [↑](#footnote-ref-61)
62. Yeni Salma Barlinti, *Kedudukan Fatwa Dewan*…, hal. 139 [↑](#footnote-ref-62)
63. Elizabeth Danisa Dp., “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Griya Kurnia Indah Atas Informasi Kualitas Bangunan oleh Pengembang PT Putra Pratama*”*, dalam <http://eprints.uns.ac.id/10344/1/140021108201011311.pdf>, diakses tanggal 06 Januari 2015 [↑](#footnote-ref-63)
64. Indra Setya Budhi., “Perlindungan hukum bagi konsumen atas konstruksi bangunan rumah ditinjau dari Undang-Undang No. 8 Tahun 1999*”,* (Semarang: Universitas Katolik Soegijapranata, 2012), dalam http://eprints.unika.ac.id/6664/1/07.20.0015, diakses tanggal 06 Januari 2015 [↑](#footnote-ref-64)
65. Adi darwis, “Hak Konsumen untuk Mendapat Perlindungan Hukum dalam Industri Perumahan di Kota Tangerang”,(Semarang: Universitas Diponegoro, 2010), dalam http:// eprints.undip.ac.id/24439/1/ Abdi\_Darwis.pdf, diakses tanggal 07 Januari 2015 [↑](#footnote-ref-65)