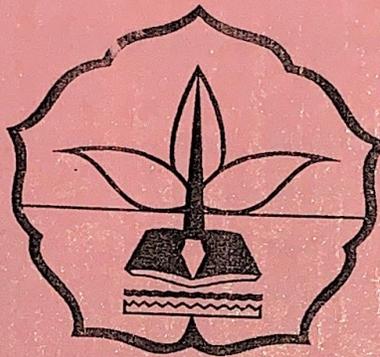


**YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI  
UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM**



**SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN SYARI'AH  
DI KABUPATEN MUARO JAMBI  
(Studi Kasus Perumahan Villa Argenta Desa Sungai Bertam  
Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi)**

*Disampaikan Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum  
Pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari*

Oleh

**ALDI ALBASSYIRI  
NIM. 1700874201145**

**FAKULTAS HUKUM  
2021/2022**

YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI  
UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama : ALDI ALBASSYIRI  
NIM : 1700874201145  
Program Studi/Strata : Ilmu Hukum/ S1  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN SYARI'AH DI  
KABUPATEN MUARO JAMBI  
(Studi Kasus Perumahan Villa Argenta Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi  
Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi)

Telah Disetujui Untuk Diuji Pada Sidang Skripsi Dihadapan Tim Penguji  
Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi

Jambi, Desember 2021

Pembimbing Pertama

Menyetujui

Pembimbing Kedua

  
(Hj. Maryati, S.H., M.H.)

  
(Herma yanti, S.H., M.H.)

Mengetahui  
Ketua Bagian Hukum Perdata

  
(Hj. Maryati, S.H., M.H.)

HALAMAN PENGESAHAN

Nama Mahasiswa : Aldi Albassyri  
NIM : 1700874201145  
Program Studi / Strata : Ilmu Hukum / S1  
Bagian Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi:

PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN SYARI'AH DI  
KABUPATEN MUARO JAMBI  
(Studi Kasus Perumahan Villa Argenta Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi  
Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi)

Telah Berhasil Dipertahankan Dihadapan Sidang Skripsi Tim Penguji  
Pada Hari Rabu Tanggal 14 Bulan Februari Tahun 2022 Pukul 13.00WIB  
Di Ruang Ujian Skripsi Anwar Kertapati  
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

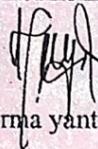
Disyahkan oleh :

Pembimbing Pertama,



(Hj. Maryati, S.H., M.H.)

Pembimbing Kedua,



(Herma yanti, S.H., M.H.)

Ketua Bagian Hukum Perdata,



(Hj. Maryati, S.H., M.H.)

Jambi, Februari 2022  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Batanghari,



(Dr. M. Muslih, S.H., M.Hum.)

YAYASAN PENDIDIKAN JAMBI  
UNIVERSITAS BATANGHARI  
FAKULTAS HUKUM

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

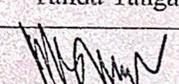
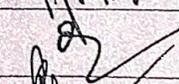
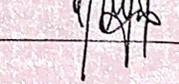
Nama Mahasiswa : Aldi Albassyri  
NIM : 1700874201145  
Program Studi/Strata : Ilmu Hukum / S1  
Bagian Kekhususan : Hukum Perdata

Judul Skripsi :

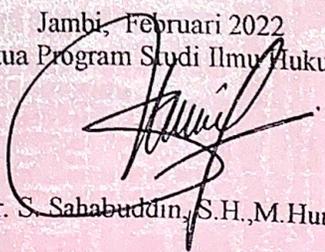
PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN SYARIAH DI  
KABUPATEN MUARO JAMBI  
(Studi Kasus Perumahan Villa Argenta Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi  
Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi)

Skripsi ini Telah Diujikan Dinyatakan Lulus oleh Tim Penguji  
Pada Hari Rabu Tanggal 14 Bulan Februari Tahun 2022 Pukul 13.00 WIB  
Di Ruang Ujian Skripsi Anwar Kertapati  
Fakultas Hukum Universitas Batanghari

TIM PENGUJI

Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
Nurhasan, S.H.,M.H	Ketua Tim	
H.Abdul Haris, S.H.,M.Hum	Penguji Utama	
Hj.Maryati, SH.,M.H	Penguji Anggota	
Herma yanti, S.H., M.H	Penguji Anggota	

Jambi, Februari 2022  
Ketua Program Studi Ilmu Hukum,

  
(Dr. S. Sahabuddin, S.H.,M.Hum.)

## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Aldi Albassyiri  
NIM : 1700874201145  
Tempat tanggal lahir : -  
Program Studi/Strata : Ilmu Hukum / S1  
Program Kekhususan : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Perlindungan Konsumen Perumahan Syari'ah Di  
Kabupaten Muaro Jambi (Studi Kasus Perumahan  
Villa Argenta Desa Sungai Bertam Kecamatan  
Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi)

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa:

1. Seluruh data, informasi, interpretasi serta pernyataan dalam pembahasan dan kesimpulan dalam skripsi ini, kecuali yang disebutkan sumbernya merupakan hasil pengamatan, penelitian, pengolahan, serta pemikiran saya dengan pengarahannya dari para pembimbing yang ditetapkan.
2. Skripsi yang saya tulis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik, baik di Fakultas Hukum Universitas Batanghari maupun di Fakultas Hukum di perguruan Tinggi lainnya.

Demikian pernyataan keaslian skripsi ini saya nyatakan dengan sebenarnya, dan apabila dikemudian hari ditemukan adanya bukti-bukti ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademis berupa pembatalan gelar yang saya peroleh berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Jambi, Desember 2021

Mahasiswa yang bersangkutan,



## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan Alhamdulillah dengan segala puji dan rasa syukur atas kehadiran Allah SWT, sembari mengharap petunjuk dan kasih sayang dari Allah SWT, karena atas segala nikmat dan karunia-Nya yang telah dilimpahkan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyusun skripsi sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi. Skripsi ini disusun dengan judul: **“Perlindungan Konsumen Perumahan Syari’ah Di Kabupaten Muaro Jambi (Studi Kasus Perumahan Villa Argenta Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi)”**.

Dalam kesempatan ini, atas bimbingan yang telah penulis peroleh selama ini, penulis mengucapkan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak H. Fachruddin Razi, S.H., M.H., Rektor Universitas Batanghari Jambi.
2. Bapak Dr. Muslih, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
3. Bapak Dr. S. Sahabuddin, S.H., M.Hum., Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Batanghari
4. Ibu Hj. Maryati S.H., M.H., Ketua Bagian Hukum Perdata Universitas Batanghari Jambi dan Pembimbing Pertama yang telah memberikan saran dan petunjuk.
5. Ibu Hermayanti, S.H., M.H., Pembimbing Kedua yang telah memberikan saran dan petunjuk.

6. Bapak dan Ibu para Dosen dan staf di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.
7. Ungkapan terima kasih dan penghargaan yang sangat spesial dengan rendah hati dan rasa hormat kepada kedua orang tua penulis yang tercinta, Ayahanda dan Ibunda dan Penulis yang dengan segala pengorbanannya tak akan pernah penulis lupakan atas jasa-jasa mereka. Do'a restu, nasehat dan petunjuk dari mereka kiranya merupakan dorongan moril yang paling efektif bagi kelanjutan studi penulisan hingga saat ini.
8. Teman-teman Mahasiswa-mahasiswi Program S.1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi.

Semoga Skripsi ini dapat memberikan suatu manfaat bagi para pembaca, minimal mahasiswa dan mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Batanghari Jambi, khususnya bagi penulis, dan dalam rangka pengembangan dunia ilmu hukum. Akhirnya kepada semua pihak, penulis ucapkan terima kasih.

Jambi, November 2021

Penulis



Aldi Albassyri  
NIM. 1700874201145

## ABSTRAK

Albassyri, Aldi. 2021. Perlindungan Konsumen Perumahan Syari'ah Di Kabupaten Muaro Jambi (Studi Kasus Perumahan Villa Argenta Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi). Skripsi Bagian Perdata. Fakultas Hukum Universitas Batanghari. Hj. Maryati S.H., M.H., dan Hermayanti, S.H., M.H.,

**Kata kunci:** *Perlindungan Konsumen, Perumahan Syari'ah.*

Permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli Perumahan Villa Argenta ini adalah pihak pengembang PT. Jambi Anugerah Semesta tidak melakukan pembangunan rumah seperti yang diperjanjikan. PT. Jambi Anugerah Semesta telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan wanprestasi berupa tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya. Dengan terjadinya hal di atas tersebut sudah barang tentu konsumen Perumahan Villa Argenta merasa dirugikan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen pembeli Perumahan dengan sistem syari'ah dengan pihak PT. Jambi Anugerah Semesta pengembang Perumahan Villa Argenta di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi belum terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya; 2) kendala-kendala yang dihadapi para pihak dalam sistem pembelian rumah secara syari'ah dengan pihak PT. Jambi Anugerah Semesta pengembang Perumahan Villa Argenta di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi dengan konsumennya, berasal dari kedua belah pihak yang berwujud tidak dijalkannya prestasi masing-masing pihak. Tetapi permasalahan terbesar datang dari PT. Jambi Anugerah Semesta dengan tidak melakukan pembangunan rumah; 3) upaya yang dilakukan dalam mengatasi permasalahan antara konsumen pembeli Perumahan dengan sistem syari'ah dengan pihak PT. Jambi Anugerah Semesta pengembang Perumahan Villa Argenta di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi yaitu permasalahan ini telah diajukan ke Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia Cabang Jambi dan membuat laporan ke Polda Jambi sebagai upaya perlindungan hukum pidana untuk menindak pengurus PT. Jambi Anugerah Semesta yang telah melakukan perbuatan melanggar hukum tersebut. Diharapkan kepada kedua belah pihak baik itu pihak Pihak PT. Jambi Anugerah Semesta selaku developer Perumahan Villa Argenta dan konsumennya selaku tindakan yang sesuai dengan hal-hal yang telah disepakati sebelumnya dalam perjanjian secara baik dan benar. Kepada Pihak PT. Jambi Anugerah Semesta bersikap kooperatif dan mau bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukannya dan memenuhi ganti kerugian yang dialami oleh konsumen Perumahan Villa Argenta.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI .....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRAK .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Tujuan Penulisan .....	9
E. Kerangka Konseptual .....	9
F. Landasan Teoretis .....	12
G. Metode Penelitian .....	19
H. Sistematika Penulisan .....	23
<b>BAB II KETENTUAN TENTANG PERUMAHAN SYA'RIAH.....</b>	<b>25</b>
A. Pengertian Perumahan Syariah.....	25
B. Bentuk-Bentuk Perumahan Syariah .....	27
C. Hak Dan Kewajiban Perumahan Syariah .....	31
D. Pengaturan Perumahan Syariah .....	34
<b>BAB III KETENTUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN</b>	
<b>KONSUMEN SYARIAH .....</b>	<b>39</b>

A. Pengertian Perlindungan Konsumen Syariah .....	39
B. Bentuk-Bentuk Perlindungan Konsumen Perumahan Syariah ..	42
C. Akibat Hukum Perlindungan Konsumen Perumahan Syariah ...	49
D. Pengaturan Perlindungan Konsumen Perumahan Syariah .....	61
<b>BAB IV PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN SYARI'AH DI</b>	
<b>    KABUPATEN MUARO JAMBI (Studi Kasus Perumahan Villa</b>	
<b>    Argenta Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota</b>	
<b>    Kabupaten Muaro Jambi) .....</b>	
64	
A. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembeli	
Perumahan Dengan Sistem Syari'ah Dengan Pihak PT. Jambi	
Anugerah Semesta Pengembang Perumahan Villa Argenta Di	
Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten	
Muaro Jambi .....	64
B. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Para Pihak Dalam Sistem	
Pembelian Rumah Secara Syari'ah Dengan Pihak PT. Jambi	
Anugerah Semesta Pengembang Perumahan Villa Argenta Di	
Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten	
Muaro Jambi.....	78
C. Upaya yang dilakukan dalam mengatasi permasalahan antara	
konsumen pembeli Perumahan dengan sistem syari'ah dengan	
pihak PT. Jambi Anugerah Semesta pengembang Perumahan	
Villa Argenta di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar	
Kota Kabupaten Muaro Jambi .....	80
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>87</b>
A. Kesimpulan .....	87
B. Saran .....	88
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Perumahan mempunyai peranan yang sangat penting dan strategis dalam menentukan pembentukan watak dan kepribadian bangsa sehingga perlu dibina dan dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat. Pentingnya perumahan dalam kehidupan manusia dapat dilihat dalam penjelasan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang menyatakan:

Rumah selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan manusia untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga merupakan tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.

Berdasarkan penjelasan Pasal 1 di atas dapat diketahui bahwa rumah bukan saja berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai tempat untuk membina penghidupan keluarga, oleh karena itu penyediaan dan pembangunan rumah yang memenuhi syarat untuk dihuni oleh sebuah keluarga sangat diperlukan.

Komarudin menerangkan bahwa:

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor penting dalam peningkatan harkat serta martabat manusia. Dalam rangka memenuhinya, perlu diperhatikan kebijaksanaan umum pembangunan dan pemukiman,

kelembagaan, masalah pertahanan, pembiayaan dan unsur-unsur penunjang pembangunan perumahan dan pemukiman lainnya.<sup>1</sup>

Seiring dengan pemenuhan akan perumahan tersebut. Salah satu upaya yang dilakukan yaitu dengan memberikan kebijaksanaan pemilik rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah pada Bank yang didasari oleh perjanjian jual beli rumah antara konsumen dengan pihak pengembang (properti konvensional) selain itu juga ada Kredit Pemilikan Rumah yang langsung dikelola oleh pihak pengembang (*developer*) secara syari'ah (property syari'ah).

Mengenai syari'ah<sup>2</sup> dalam konteks kajian hukum Islam lebih menggambarkan norma-norma hukum yang merupakan hasil dari proses tasyrik, yaitu proses menetapkan dan membuat syariah. Namun yang dimaksud syariah adalah dengan sistem dan mekanisme jual beli rumah yang tidak ada sita, Bank Indonesia *checking*, dan bunga bank.<sup>3</sup> Berdasarkan pengertian syariah itulah terbentuk istilah tasyri' Islami yang berarti peraturan perundang-undangan yang disusun sesuai dengan landasan dan prinsip-prinsip yang terkandung di dalam al-Qur'an dan sunah.

Rasyid Aziz menjelaskan bahwa: pada konsepsi akad di bisnis properti syariah bukan hanya ingin mendapatkan legalitas syariah semata. Akad sebenarnya perihal yang sederhana namun penting. Akad dapat dikatakan perihal yang sederhana karena hampir semua orang bisa menjalankannya, seperti akad dalam transaksi jual-beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam,

---

<sup>1</sup>Komarudin, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*, Yayasan REI, PT. Raksindo, Jakarta, 1997, hal. 46.

<sup>2</sup>Rasyid Aziz, *Berkah Berlimpah Dengan Bisnis Properti Syariah*, Al-Azhar Fresh zone Publishing, Bogir, 2015, hal. ix.

<sup>3</sup>*Ibid.*

utang-piutang, kerjasama dan lain sebagainya. Di samping itu akad juga perihal yang penting karena hampir semua orang menjalankannya setiap hari dan tanpa akad yang jelas dan sah persoalan muamalah bisa berakibat perselisihan dan perseteruan.<sup>4</sup>

Bahkan, akad di dalam kehidupan umat Islam bersifat amat penting dan sakral. Bukan sekedar menyebabkan perselisihan dan perseteruan, akad nantinya bagi umat Islam ketika kurang memahami akad bisa menjadikan yang awalnya haram menjadi halal atau pun sebaliknya. Singkatnya, antara kedua belah pihak yang bertransaksi saling mengetahui akad yang digunakan, terlebih mengetahui rukun akad yang terdiri dari tiga yakni *al-‘aqi’dani* (dua pihak yang berakad), *maha’l al-‘aqdi* (sesuatu yang menjadi objek akad), *sigat al-‘aqad* (ijab qabul).<sup>5</sup>

Menurut *jumhur fuqaha* sebagaimana dikemukakan oleh Wahbah Az-Zuhaili dalam *Afdawaida*, rukun akad terdiri atas:<sup>6</sup>

1. *Al-‘Aqidain*, yakni para pihak yang terlibat langsung dengan akad
2. *Mahallul Akad*, yakni objek akad, yakni sesuatu yang hendak diakadkan
3. *Sighat Akad*, pernyataan kalimat akad yang lazimnya dilaksanakan melalui pernyataan ijab dan qabul.

*Fuqaha Hanafiyah* mempunyai pandangan yang berbeda dengan *Jumhur fuqaha* di atas. Bagi mereka, rukun akad adalah unsur-unsur pokok

---

<sup>4</sup>*Ibid.*, hal. 140-141.

<sup>5</sup>*Nur Fauzi*, “Jual Beli Rumah Di Properti Syariah Dan Konvensional Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Komparatif Di Oase Residence Dan Sapphire Regency Purwokerto)”, *Tesis Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (HES) Program Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri Purwokerto* 2020, hal. 10.

<sup>6</sup>*Afdawaida*, “Terbentuknya Akad dalam Hukum Perjanjian Islam”, *Jurnal Al-Mawarid* Edisi XVIII Tahun 2008, hal. 183.

pembentuk akad dan unsur tersebut hanya ada satu yakni *sighat akad* (ijab dan qabul). *Al-aqidain* dan *mahallul akad* bukan merupakan rukun akad melainkan lebih tepat dimasukkan sebagai syarat akad. Pendirian seperti ini didasarkan pada pengertian rukun sebagai sesuatu yang menjadi tegaknya dan adanya sesuatu, sedangkan ia bersifat internal (*dakhiliy*) dari sesuatu yang ditegakkannya.<sup>7</sup> Berdasarkan pengertian ini, maka jika dihubungkan dengan pembahasan rukun akad, dapat dijelaskan bahwa rukun akad adalah kesepakatan dua kehendak, yakni ijab dan qabul. Seorang pelaku tidak dapat dipandang sebagai rukun dari perbuatannya karena pelaku bukan merupakan bagian internal dari perbuatannya. Dengan demikian para pihak dan objek akad adalah unsur yang berada di luar akad, tidak merupakan esensi akad, karenanya ia bukan merupakan rukun akad.

Selanjutnya Ahmad Dahlan dijelaskan bahwa dalam hukum Islam banyak dikenal asas perjanjian, seperti asas kebebasan berakad (*al-hurriyah al-ta'aqud*), asas keseimbangan (*at-tawazun fi al-mu'awwadah*), asas tidak memberatkan (*al-maslahah*), serta asas ibahah. Asas ibahah merupakan asas yang paling populer dalam perkembangan hukum perikatan Islam.<sup>8</sup>

Properti konvensional adalah sebuah bisnis jual-beli rumah yang dalam transaksinya ada andil dari pihak bank di antara pihak pengembang (*developer*) dan pembeli. Berbeda dengan konsep bisnis properti syariah yang menerapkan prinsip jual-beli rumahnya antara pengembang (*developer*) dan konsumen

---

<sup>7</sup>*Ibid.*, hal. 183.

<sup>8</sup>Ahmad Dahlan, *Bank Syariah: Teoritik, Praktik dan Kritik*, cet.1 Teras Press, Yogyakarta, 2012, hal. 108-110.

secara langsung, dengan kata lain tanpa adanya campur tangan pihak bank. Meski demikian, ada pula pengembang (*developer*) syariah yang melibatkan bank, namun hanya sebatas sebagai mediator dalam pembayaran dalam angsurannya yang ditujukan langsung kepada rekening atas nama dari pengembang (*developer*), khususnya bagi konsumen yang memilih dan membeli rumah secara kredit.<sup>9</sup>

Sedangkan dalam skema jual beli rumah di properti konvensional menggunakan pembiayaan dan melibatkan perbankan dan angsurannya bergantung pada suku bunga, sedangkan di properti syariah dalam skema pembiayaannya tidak mengenal bunga melainkan bagi hasil. Lalu dalam transaksinya di properti konvensional hanya mengenal satu perjanjian pinjaman yakni jual-beli, sedangkan pada properti syariah sangat mengutamakan akad atau perjanjian pada transaksinya. Beberapa jenis akad dalam yang dikenal dalam sistem properti syariah: *murabahah* (jual-beli), *ija'rah* (sewa), *ija'rah muntahiyah bi at-tamlik* (sewa-beli) dan *musya'rakah mutana'qishah* (kepemilikan bertahap).<sup>10</sup>

Masyarakat pada umumnya lebih tertarik dengan properti syariah yang dilaksanakan oleh pengembang perumahan daripada perbankan syariah. Hal ini dikarenakan praktik kredit pemilikan rumah syariah tanpa bank merupakan alternatif yang dapat dipilih oleh para konsumen yang hendak membeli rumah hunian dan mementingkan aspek kepatuhan pada syariah. Mayoritas responden

---

<sup>9</sup>Rasyid Aziz, *Berkah Berlimpah Dengan Bisnis Properti Syariah*, Al-Azhar Fresh zone Publishing, Bogor, 2015, hal. ix.

<sup>10</sup><http://yukbisniskost.com>, diakses pada tanggal 25 Juni 2021 pada pukul 23.10 WIB.

yang masuk ke dalam kategori ini adalah para keluarga muda yang berpenghasilan menengah ke atas dan memiliki latar belakang pendidikan yang baik. Mereka beranggapan bahwa praktik kredit pemilikan rumah di bank syariah masih tergolong ada unsur riba. Sehingga praktik kredit pemilikan rumah syariah tanpa Bank adalah solusi agar terhindar dari riba. Dengan demikian, perbankan syariah saat ini memiliki pesaing baru yaitu para developer syariah. Jika dahulu para pengembang (*developer*) menggunakan pihak Bank, maka kini mereka dapat langsung menjual rumah ke tangan konsumen.<sup>11</sup>

Salah satu perumahan yang menempati posisi cukup strategis karena jarak tempuh ke pusat Kota Jambi hanya 10 menit ke Kantor Walikota Jambi, 15 menit ke Telanaipura. Perumahan ini berada di wilayah Kabupaten Muaro Jambi yaitu Perumahan Villa Argenta Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi dengan memiliki property perumahan dengan jumlah 142 unit rumah dengan klasifikasi RSH type 36 dan type 42.

Pelaksanaan perjanjian jual beli Perumahan Villa Argenta, tentunya tidak menutup kemungkinan tidak terlaksana dengan baik dan benar sesuai dengan yang diperjanjikan. Permasalahan tersebut bisa saja timbul di antara para pihak baik itu pihak pengembang PT. Jambi Anugerah Semesta dan pihak konsumen Perumahan Villa Argenta tersebut. Permasalahan itu mengacu pada tidak diterimanya hak dan dijalankannya kewajiban yang telah disepakati dalam

---

<sup>11</sup>Egi Arvian Firmansyah dan Deru Indika “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat”, *Jurnal Manajemen teori dan Terapan*, No. 3 Tahun 2010, hal. 229.

perjanjian. Dengan kata lain tidak adanya pemenuhan prestasi atau yang disebut dengan wanprestasi. Menurut Subekti yang menyatakan bahwa:

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya<sup>12</sup>

Permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli Perumahan Villa Argenta ini adalah pihak pengembang PT. Jambi Anugerah Semesta tidak melakukan pembangunan rumah seperti yang diperjanjikan. PT. Jambi Anugerah Semesta telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan wanprestasi berupa tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya. Dengan terjadinya hal di atas tersebut sudah barang tentu konsumen Perumahan Villa Argenta merasa dirugikan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa telah terjadi 132 konsumen mengalami kerugian karena PT. Jambi Anugerah Semesta tidak melaksanakan pembangunan perumahan Villa Argenta. Padahal pembeli yang sudah membayar cash sebanyak 8 orang dan membayar DP sebanyak 124 orang.

Berdasarkan uraian di atas, penulis berkeinginan mengetahui pelaksanaan perlindungan hukum terhadap konsumen Perumahan Syari'ah Perumahan Villa Argenta di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi. Untuk itu penulis menuangkan dalam suatu penulisan skripsi yang diberi

---

<sup>12</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian Cet XI*, PT. Internusa, Jakarta, 2011, hal. 45.

judul “**Perlindungan Konsumen Perumahan Syari’ah di Kabupaten Muaro Jambi (Studi Kasus Perumahan Villa Argenta Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi)**”.

## **B. Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka untuk menghindari pembahasan yang terlalu luas, dalam hal ini perlu penulis membatasi permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen pembeli Perumahan dengan sistem syari’ah dengan pihak PT. Jambi Anugerah Semesta pengembang Perumahan Villa Argenta di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi?
2. Apa kendala-kendala yang dihadapi para pihak dalam sistem pembelian rumah secara syari’ah dengan pihak PT. Jambi Anugerah Semesta pengembang Perumahan Villa Argenta di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi?
3. Upaya yang dilakukan dalam mengatasi permasalahan antara konsumen pembeli Perumahan dengan sistem syari’ah dengan pihak PT. Jambi Anugerah Semesta pengembang Perumahan Villa Argenta di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi?

## **C. Tujuan Penelitian**

- 1) Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen pembeli Perumahan dengan sistem syari’ah dengan pihak PT. Jambi Anugerah Semesta pengembang Perumahan Villa Argenta di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi.

- 2) Untuk mengetahui dan menganalisis kendala-kendala yang dihadapi para pihak dalam sistem pembelian rumah secara syari'ah dengan pihak PT. Jambi Anugerah Semesta pengembang Perumahan Villa Argenta di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi.
- 3) Untuk mengetahui dan menganalisis upaya yang dilakukan dalam mengatasi permasalahan antara konsumen pembeli Perumahan dengan sistem syari'ah dengan pihak PT. Jambi Anugerah Semesta pengembang Perumahan Villa Argenta di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi.

#### **D. Tujuan Penulisan**

Adapun tujuan penulisan yang diharapkan dari penelitian ini antara lain:

1. Secara teoritis, hasil penulisan ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Batanghari.
2. Secara praktis, penulisan skripsi ini adalah dalam rangka pemenuhan sebagian syarat untuk meraih Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Batanghari.

#### **E. Kerangka Konseptual**

Guna mengetahui dan memahami maksud serta untuk mempermudah membahas permasalahan, menghindari penafsiran yang berbeda maka di jelaskan beberapa pengertian yang berkaitan dengan judul skripsi ini yaitu:

### 1. Perlindungan hukum

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.<sup>13</sup>

### 2. Konsumen

Menurut Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Perlindungan konsumen, yang dimaksud dengan 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”.

### 3. Perumahan

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menentukan: “perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni”.

---

<sup>13</sup>Satjipto Rahardjo, *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah*, Jurnal Masalah Hukum, 1993, hal. 37.

#### 4. Konsumen

Menurut Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Perlindungan konsumen, yang dimaksud dengan 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. Perumahan Syariah

Perumahan atau properti, menurut Philip Kotler, *property* adalah hak kepemilikan tak berwujud baik itu berupa benda nyata (*real estate*) maupun finansial (saham dan obligasi).<sup>14</sup> Sedangkan menurut Robert dan Floyd, *property* adalah semua bangunan yang ada di atas permukaan bumi menjulang ke angkasa yang melekat secara permanen baik secara alamiah maupun dengan campur tangan manusia.<sup>15</sup>

Properti sebenarnya merupakan istilah lain dari KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang hadir lebih dulu. Intinya istilah tersebut hanya menjadi “*brand*” baru dengan harapan supaya ada perhatian dari para konsumen yang akan membeli rumah.

Syariah dalam konteks kajian hukum Islam lebih menggambarkan norma-norma hukum yang merupakan hasil dari proses tasyrik, yaitu proses menetapkan dan membuat syariah. Namun yang dimaksud syariah dalam

---

<sup>14</sup>Philip Kotler, *Manajemen Pemasaran*, PT. Indeks, Jakarta, 2005, hal. 8.

<sup>15</sup>Robert Kyle and Floyd M, *Property Management*, 4 edition, Real Estate Education Company page 4 dikutip dari <http://etd.repostory.ugm.ac.id>, diakses pada tanggal 25 Juni 2021, pukul 14.53 WIB.

penulisan ini adalah dengan sistem dan mekanisme jual beli rumah yang tidak ada sita, BI Ceking, dan bunga bank.<sup>16</sup> Berdasarkan pengertian syariah itulah terbentuk istilah tasyri' Islami yang berarti peraturan perundang-undangan yang disusun sesuai dengan landasan dan prinsip-prinsip yang terkandung di dalam al-Qur'an dan sunah.

Jadi yang dimaksud perumahan syariah dalam skripsi ini adalah bisnis perumahan yang dalam penggunaan sistem jual beli rumah dengan prinsip-prinsip syariah.

Jadi, secara etimologi, pengertian dari judul skripsi ini adalah pelaksanaan perlindungan hukum terhadap konsumen Perumahan Syari'ah Perumahan Villa Argenta di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi yang diwujudkan dalam suatu hubungan hukum yaitu jual beli yang mengikat kedua belah pihak untuk menjalankan sejumlah prestasi yaitu berupa hak dan kewajibannya.

#### **F. Landasan Teoritis**

Sesuai dengan isu hukum yang telah dikemukakan dalam latar belakang, maka landasan teori yang akan penulis gunakan sebagai pisau analisis dalam penulisan skripsi ini adalah teori perjanjian, teori perlindungan hukum, teori penyelesaian sengketa dan teori kepastian hukum.

---

<sup>16</sup>Rasyid Aziz, *Op. Cit.*, hal. 23.

## 1. Teori perjanjian

Subekti mengatakan: “Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seseorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.<sup>17</sup>

Perjanjian dapat menimbulkan wanprestasi, tidak terkecuali dalam perjanjian kredit. Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-undang. Tidak terpenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasannya yaitu:

1. Karena kesalahan debitur, baik kesengajaan maupun kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa, jadi di luar kemauan debitur, debitur tidak bersalah.<sup>18</sup>

Rasyid Aziz menjelaskan bahwa: “pada konsepsi akad di bisnis properti syariah bukan hanya ingin mendapatkan legalitas syariah semata. Akad sebenarnya perihal yang sederhana namun penting. Akad dapat dikatakan perihal yang sederhana karena hampir semua orang bisa menjalankannya, seperti akad dalam transaksi jual-beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam, utang-piutang, kerjasama dan lain sebagainya. Di samping itu akad juga perihal yang penting karena hampir semua orang menjalankannya setiap hari dan tanpa

---

<sup>17</sup>Subekti, *Op.Cit.*, hal. 1.

<sup>18</sup>Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hal. 20.

akad yang jelas dan sah persoalan muamalah bisa berakibat perselisihan dan perseteruan.<sup>19</sup>

Bahkan, akad di dalam kehidupan umat Islam bersifat amat penting dan sakral. Bukan sekedar menyebabkan perselisihan dan perseteruan, akad nantinya bagi umat Islam ketika kurang memahami akad bisa menjadikan yang awalnya haram menjadi halal atau pun sebaliknya. Singkatnya, antara kedua belah pihak yang bertransaksi saling mengetahui akad yang digunakan, terlebih mengetahui rukun akad yang terdiri dari tiga yakni al-‘aqi’dani (dua pihak yang berakad), maha’l al-‘aqdi (sesuatu yang menjadi objek akad), sigat al-‘aqad (ijab qabul).<sup>20</sup>

Ahmad Dahlan dijelaskan bahwa dalam hukum Islam banyak dikenal asas perjanjian, seperti asas kebebasan berakad (*al-hurriyah al-ta’aqud*), asas keseimbangan (*at-tawazun fi al-mu’awwadah*), asas tidak memberatkan (*al-maslahah*), serta asas ibahah. Asas ibahah merupakan asas yang paling populer dalam perkembangan hukum perikatan Islam.<sup>21</sup>

Sifat perjanjian secara umum adalah konsensual, kecuali akad nikah yang tidak cukup dengan kata sepakat (*ridho*) tapi harus memenuhi formalitas berupa diumumkan melalui kehadiran dua orang saksi. Asas konsensualisme itu merupakan akad yang dapat tercipta hanya dengan tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak tanpa perlu pemenuhan formalitas-formalitas tertentu.

---

<sup>19</sup>Rasyid Aziz, *Op. Cit.*, hal. 144.

<sup>20</sup>*Ibid.*

<sup>21</sup>Ahmad Dahlan, *Op. Cit.*, hal. 110.

Para ahli hukum merujuk asas konsensualisme pada dalil-dalil normative dalam Al-Qur'an Surat An-Nisa: 29, sebagai berikut:

اي أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَلْأَمْثَلُ عَلَيْكُمُ الْمَالُ الْمُنْفَعُ الْبَاطِلُ أَلَمْ تَأْكُلُوا  
مِمَّا كَرِهْتُمْ بِالرِّبَا أَعْرَضْتُمْ عَنْ تَارَاتِكُمْ مِّنْكُمْ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman janganlah engkau memakan harta sesamamu dengan cara yang batil, kecuali dengan cara perniagaan dan saling ridho diantara kalian...”

إِنَّمَا الْبَيْعُ أَعْرَضْتُمْ عَنْ تَارَاتِكُمْ مِّنْكُمْ

Artinya : “Sesungguhnya jual beli itu berdasarkan kata sepakat”

## 2. Teori perlindungan hukum

Menurut Philipus M. Hadjon yang mengemukakan:

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.<sup>22</sup>

Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa: “perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan”.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup>Philipus M. Hadjon, *Status Hukum, Perlindungan Hukum*, diakses melalui support@statushukum.com, diakses tanggal 27 Januari 2020.

<sup>23</sup>*Ibid.*

Pada dasarnya perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Perlindungan hukum dapat dibagi menjadi dua yaitu:

a. Perlindungan hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini biasanya terletak dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan batasan dalam melakukan kewajiban. Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dalam hal perlindungan preventif ini terletak dalam KUH Perdata dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Peraturan perundang-undangan menurut teori perlindungan hukum preventif merupakan bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh negara melalui pemerintah untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi, denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

3. Teori Penyelesaian sengketa

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui 2 (dua) proses. Proses penyelesaian sengketa tertua melalui proses litigasi di dalam pengadilan. Kemudian berkembang proses penyelesaian sengketa melalui kerjasama (kooperatif) di luar pengadilan. Proses litigasi menghasilkan kesepakatan yang bersifat adversarial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan di antara pihak yang bersengketa. Sebaliknya, melalui proses di luar pengadilan menghasilkan kesepakatan yang bersifat “*win-win solution*”, dijamin kerahasiaan sengketa para pihak, menghindari kelambatan yang diakibatkan karena hal prosedural dan administratif, menyelesaikan masalah secara komprehensif dalam kebersamaan dan tetap menjaga hubungan baik. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini umumnya dinamakan dengan *Alternative Dispute Resolution (ADR)*.

Ada yang mengatakan kalau *Alternative Dispute Resolution (ADR)* ini merupakan siklus gelombang ketiga penyelesaian sengketa bisnis. Penyelesaian sengketa bisnis pada era globalisasi dengan ciri “*moving quickly*” menuntut cara-cara yang “*informal procedure and be put in motion quickly*”. Sejak tahun 1980, di berbagai negara *Alternative Dispute Resolution (ADR)* dikembangkan sebagai jalan terobosan alternatif atas kelemahan penyelesaian litigasi, mengakibatkan terkuras sumber daya, dana, waktu, pikiran dan tenaga eksekutif, malahan menjerumuskan usaha kearah kehancuran.<sup>24</sup>

*Alternative Dispute Resolution (ADR)* merupakan istilah yang pertama kali dimunculkan di Amerika Serikat. Konsep ini merupakan jawaban atas

---

<sup>24</sup>M. Yahya Harahap, *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hal. 280-281.

ketidakpuasan (*dissatisfaction*) yang muncul di masyarakat Amerika Serikat terhadap sistem pengadilan mereka. Ketidakpuasan tersebut bersumber pada persoalan-persoalan waktu yang dibutuhkan sangat lama dan biaya mahal, serta diragukan kemampuannya menyelesaikan secara memuaskan kasus-kasus yang bersifat rumit.

Kerumitan dapat disebabkan oleh substansi kasus yang sarat dengan persoalan-persoalan ilmiah (*scientifically complicated*) atau dapat juga disebabkan banyaknya serta luasnya *stake holder* yang harus terlibat. Pada intinya *Alternative Dispute Resolution* (ADR) dikembangkan oleh para praktisi hukum maupun para akademisi sebagai cara penyelesaian sengketa yang lebih memiliki akses pada keadilan.<sup>25</sup>

Proses litigasi merupakan pilihan terakhir menyelesaikan sengketa. Sebelumnya dilakukan perundingan di antara para pihak yang bersengketa, baik secara langsung maupun dengan menunjuk kuasa hukumnya, guna menghasilkan kesepakatan bersama yang menguntungkan kedua belah pihak. Jika proses perundingan ini tidak menghasilkan kesepakatan, baru para pihak akan menyerahkan kepada arbitrase atau pengadilan untuk menyelesaikan atau memutuskannya. Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa telah memberikan suatu harapan baru untuk masyarakat. Bila sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999, sengketa tanah banyak menimbulkan kerugian baik waktu maupun biaya yang dikeluarkan, maka melalui Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 ini didapatkan solusi yang saling menguntungkan dan sudah bisa diselesaikan dalam tempo tidak lebih dari 140 hari.

---

<sup>25</sup>Mas Achmad Santosa, *Alternative Dispute Resolution (ADR) di Bidang Lingkungan Hidup*, Departemen Kehakiman dan The Asia Foundation, Jakarta, 1995, hal.1.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, di samping mengatur secara panjang lebar tentang arbitrase, memperlihatkan bahwa sebenarnya undang-undang tersebut juga menekankan kepada penyelesaian sengketa alternatif berbentuk mediasi (dan pemakaian tenaga ahli). Bahkan, tidak menutup kemungkinan penyelesaian sengketa melalui alternatif-alternatif lain.<sup>26</sup>

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 mengatur mengenai pilihan dalam penyelesaian sengketa melalui cara musyawarah para pihak yang bersengketa, di bawah titel “Alternatif Penyelesaian Sengketa”, yang merupakan terjemahan dari *Alternative Dispute Resolution* (ADR). Pengertian *Alternative Dispute Resolution* (ADR) di sini adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Dengan demikian, jelaslah yang dimaksud dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) dalam perspektif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 itu suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan.

## **G. Metode Penelitian**

Penelitian merupakan suatu proses yang sistematis untuk lebih mengetahui dan memahami suatu permasalahan metode ilmiah. Usaha untuk mengadakan penelitian tidak terlepas dari usaha untuk mencari kebenaran oleh karena itu untuk mencapai sasaran, penelitian yang penulis lakukan yaitu:

---

<sup>26</sup>Munir Fuady, *Arbitrase Nasional, Alternatif Penyelesaian sengketa Bisnis*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 3.

## 1. Tipe penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris, secara yuridis melihat peraturan yang mengatur tentang perlindungan konsumen, secara empiris dengan melihat apakah ketentuan tersebut diterapkan dalam perlindungan hukum terhadap konsumen Perumahan Syari'ah Perumahan Villa Argenta di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi.

## 2. Pendekatan penelitian

Pendekatan penelitian ini merupakan pendekatan *sosio legal research*.

Menurut Bahder Johan Nasution, yang mengemukakan:

... hal ini merupakan ciri atau karakter penelitian ilmu hukum empiris yang secara lengkap ciri atau karakter utama dari penelitian hukum empiris tersebut meliputi:

- (a) Pendekatannya pendekatan empiris
- (b) Dimulai dengan pengumpulan fakta-fakta sosial/fakta hukum
- (c) Pada umumnya menggunakan hipotesis untuk diuji
- (d) Menggunakan instrumen penelitian (wawancara, kuesioner)
- (e) Analisisnya kualitatif, kuantitatif atau gabungan keduanya
- (f) Teorinya kebenarannya korespondensi
- (g) Bebas nilai, maksudnya tidak boleh dipengaruhi oleh subyek peneliti, sebab menurut pandangan penganut ilmu hukum empiris kebebasan subyek sebagai manusia yang mempunyai perasaan dan keinginan pribadi, sering tidak rasional sehingga sering terjadi manipulasi, oleh karena itu ilmu hukum harus bebas nilai dalam arti pengkajian terhadap ilmu hukum tidak boleh tergantung atau dipengaruhi oleh penilaian pribadi dari peneliti.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup>Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2008, hal. 124-125.

Adapun pendekatan yang dipergunakan yaitu pendekatan *socio legal researches*. Mengutip pendapat Wheeler dan Thomas, studi sosiolegal adalah suatu pendekatan alternatif yang menguji studi doctrinal terhadap hukum. Kata “*socio*” dalam *socio-legal studies* merepresentasi keterkaitan antar konteks dimana hukum berada (*an interface with a context within which law exists*). Itulah sebabnya mengapa ketika seorang peneliti *sociolegal* menggunakan teori sosial untuk tujuan analisis, mereka sering tidak sedang bertujuan untuk memberi perhatian pada sosiologi atau ilmu sosial yang lain, melainkan hukum dan studi hukum.<sup>28</sup>

### 3. Sumber Data

#### a. Data Primer

Data yang diperoleh langsung dari hasil penelitian meliputi putusan pengadilan yang terkait dengan judul penelitian.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder berupa bahan-bahan pustaka yang bersumber dari perpustakaan, literatur-literatur yang menyangkut dengan pembahasan skripsi ini, juga peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa:

---

<sup>28</sup>Irianto, Sulistyowati & Shidarta (eds), *Metode Penelitian Hukum: Konstelasi dan Refleksi*. Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2011, hal. 3.

a. Wawancara

Yaitu dengan tanya jawab langsung kepada responden dengan dipandu daftar pertanyaan yang telah disiapkan terlebih dahulu

b. Studi dokumen

c. Observasi (pengamatan)

5. Teknik Penentuan Sampel

Terkait dengan populasi dalam suatu penelitian ilmiah menurut Bahder Johan Nasution, yang dimaksud dengan populasi, yaitu: “Seluruh obyek, seluruh individu, seluruh gejala atau seluruh kejadian termasuk waktu, tempat, gejala-gejala, pola sikap, tingkah laku dan sebagainya yang mempunyai ciri atau karakter yang sama dan merupakan unit satuan yang diteliti”.<sup>29</sup>

Populasi dari penelitian ini adalah konsumen Perumahan Villa Argenta berjumlah sebanyak 132 (seratus tiga puluh dua) orang dan yang dijadikan sampel adalah 10 (sepuluh) orang. Adapun tata cara penarikan sampel terhadap informan, dilakukan dengan cara *accidental sampling* yaitu dengan menggunakan kriteria sampel yang dapat ditemui yang berhubungan langsung dan dianggap mengetahui secara jelas permasalahan yang diteliti. Untuk informannya dilakukan secara *purposive sampling*.

*Purposive sample* artinya memilih sampel berdasarkan penilaian tertentu karena unsur-unsur atau unit-unit yang dipilih dianggap mewakili populasi. Pemilihan terhadap unsur-unsur atau unit-unit yang dijadikan sampel harus berdasarkan pada alasan yang logis

---

<sup>29</sup>*Ibid.*, hal. 145.

artinya dalam pengambilan sampel tersebut benar-benar mencerminkan ciri-ciri populasi yang ditentukan. Ciri atau karakter tersebut diperoleh berdasarkan pengetahuan atau informasi yang telah dicermati sebelumnya. Ciri-ciri ini dapat berupa pengetahuan, pengalaman, pekerjaan, dan atau jabatan yang sama.<sup>30</sup>

Pihak yang dijadikan informan yaitu:

1. Kepala bagian pemasaran Perumahan Villa Argenta
  2. Kepala bagian *public relations* Perumahan Villa Argenta
6. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian yuridis empiris ini adalah analisis data kualitatif. Data yang diperoleh yaitu data primer maupun data sekunder yang dikumpulkan, kemudian dianalisa secara kualitatif. Penarikan kesimpulan dengan metode induktif yaitu dari data yang bersifat umum dirumuskan dalam bentuk pernyataan.

## **H. Sistematika Penulisan**

Penulisan skripsi ini disusun dengan sistematis bab demi bab. Setiap bab merupakan bagian yang tidak terpisahkan satu sama lain. Masing-masing bab terbagi dalam sub-sub bab. Hal ini dilakukan untuk mempermudah melihat pada bab satu dengan bab lainnya. Adapun sistematika tersebut adalah sebagai berikut:

Bab Pertama, merupakan pendahuluan yang berupa pemaparan tentang segala hal yang akan diuraikan dalam teks, terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian. kerangka

---

<sup>30</sup>Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hal. 159.

konseptual, landasan teoretis metode penelitian, dan sistematika penulisan guna memberikan gambaran umum mengenai penulisan skripsi ini.

Bab Kedua, dalam bab ini akan memuat tinjauan umum tentang perumahan sya'riah berupa pengertian perumahan Syariah, jenis-jenis perumahan Syariah, hak dan kewajiban perumahan Syariah dan pengaturan perumahan syariah.

Bab Ketiga, dalam bab ini akan memuat tinjauan pustaka mengenai pengertian perlindungan konsumen perumahan syariah, bentuk-bentuk perlindungan konsumen perumahan syariah, akibat hukum perlindungan konsumen perumahan syariah dan pengaturan perlindungan konsumen perumahan syariah.

Bab Ke-empat, di sini penulis masuk pada inti permasalahan yang meliputi hasil dari pembahasan yang didapat dari penelitian. Bab ini merupakan uraian dari perumusan masalah yang ada pada bab pendahuluan. Dalam hal ini akan diuraikan bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen Perumahan Syari'ah Perumahan Villa Argenta di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi dan kendala-kendala yang dihadapi para pihak dalam perlindungan hukum terhadap konsumen Perumahan Syari'ah Perumahan Villa Argenta di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi.

Bab Kelima, merupakan bab penutup yang memuat kesimpulan dari apa yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya dan setelah itu dikemukakan pula saran.

## **BAB II**

### **TINJAUAN UMUM TENTANG PERUMAHAN SYARIAH**

#### **A. Pengertian Perumahan Syariah**

Secara umum perumahan syariah diartikan sebagai jenis properti yang sistem transaksinya dijalankan sesuai dengan syariah Islam. Istilah syariah merujuk pada pengertian bahwa skema kepemilikannya dijalankan sesuai ajaran agama Islam. Skema kepemilikan hunian dalam perumahan syariah atau biasa disebut dengan KPR syariah dijalankan dengan menggunakan akad yang sesuai dengan syariah islam. Dengan kata lain, pembelian perumahan syariah ini dilakukan tanpa bank, tanpa bunga, tanpa denda, tanpa asuransi, tanpa sita, dan tanpa akad yang bermasalah.<sup>31</sup>

Perumahan syariah merupakan salah satu jenis properti syariah tengah naik daun pada saat ini. Banyak masyarakat Indonesia yang mayoritas beragama islam ingin memiliki hunian syariah seperti perumahan syariah ini. Karena ada

---

<sup>31</sup>Rumah.com, “Panduan Lengkap Perumahan Syariah Anti Bodong”, diakses melalui <https://www.rumah.com/panduan-properti/panduan-lengkap-perumahan-syariah-anti-bodong-22692>, tanggal akses 12 November 2021.

sebagian masyarakat yang menganggap bahwa perumahan syariah merupakan jenis perumahan yang memiliki masjid, tempat ngaji dan ada tempat khusus belajar memperdalam agama Islam. Walaupun memang ada jenis perumahan syariah yang seperti itu. Namun, konsep perumahan syariah secara lebih luas bukan mengenai hal-hal seperti itu saja. Banyak orang yang menganggap bahwa perumahan syariah merupakan jenis perumahan dalam bentuk hunian rumah syariah yang hanya diperuntukkan kepada umat islam saja. Hal tersebut tentu tidak benar, karena siapa saja boleh memiliki, membeli atau bahkan menempati rumah syariah ini. Jadi dapat disimpulkan bahwa perumahan syariah yang sudah banyak dibangun pada saat ini tidak hanya diperuntukkan untuk warga muslim saja namun juga untuk warga non muslim yang ingin memiliki hunian bebas riba.<sup>32</sup>

Jadi, pada umumnya pengertian perumahan syariah adalah suatu perumahan yang sistem transaksinya dijalankan sesuai dengan syariah islam. Jadi, sistem jual beli di perumahan syariah dijalankan sesuai dengan syariat islam atau orang biasa menyebutnya dengan istilah KPR Syariah. Nah, KPR syariah ini merupakan sebuah skema kepemilikan rumah atau hunian dengan menggunakan akad-akad yang sesuai dengan ketentuan syariah islam.<sup>33</sup>

Jadi, jika begitu dapat dikemukakan bahwa KPR Syariah bukanlah konsep hunian di perumahan yang hanya dikhususkan untuk pihak muslim dengan bentuk perumahan yang ada masjidnya, sekolah tahfidznya, pengajian

---

<sup>32</sup>Rumah Syariah Bogor, “Mengenal Konsep Perumahan Syariah sebagai Hunian ataupun Investasi Bebas Riba”, diakses melalui <https://rumahsyariahboGOR.com/mengenal-rumah-syariah>, tanggal akses 20 Februari 2022.

<sup>33</sup>*Ibid.*

warga dan lain-lain. Namun, perumahan syariah ini lebih kepada langkah-langkah transaksi dan akad kepemilikan dengan sistem jual-beli yang sesuai syariat islam.

Konsep syariah inilah yang menjadi pertimbangan bagi muslim yang ingin memiliki rumah. Namun, terkendala skema kredit pemilikan rumah yang masih terdapat unsur riba. Kehadiran perumahan syariah tentu saja menjadi jawaban bagi muslim yang memiliki impian membeli rumah yang bebas riba.

## **B. Bentuk-Bentuk Perumahan Syariah**

Properti syariah memang sedang menunjukkan pamornya pada saat ini di tengah meningkatnya kesadaran masyarakat akan konsep syariat islam. Properti syariah muncul untuk dapat dijadikan sebagai pilihan Anda, khususnya bagi yang ingin membeli rumah hunian pribadi, untuk bisnis properti syariah atau hanya sekedar berinvestasi. Adapun di sini, bentuk-bentuk properti syariah tidak hanya dapat dimaknai sebagai properti yang dapat dibiayai melalui “tangan” atau bank maupun lembaga keuangan syariat lainnya. Namun lebih dari itu, properti syariah atau yang lazim dikenal sebagai KPR Syariah memiliki fokus yang terletak pada skema kepemilikan rumah dengan menggunakan akad-akad yang disesuaikan dengan syariat Islam salah satunya adalah akad *istishna*.<sup>34</sup>

### **1. Transaksi Murni Jual Beli Tunai Maupun Kredit**

Secara sederhana, skema properti syariah atau perumahan syariah dapat dijelaskan melalui proses transaksi pembelian rumah yang langsung

---

<sup>34</sup>Prayogi Davdigi, “Mengenal Properti Syariah dan Perumahan Syariah yang Sedang Booming”, diakses melalui <https://rumahsyari123.com/mengenal-properti-syariah-dan-perumahan-syariah>, tanggal akses 20 Februari 2022.

kepada pihak pengembang atau developer properti syariah. Jadi, satu hal yang menjadi poin penting di sini adalah tanpa ada campur tangan pihak ketiga khususnya bank konvensional yang menerapkan riba bunga bank. Dengan kata lain, transaksi yang terjadi antara konsumen sebagai pembeli dan developer sebagai penjual adalah murni transaksi bisnis jual-beli (uang tunai maupun kredit). Tentunya hal inilah yang membuat sistem pembelian properti syariah berbeda dengan sistem pembelian rumah (KPR) secara konvensional. Selain itu, dalam transaksi jual beli pada properti syariah, konsumen juga tidak akan dibebankan biaya administrasi oleh developer.

## 2. Harga Jual Tetap dan Tidak Berubah-ubah Sejak Awal Akad

Saat berakad (melakukan perjanjian) di awal maka akan disepakati satu harga yang dipilih oleh pihak developer dan juga konsumen. Beberapa hal yang ada dalam akad mencakup uang tunai, maupun cicilan. Selain itu juga dicantumkan mengenai jangka waktu cicilan yang bervariasi, bisa selama lima tahun, sepuluh tahun, atau justru 15 tahun. Jadi, seluruh syarat maupun hal-hal yang harus disampaikan dalam perjanjian haruslah jelas sedari awal, dan bukan di tengah atau justru akhir proses.

## 3. Cicilan Rumah Bersifat Tetap

Satu kelebihan dari properti syariah yang menjadi ciri khas properti syariah yang lainnya adalah terletak pada jumlah cicilan yang nilainya tetap dan tidak berubah sekalipun suku bunga yang ditetapkan BI berubah dan kondisi ekonomi berfluktuasi. Pihak pengembang properti syariah tidak akan memberikan denda atau justru penyitaan sebagai konsekuensinya pada saat

konsumen tidak mampu membayar cicilan dikarenakan satu hal maupun hal lain.

Pihak developer akan memberikan seluruh kemudahan ini dengan syarat, pada saat berada di kondisi tersebut, pihak konsumen wajib memberi tahu pihak pengembang secara jujur dan apa adanya mengenai masalah yang dihadapi agar pihak developer properti syariah dapat memberikan kebijakan terbaik bagi kedua belah pihak, tanpa merugikan kedua belah pihak dengan pengenaan denda maupun penalti.

Jadi, pada saat sekarang ini sistem properti syariah hadir sebagai pilihan bagi Anda, yang ingin membeli dan memiliki rumah hunian syariah dengan cara aman, sehat, dan paling penting, sesuai dengan aturan Islam. Hal ini sesuai dengan konsep syariah yang diusung yakni “bebas” riba bunga bank, tanpa penyitaan dan denda dan juga akad yang bermasalah.

Berdasarkan beberapa penjelasan yang sudah diuraikan di atas, maka sudah dapat dilihat bahwa bentuk atau konsep properti syariah secara umum terdiri dari 5 (lima) hal yakni tanpa bank, tanpa bunga, tanpa sita, tanpa denda dan tanpa akad bermasalah karena lebih mengutamakan kemaslahatan bersama. Berikut penjelasan konsep syariah secara umum.<sup>35</sup>

#### 1. Tanpa Bank

Developer tidak melibatkan pihak bank konvensional dalam proses transaksi akad jual beli properti atau perumahan syariah yang dibangunnya. Jadi, akad jual beli hanya ada konsumen sebagai

---

<sup>35</sup>*Ibid.*

pembeli dengan developer sebagai penjual. Selain itu, properti syariah juga memiliki kelebihan yakni tidak adanya BI checking sehingga proses transaksi pembelian rumah secara kredit cenderung lebih simple dan mudah.

## 2. Tanpa Bunga

Transaksi juga dilakukan tanpa bunga karena cicilan bersifat flat setiap bulannya. Jadi tidak ada penambahan atau pengurangan baik karena kondisi ekonomi atau kebijakan suku bunga. Penawaran harga cash dan kredit pun sudah disampaikan nominalnya pada awal akad perjanjian jual beli dilakukan, jadi pilihan harga tergantung pada Anda yang menentukannya. Developer sudah menambahkan margin keuntungan dalam harga yang ditetapkan.

## 3. Tanpa Denda

Tidak seperti KPR konvensional yang menerapkan denda ketika anda telat membayar cicilan rumah, KPR syariah tidak menerapkan denda. Pada saat berada dikondisi tersebut, pihak developer hanya akan memberikan surat peringatan sebagai pengingat akan komitmen untuk membayar hutang atau membuat reschedule pembayaran apabila Anda tidak dapat menepati cicilan di tanggal tertentu.

## 4. Tanpa Sita

Walaupun pada saat di tengah jalan anda tak sanggup melunasi cicilan, padahal disisi lain Anda sudah menempati rumah beberapa lama, ini tidak akan menjadi masalah dengan pihak developer. Developer akan mendorong Anda untuk menjual rumahnya atau dibantu dijualkan, setelah terjual dan memperoleh hasil maka sebagian akan digunakan untuk membayar sisa hutang ke developer dan sisanya akan diberikan kepada Anda untuk kantong sendiri.

#### 5. Tanpa Akad Bermasalah

Konsep properti syariah yang terakhir adalah tanpa akad bermasalah karena akad antara pembeli dan developer adalah akad jual beli istishna (indent) jika unit rumah belum tersedia. Anda juga dapat membeli dengan menggunakan akad jual beli kredit jika unit rumah sudah tersedia.

### **C. Hak Dan Kewajiban Perumahan Syariah**

#### 1. Para pihak dalam perjanjian jual beli rumah perumahan syariah

Dalam perjanjian jual beli rumah perumahan syariah yang dikelola oleh Pihak *developer*, ada dua pihak yang terlibat di dalamnya, yaitu:

- a. Pihak pengembang, dalam hal ini yaitu Pihak *developer*
- b. Pembeli rumah (konsumennya)

Untuk selanjutnya akan dibicarakan mengenai hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.

- a. Pihak pengembang, dalam hal ini yaitu Pihak *developer*

Pihak pengembang merupakan perusahaan perumahan syariah yang menyediakan tanah dan membangun rumah. Adapun hak dan kewajibannya antara lain:

1. Hak pihak pengembang

- a) Berhak menerima, permohonan pengajuan kredit pemilikan rumah seseorang
- b) Berhak menerima angsuran pembelian rumah setiap bulannya
- c) Berhak menerima uang atas harga rumah yang dibeli oleh pembeli (konsumen)
- d) Berhak menahan surat-surat, dokumen rumah dan tanah yang akan dibeli sebagai jaminan
- e) Berhak menegur pembeli dalam hal penunggakan pembayaran angsuran kredit
- f) Berhak menarik kembali rumah jika konsumen tidak melaksanakan kewajibannya

2. Kewajiban pihak pengembang

- a) Wajib memberikan informasi tentang cara permohonan kredit kepada calon pembeli (konsumen)
- b) Menyerahkan barang yang akan dijual (rumah)
- c) Menyediakan dan membangun rumah yang layak huni.

- d) Wajib untuk menghapuskan atau menghentikan kegiatan barang jaminan dalam hal rumah telah dilunasi hutangnya
- e) Wajib menyerahkan kembali kepada pembeli rumah semua surat-surat atau dokumen mengenai rumah berikut tanahnya serta surat-surat bukti lainnya yang disimpan atau dikuasai oleh Pihak developer, apabila telah dilunasinya angsuran terakhir.

b. Pembeli rumah (konsumennya)

Pembeli rumah adalah orang-orang yang membeli rumah pada perumahan syariah. Adapun hak dan kewajiban pembeli rumah antara lain:

1. Hak pembeli rumah

- a. Berhak menerima barang dalam keadaan baik sesuai dengan perjanjian
- b. Berhak untuk menggunakan dan menikmati barang atau rumah yang dibeli
- c. Berhak untuk menempati atau menikmati rumah dengan aman dan tenteram
- d. Berhak untuk mendapatkan kembali semua surat-surat dan dokumen-dokumen mengenai rumah berikut tanahnya serta surat-surat bukti lainnya yang dijadikan jaminan setelah lunas angsuran terakhir

2. Kewajiban pembeli rumah

- a. Membayar uang muka yang telah ditetapkan oleh Pihak *developer* (bagi yang bukan pegawai negeri)
- b. Pembeli rumah wajib menerima sendiri rumah yang akan dibelinya
- c. Pembeli rumah wajib membayar cicilan rumahnya sesuai perjanjian
- d. Pembeli rumah wajib memelihara rumah yang akan ditempatinya
- e. Pembeli rumah tidak boleh mengalihkan rumah kepada pihak lainnya tanpa seizin kreditur yaitu Pihak *developer*

#### **D. Pengaturan Perumahan Syariah**

1. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 48/PRT/M/2015

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat tentang skema selisih angsuran kredit/pembiayaan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan menggunakan pendapatan badan layanan umum pusat pengelolaan dana pembiayaan perumahan. (Bab I ketentuan umum Pasal 1) Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:<sup>36</sup>

- 1) Kredit/pembiayaan Pemilikan Rumah Selisih Angsuran, yang selanjutnya disebut KPR Selisih Angsuran, adalah kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana secara konvensional maupun dengan prinsip syariah yang mendapat biaya selisih angsuran.
- 2) Selisih Angsuran adalah pengurangan angsuran antara kredit/pembiayaan pemilikan rumah berbunga/bermarjin/sewa

---

<sup>36</sup>Biro Hukum PU, "Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Tentang Skema Selisih Angsuran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dengan Menggunakan Pendapatan Badan Layanan Umum Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan", ((Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 48/PRT/M/2015).

komersial dengan angsuran kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang dibayar oleh debitur/nasabah.

- 3) Masyarakat Berpenghasilan Rendah, yang selanjutnya disingkat MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan dayabeli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
- 4) Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- 5) Bank Pelaksana adalah bank umum, bank umum syariah, dan unit usaha syariah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka pelaksanaan program bantuan pembiayaan perumahan melalui nota kesepahamanbersama dan perjanjian kerjasama operasional.
- 6) Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
- 7) Bank Umum Syariah, yang selanjutnya disingkat BUS, adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
- 8) Unit Usaha Syariah, yang selanjutnya disingkat UUS, adalah unit kerja dari kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu Bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit usaha syariah.
- 9) Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

2. Majalah Al-Majma’Muktamar VI, Volume 1, hal. 81.

Sistem perumahan syariah sudah menjadi keputusan para ulama fiqh sejak tahun 1990 .Berikut kutipan Keputusan Majma’Al-Fiqh AlIslāmi (di bawah Muktamar Islam) tentang KPR dan peran pemerintah (Majalah Al-Majma’Muktamar VI, Volume 1, hal. 81). Majlis Majma’ Al Fiqh Al-Islāmi menyelenggarakan Muktamar ke-6 di Jedah KSA, tanggal 17- 23 Sya’ban 1410 H, bertepatan dengan 14-20 Maret 1990 M.

Setelah mempelajari kajian yang diajukan kepada Al-Majma' serta memperhatikan diskusi yang berlangsung terkait masalah KPR, Majma' AlFiqh Al-Islāmi memutuskan:<sup>37</sup>

Pertama, tempat tinggal termasuk kebutuhan primer setiap manusia, sehingga harus dipenuhi dengan cara yang disyariatkan, dari harta yang halal. Sementara metode yang diterapkan oleh bank-bank penyedia jasa KPR tanah dan rumah atau semacamnya, dengan mengucurkan dana pinjaman disertai bunga, baik kecil maupun besar, merupakan cara yang haram secara syariat karena termasuk praktik riba. Kedua, terdapat beberapa cara yang diperbolehkan secara syariat, untuk menggantikan cara yang terlarang dalam memenuhi kebutuhan papan masyarakat, di antaranya:

1. Pemerintah menyediakan kepada setiap warga yang membutuhkan kediaman untuk memiliki tempat tinggal dengan pinjaman khusus untuk membangun rumah. Bisa menggunakan skema kredit lunak tanpa bunga. Baik bunga yang sangat jelas (berdasarkan prosentase pinjaman) atau yang disamarkan dengan kedok biaya administrasi (yang tidak wajar). Hanya saja jika dibutuhkan untuk mendapatkan dana dalam rangka memenuhi target utang, maka harus dibatasi sesuai biaya yang riil untuk mengucurkan dana utang.
2. Negara yang maju membuatkan tempat tinggal dan menjualnya kepada masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal dengan pembayaran tertunda, berdasarkan batasan yang sesuai syariat.
3. Para penanam modal, baik individu maupun perusahaan mengembangkan perumahan, kemudian dijual secara kredit.
4. Skema transaksi jual beli rumah bisa menggunakan akad *istiṣnā'*, jika dianggap sebagai satu keharusan, sehingga memungkinkan bagi konsumen untuk membeli rumah itu sebelum dibangun. Tentu saja setelah ada penjelasan dan rincian tentang bangunan, sehingga tidak memicu kesalah-pahaman. Dan dibolehkan tanpa harus membayar tunai, namun boleh dibayar secara kredit sesuai kesepakatan.

---

<sup>37</sup>Himpunan Fatwa DewanSyari'ah Nasional, 2006, Jakarta, Dewan Syari'ah NasionalMajelis Ulama" Indonesia dan Bank Indonesia. H. 29-34

Tidak lupa harus memenuhi semua syarat dan ketentuan yang berlaku untuk akad *istiṣnā'*, sebagaimana yang dijelaskan ulama, dan akad *istiṣnā'* berbeda dengan akad salam.

3. Fatwa DSN Nomor: 05/DSN-MUI/IV/2000

Fatwa tentang jual beli salam dicantumkan pada fatwa nomor: 05/DSN-MUI/IV/2000. Ia memuat enam ketentuan.

Pertama, ketentuan tentang pembayaran.

- a. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang atau manfaat.
- b. Pembayaran harus dilakukan pada saat kontrak disepakati
- c. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang.

Kedua, ketentuan tentang barang.

- a. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai utang.
- b. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
- c. Penyerahannya dilakukan kemudian
- d. Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
- e. Pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
- f. Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.

Ketiga, Ketentuan tentang salam paralel.

Dibolehkan melakukan salam paralel dengan syarat, akad kedua terpisah dari, dan tidak berkaitan dengan akad pertama.

Keempat, penyerahan barang sebelum atau pada waktunya:

- a. Penjual harus menyerahkan barang tepat pada waktunya dengan kualitas dan jumlah yang telah disepakati.
- b. Jika penjual menyerahkan barang dengan kualitas yang lebih tinggi, penjual tidak boleh meminta tambahan harga.
- c. Jika penjual menyerahkan barang dengan kualitas yang lebih rendah, dan pembeli rela menerimanya, maka ia tidak boleh menuntut pengurangan harga (diskon).
- d. Penjual dapat menyerahkan barang lebih cepat dari waktu yang disepakati dengan syarat kualitas dan jumlah barang, sesuai dengan kesepakatan, ia tidak boleh menuntut tambahan harga.
- e. Jika semua atau sebagian barang tidak tersedia pada waktu penyerahan, atau kualitasnya lebih rendah dan pembeli tidak rela menerimanya, maka ia memiliki dua pilihan. Pertama, membatalkan kontrak dan meminta kembali uang. Kedua, menunggu sampai barang tersedia.

Kelima, pembatalan kontrak. Pada dasarnya pembatalan salam boleh dilakukan selama tidak merugikan kedua belah pihak.

Keenam, perselisihan. Jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka persoalannya diselesaikan melalui badan arbitrase syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan.

### **BAB III**

## **TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN SYARIAH**

### **A. Pengertian Perlindungan Konsumen Syariah**

Perlindungan hukum merupakan hal yang sangat penting bagi suatu negara, perlindungan itu mencakup dari berbagai macam aspek kehidupan mulai dari aspek ekonomi, sosial dan budaya. Dalam hal ini negara harus menjamin adanya perlindungan hukum kepada setiap warga negara, sama halnya indonesia yang merupakan negara hukum. dengan demikian negara harus hadir di tengah-tengah masyarakat untuk menjamin adanya kepastian-kepastian hukum bagi warga negaranya. prinsip-prinsip perlindungan hukum di indonesia berlandaskan pancasila sebagai ideologi dan falsafah negara. Prinsip perlindungan hukum ini adalah dengan adanya pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila.<sup>38</sup>

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 Perlindungan Konsumen Pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa, perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

---

<sup>38</sup>Muchsin, "Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia", Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surabaya, 2003, hal. 20.

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.

Penemuan di lapangan bahwa bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh developer perumahan syariah dalam kredit kepemilikan rumah yaitu dengan tidak menerapkan denda, sita, penalti dan bunga. Lalu adapun alasan dari pihak developer dengan tidak diterapkannya denda, sita, penalti serta bunga adalah supaya pihak konsumen terlindungi dari hal yang dapat merugikan konsumen itu sendiri.<sup>39</sup>

Soetjipto Rahardjo mengemukakan bahwa:

Perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasi suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingan tersebut. Selanjutnya dikemukakan pula bahwa salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat. Oleh karena itu, perlindungan terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.<sup>40</sup>

Berdasarkan penjelasan di atas dapat penulis tarik kesimpulan bahwa adanya perlindungan hukum akan menjamin kepastian hukum kepada masyarakat serta akan memberi pengayoman kepada masyarakat yang diberikan oleh negara. Dalam suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut: adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya, jaminan kepastian hukum,

---

<sup>39</sup>*Ibid.*

<sup>40</sup>Satjipto Raharjo, *Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003, hal. 121.

berkaitan dengan hak-hak warga negara, serta adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggar.<sup>41</sup>

Apabila unsur-unsur tersebut tidak terpenuhi maka perlindungan hukum itu tidak akan menjamin warga negara terlindungi. Pada dasarnya di Indonesia bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen kredit kepemilikan rumah belum diatur secara khusus dalam bentuk peraturan perundang-undangan, melainkan hanya peraturan-peraturan yang diterbitkan oleh perbankan ataupun lembaga keuangan. Perlindungan konsumen dalam kredit kepemilikan rumah (KPR) sangat penting bagi konsumen untuk menghindari kerugian yang akan dialami oleh pihak konsumen

Perlindungan terhadap konsumen telah diatur dalam beberapa peraturan di antaranya dalam undang-undang perlindungan konsumen Nomor 8 tahun 1999, perundang-undangan perbankan syariah Nomor 21 tahun 2008 serta peraturan-peraturan lain yang menyangkut perlindungan terhadap konsumen KPR. Dalam hal perlindungan terhadap konsumen pemerintah mengaturnya dalam peraturan perundang-undangan Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen. Konsumen dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) batasan, yaitu:<sup>42</sup>

1. Konsumen komersial (*commercial consumer*), adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa yang digunakan untuk memproduksi barang dan/atau jasa lain dengan tujuan mendapatkan keuntungan,

---

<sup>41</sup>Satjipto Raharjo, "Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat yang Sedang Berubah", (Jurnal Masalah Hukum, 1999).

<sup>42</sup>Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hal.17-18.

2. Konsumen antara (*intermediate consumer*), adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa yang digunakan untuk diperdagangkan kembali juga dengan tujuan mencari keuntungan,
3. Konsumen akhir (*ultimate consumer/end user*), adalah setiap orang yang mendapatkan dan menggunakan barang dan/jasa untuk tujuan memenuhi kebutuhan kehidupan pribadi, keluarga, orang lain, dan makhluk hidup lainnya dan tidak untuk diperdagangkan kembali dan/atau untuk mencari keuntungan kembali.

## **B. Bentuk-Bentuk Perlindungan Konsumen Perumahan Syariah**

Perlindungan konsumen perumahan syariah seperti konsumen perumahan pada umumnya haruslah memenuhi ketentuan:

### Pasal 9

- (1) Pelaku usaha dilarang menawarkan, memproduksi, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah:
  - a. barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu;
  - b. barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru;
  - c. barang dan/atau jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri-ciri kerja atau aksesoris tertentu;
  - d. barang dan/atau jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan atau afiliasi;
  - e. barang dan/atau jasa tersebut tersedia;
  - f. barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi;
  - g. barang tersebut merupakan kelengkapan dari barang tertentu;
  - h. barang tersebut berasal dari daerah tertentu; secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang dan/atau jasa lain;
  - i. menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung risiko atau efek sampingan tampak keterangan yang lengkap;
  - j. menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.
- (2) Barang dan/atau jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilarang untuk diperdagangkan.
- (3) 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:

- a. harga atau tarif suatu barang dan/atau jasa;
- b. kegunaan suatu barang dan/atau jasa;
- c. kondisi, tanggungan, jaminan, hak atau ganti rugi atas suatu barang dan/atau jasa;
- d. tawaran potongan harga atau hadiah menarik yang ditawarkan;
- e. bahaya penggunaan barang dan/atau jasa.

## Pasal 11

Pelaku usaha dalam hal penjualan yang dilakukan melalui cara obral atau lelang, dilarang mengelabui/ menyesatkan konsumen dengan;

- a. menyatakan barang dan/atau jasa tersebut seolah-olah telah memenuhi standar mutu tertentu;
- b. menyatakan barang dan/atau jasa tersebut seolah-olah tidak mengandung cacat
- c. tersembunyi;
- d. tidak berniat untuk menjual barang yang ditawarkan melainkan dengan maksud untuk menjual barang lain;
- e. tidak menyediakan barang dalam jumlah tertentu dan/atau jumlah yang cukup dengan maksud menjual barang yang lain;
- f. tidak menyediakan jasa dalam kapasitas tertentu atau dalam jumlah cukup dengan maksud menjual jasa yang lain;
- g. menaikkan harga atau tarif barang dan/atau jasa sebelum melakukan obral.

## Pasal 12

Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan atau mengiklankan suatu barang dan/atau jasa dengan harga atau tarif khusus dalam waktu dan jumlah tertentu, jika pelaku usaha tersebut tidak bermaksud untuk melaksanakannya sesuai dengan waktu dan jumlah yang ditawarkan, dipromosikan, atau diiklankan.

Terjadinya wanprestasi pengembang perumahan syariah sehingga konsumen dirugikan. Pembeli atau konsumen barang atau produk perusahaan lainnya kepentingannya didukung oleh ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, sehingga apabila pembeli/konsumen perumahan syariah tersebut sebagai konsumen suatu produk

merasa dirugikan. Konsumen dapat menuntut haknya sebagai seorang konsumen. Karena hal ini sudah jelas diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Secara umum, dikenal ada 4 (empat) hak dasar konsumen, yaitu:

- 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*).

Empat hak dasar ini diakui secara internasional. Dalam perkembangannya, organisasi-organisasi konsumen yang tergabung dalam *The Internasional Organization of Consumer Union* (IOCU) menambahkan lagi beberapa hak, seperti hak mendapatkan pendidikan konsumen, hak mendapatkan ganti kerugian, dan hak mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Namun, tidak semua organisasi konsumen menerima penambahan hak-hak tersebut. Mereka bebas untuk menerima semua atau sebagian. YLKI (Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia) misalnya, memutuskan untuk menambahkan satu hak lagi sebagai pelengkap empat hak dasar konsumen, yaitu hak mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sehingga keseluruhannya dikenal sebagai panca hak konsumen.

Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyebutkan empat hak dasar yang dikemukakan oleh John F. Kennedy tersebut juga diakomodasikan. Hak konsumen untuk mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, tidak dimasukkan dalam UUPK (Undang-Undang Perlindungan Konsumen) karena UUPK (Undang-Undang Perlindungan Konsumen) secara khusus

mengecualikan Hak-Hak Atas Kekayaan Intelektual (HAKI) dan bidang pengelolaan Lingkungan.<sup>43</sup>

Memperhatikan hak-hak yang disebutkan di atas, maka secara keseluruhan pada dasarnya dikenal 10 (sepuluh) macam hak konsumen, yaitu:

1) Hak atas keamanan dan keselamatan;

Hak atas keamanan dan keselamatan bertujuan untuk menjamin keamanan dan keselamatan konsumen dalam penggunaan barang atau jasa yang diperolehnya, sehingga konsumen terhindar dari kerugian (fisik maupun psikis) apabila mengonsumsi suatu produk.

2) Hak untuk memperoleh informasi;

Hak atas informasi yang jelas dan benar dimaksudkan agar konsumen mendapatkan gambaran yang benar tentang suatu produk, karena dengan adanya informasi konsumen dapat memilih produk yang diinginkan/sesuai kebutuhannya serta terhindar dari kerugian akibat kesalahan dalam penggunaan produk. Informasi yang merupakan hak konsumen tersebut yaitu mengenai manfaat kegunaan produk, efek samping atas penggunaan produk, tanggal kadaluwarsa, serta identitas produsen dari produk tersebut.

Informasi tersebut dapat disampaikan baik secara lisan maupun tulisan, baik yang dilakukan dengan mencantumkan label yang melekat pada kemasan produk, maupun melalui iklan-iklan yang disampaikan oleh produsen, baik melalui media cetak maupun media elektronik.

---

<sup>43</sup>Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Op. Cit.*, hal. 30-31

3) Hak untuk memilih;

Hak untuk memilih ini tujuannya untuk memberikan kebebasan kepada konsumen untuk memilih produk-produk tertentu sesuai dengan kebutuhannya, tanpa adanya paksaan dari pihak luar. Berdasarkan hak untuk memilih ini konsumen berhak memutuskan untuk membeli atau tidak terhadap suatu produk, demikian pula keputusan untuk memilih baik kualitas maupun kuantitas jenis produk yang dipilihnya.

4) Hak untuk didengar;

Hak untuk didengar merupakan hak dari konsumen agar tidak dirugikan lebih lanjut, atau hak untuk menghindarkan diri dari kerugian. Hak ini berupa pertanyaan tentang hal-hal yang berkaitan dengan produk-produk tertentu apabila informasi yang diperoleh tentang produk tersebut kurang memadai, atau berupa pengaduan atas adanya kerugian yang telah dialami akibat penggunaan suatu produk, atau juga berupa pernyataan/pendapat tentang suatu kebijakan pemerintah yang berkaitan dengan kepentingan konsumen. Hak ini dapat disampaikan baik secara perorangan, maupun secara kolektif, baik yang disampaikan secara langsung maupun diwakili oleh suatu lembaga tertentu, misalnya melalui YLKI (Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia).

5) Hak untuk memperoleh kebutuhan hidup;

Hak inilah yang merupakan hak dasar, karena menyangkut hak untuk hidup. karena setiap orang (konsumen) berhak untuk memperoleh kebutuhan dasar (barang atau jasa) untuk mempertahankan hidupnya

(secara layak). Hak-hak ini terutama yang berupa hak atas pangan, sandang, papan, serta hak-hak lainnya yang berupa hak untuk memperoleh pendidikan, kesehatan, dan lain-lain.

6) Hak untuk memperoleh ganti kerugian;

Hak atas ganti kerugian ini bertujuan untuk memulihkan keadaan yang telah menjadi rusak (tidak seimbang) akibat adanya penggunaan barang atau jasa yang tidak memenuhi harapan konsumen. Hak ini sangat terkait dengan penggunaan produk yang telah merugikan konsumen, baik yang berupa kerugian materi, maupun kerugian yang menyangkut diri (sakit, cacat, bahkan kematian) konsumen. Untuk merealisasikan hak ini harus melalui prosedur tertentu, baik yang diselesaikan secara damai (di luar pengadilan) maupun yang diselesaikan melalui pengadilan.

7) Hak untuk memperoleh pendidikan konsumen;

Hak untuk memperoleh pendidikan konsumen ini dimaksudkan agar konsumen memperoleh pengetahuan maupun keterampilan yang diperlukan agar dapat terhindar dari kerugian akibat penggunaan produk, karena dengan adanya pendidikan, konsumen akan lebih kritis dan teliti dalam memilih suatu produk yang dibutuhkan.

8) Hak memperoleh lingkungan hidup yang bersih dan sehat;

9) Hak untuk mendapatkan barang sesuai dengan nilai tukar yang diberikannya;

Hak ini bertujuan untuk melindungi konsumen dari kerugian akibat permainan harga secara tidak wajar. Karena dalam keadaan tertentu

konsumen dapat saja membayar harga suatu barang yang jauh lebih tinggi daripada kegunaan atau kualitas dan kuantitas barang atau jasa yang diperolehnya.

10) Hak untuk mendapatkan upaya penyelesaian hukum yang patut.<sup>44</sup>

Hak ini dimaksudkan untuk memulihkan keadaan konsumen yang telah dirugikan akibat penggunaan produk, dengan melalui jalur hukum.

Sepuluh hak konsumen yang merupakan himpunan dari berbagai pendapat tersebut di atas hampir semuanya sama dengan hak-hak konsumen yang dirumuskan dalam Pasal 4 UUPK (Undang-Undang Perlindungan Konsumen), sebagaimana yang telah dikutip sebelumnya.

Sehingga dengan itu konsumen dapat menuntut hak konsumen perumahan syariah tersebut tidak memenuhi hal-hal yang diutarakan atau dipromosikan, perilaku ini tidak dibenarkan sehingga di sini produsen perumahan syariah tersebut seharusnya melaksanakan kewajibannya seperti yang ditentukan dalam Pasal 7-Pasal 10 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Sehingga jelaslah secara yuridisnya transaksi jual beli perumahan syariah yang merugikan konsumen karena rumah tersebut tidak sesuai dengan hal yang diperjanjikan sebelumnya sehingga pihak pelaku usaha harus bertanggung jawab terhadap kerugian yang dialami oleh petani tersebut dan

---

<sup>44</sup>Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal. 40-46

melakukan pemenuhan dan pemulihan keadaan. Hal itu sesuai dengan ketentuan Undang Undang Perlindungan Konsumen yaitu:

Pasal 19

- 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 perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Pemberian gantirugi 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.

### **C. Akibat Hukum Perlindungan Konsumen Perumahan Syariah**

Akibat hukum perlindungan konsumen perumahan syariah dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat terjadinya perbuatan melawan hukum. Suatu objek dalam perjanjian dapat dikatakan mengandung unsur perbuatan melawan hukum apabila:

- 1.) Perbuatan yang dibuat bertentangan dengan hak orang lain;
- 2.) Perbuatan yang dibuat bertentangan dengan kewajibannya sendiri;
- 3.) Perbuatan yang dibuat bertentangan dengan kesusilaan;
- 4.) Perbuatan yang dibuat bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup>Fuady, Munir, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hal. 6.

Mengenai implikasi hukum peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum, dapat dibagi atas 3 (tiga) implikasi hukum, yang dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Tanggung gugat

Dari sudut hukum perdata perbuatan melawan hukum mengakibatkan adanya tanggung gugat. Dalam ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata, dikenal beragam prinsip tanggung gugat, di antaranya yaitu:

- a. Prinsip tanggung gugat atas dasar kesalahan (*liability based on fault or liability based on the fault principle*)
- b. Prinsip tanggung gugat atas dasar praduga bersalah (*rebuttable presumption of liability principle/presumed liability*)
- c. Prinsip tanggung gugat yang dialihkan (*vicarious liability*)
- d. Prinsip tanggung gugat mutlak atau tanggung gugat absolut (*no-fault liability, strict liability, absolute liability principle*).

J.H. Niuwenhuis sebagaimana dikutip oleh Arman Anwar, membagi tanggung gugat atas 3 (tiga) golongan yaitu:<sup>46</sup>

1. Tanggung gugat berdasarkan kesalahan (*schuldaansprakelijkheid*).

Tanggung gugat ini bertumpu pada dua pilar yaitu melanggar hukum dan kesalahan. Orang yang menimbulkan kerugian pada orang lain bertanggung gugat, sejauh kerugian itu merupakan akibat pelanggaran

---

<sup>46</sup>Arman Anwar, "Tanggung Gugat Resiko Dalam Aspek Hukum Kesehatan", *SASI* Volume 23 Nomor 2, Juli - Desember 2017: hal. 149-160 Fakultas Hukum Universitas Pattimura p-ISSN: 1693-0061 e-ISSN: 2614-2961

suatu norma (perbuatan melanggar hukum) dan pelakunya dapat disesali karena telah melanggar norma tersebut (kesalahan).

Tanggung gugat karena kesalahan mewajibkan penggugat untuk membuktikan kesalahan tergugat (terdapat dalam ketentuan Pasal 1365 B.W. tentang perbuatan melanggar hukum).

2. Tanggung gugat dengan beban pembuktian terbalik (*schuldaansprakelijkheid met omkering van bewijlast*).

Konsep ini termasuk tanggung gugat yang dipertajam (*verscherp aansprakelijkheid*). Penggugat tidak perlu membuktikan bahwa tergugat tidak cukup berhati-hati, tetapi sebaliknya tergugat untuk menghindari tanggung gugatnya wajib membuktikan bahwa ia cukup berupaya untuk berhati-hati sehingga ia tidak dapat dipersalahkan. Konsep tanggung gugat ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1367 Ayat (2) jo Ayat (5) BW.

3. Tanggung gugat resiko (*risico aansprakelijkheid*) berdasarkan Pasal 1367 ayat (3) B.W

Menentukan bahwa majikan bertanggung gugat terhadap kerugian yang disebabkan oleh bawahannya yang dilakukan dalam lingkup tugasnya. Tanggung gugat resiko harus didasarkan pada:

- a. Adanya hubungan bawahan dan atasan. Yang menentukan disini adalah kewenangan memberikan perintah (instruksi) kepada yang lain. Kewenangan ini dapat timbul dari perjanjian kerja, tetapi juga dapat dari hukum publik (hubungan penguasa dan pegawai negeri).

- b. Tanggung gugat tersebut bergantung pada keadaan bahwa perbuatan melanggar hukum itu dilakukan dalam pelaksanaan tugas oleh bawahan. Pembatasan yang ditentukan pengadilan adalah mensyaratkan harus ada hubungan antara perbuatan melanggar hukum dan tugas seorang bawahan. Majikan juga tetap bertanggung gugat atas perbuatan melanggar hukum oleh bawahannya ketika melaksanakan tugasnya meskipun kenyataan bahwa majikan dengan tegas telah melarang perbuatan yang bersangkutan atau meskipun perbuatan itu diluar jam dinas.
- c. Untuk tanggung gugat Pasal 1367 Ayat (3) disyaratkan adanya perbuatan melanggar hukum dan kesalahan pihak bawahan.
- d. Tanggung gugat tidak bergantung pada suatu pelanggaran norma atau kesalahan oleh majikan. Pihak yang dirugikan cukup berpegangan pada bukti perbuatan melanggar hukum oleh bawahan, adanya hubungan atasan-bawahan, dan fakta bahwa tugas bawahan menciptakan kesempatan untuk melakukan perbuatan melanggar hukum.

Pendapat J.H. Niuwenhuis, sebagaimana disebutkan di atas mengklasifikasikan tanggung gugat atas tiga macam. Pertama, tanggung gugat berdasarkan kesalahan (*schuldaansprakelijkheid*) dasarnya adalah Pasal 1365 B.W tentang perbuatan melanggar hukum. Kedua, tanggung gugat dengan beban pembuktian terbalik (*schuldaansprakelijkheid met omkering van bewijlast*) didasarkan pada Pasal 1367 ayat (2) jo ayat (5) BW yaitu tentang beban pembuktian ada pada pihak tergugat. Ketiga, tanggung gugat

resiko (*risico aansprakelijkheid*) didasarkan Pasal 1367 ayat (3) B.W yaitu tentang pengalihan tanggung gugat atas kesalahan bawahan kepada majikan. Kerugian yang disebabkan kesalahan bawahan dapat menjadi tanggung gugat majikan sepanjang terpenuhi empat prasyarat yaitu Pertama, terdapat hubungan bawahan dan atasan. Kedua, perbuatan melanggar hukum itu dilakukan dalam pelaksanaan tugas oleh bawahan, meskipun kenyataan bahwa majikan dengan tegas telah melarang perbuatan yang bersangkutan atau meskipun perbuatan itu diluar jam dinas. Ketiga, disyaratkan adanya perbuatan melanggar hukum dan kesalahan pihak bawahan dan Keempat, tanggung gugat tidak bergantung pada suatu pelanggaran norma atau kesalahan oleh majikan.

Tanggung jawab atau tanggung gugat Negara berkaitan dengan penggunaan wewenang dalam fungsi *public service*. Menurut Tatiek Sri Djatmiati dalam melaksanakan fungsi tersebut bisa timbul kerugian atau penderitaan bagi masyarakat.<sup>47</sup>

Timbulnya kerugian bagi masyarakat dapat terjadi karena cacat dalam penggunaan wewenang atau berkaitan dengan perilaku aparat selaku pribadi. Kedua hal tersebut menjadi parameter ada atau tidaknya suatu tanggung jawab atau tanggung gugat Negara atas kerugian yang ada.

Penggunaan kewenangan oleh pemerintah menurut konsep hukum Perancis beranjak dari dua prinsip utama yang telah ditetapkan oleh Conseil

---

<sup>47</sup>Tatiek Sri Djatmiati. 2008. Kesalahan Pribadi dan Kesalahan Jabatan dalam Tanggung Jawab atau Tanggung Gugat Negara, disampaikan pada "*Lokakarya Hukum Administrasi dan Korupsi*", Universitas Airlangga, Surabaya, hal. 3.

d'etat sebagai dasar dalam pelayanan publik. Pertama adalah *Legalite* dan yang kedua adalah *Responsabilite*. *Legalite* (legalitas) berarti bahwa pemerintah harus bertindak sesuai dengan hukum, oleh karenanya keutusan-keputusannya beresiko untuk dibatalkan oleh pengadilan administrasi. *Responsabilite* mengidentifikasi bahwa pemerintah akan bertanggung gugat untuk ganti rugi kerugian bagi warga yang mengalami kerugian oleh keputusan-keputusan atau tindakan-tindakan pemerintahan.<sup>48</sup>

*Tribunal des Conflicts* tahun 1873 menetapkan 3 (tiga) asas, yaitu:

1. Asas tanggung gugat Negara atas kesalahan pejabatnya
2. Tanggung gugat tunduk kepada peraturan yang memisahkan dan membedakannya dengan hukum privat
3. Asas bahwa tanggung gugat tersebut merupakan yuridiksi dari peradilan administrasi.<sup>49</sup>

Conseil d'Etat dan juga dari pertimbangan *Tribunal des Conflicts* kemudian mengembangkan uuran kesalahan untuk tanggung gugat atas kerugian yang ada atas 2 (dua) unsur:

1. *Faute Personelle* (Kesalahan Pribadi)  
Kaitannya dengan tanggung gugat Negara, karena adanya unsur *faute personelle*, pegawai tersebut dapat digugat oleh seseorang yang dirugikan di pengadilan umum (*Ordinary Court*) selaku pribadi dan bertanggung gugat atas kesalahan sendiri;
2. *Faute de service* (Kesalahan Jabatan)  
Kaitannya dengan tanggung gugat Negara, yang menekankan unsur kesalahan (*faute*) juga terlihat keseimbangan perlindungan tersebut. Apabila terdapat suatu *faute personelle*, maka gugatan tidak dapat diajukan ke pengadilan administrasi. Penyelesaian sengketa apabila terdapat unsur *faute de service*, maka gugatan dapat diajukan ke peradilan administrasi dengan berpegangan pada prinsip dasar dalam penyelenggaraan pemerintahan yang disebut *Les Principes Generaux Du Droit*, pelanggaran atas prinsip tersebut dapat dikategorikan bertentangan dengan prinsip *Legalite* (keabsahan).<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup>*Ibid*, hal.4.

<sup>49</sup>*Ibid*.

<sup>50</sup>*Ibid*, hal. 5.

Mengenai implikasi hukum dari perbuatan PMH selain mengajukan gugatan secara pidana, pihak keluarga juga dapat mengajukan gugatan secara perdata untuk meminta sejumlah uang ganti rugi. Konsep ganti rugi yang dikenal oleh hukum adalah sebagai berikut:

- a. Ganti rugi nominal  
Jika perbuatan melawan hukum mengandung unsur kesengajaan, tetapi tidak menimbulkan kerugian nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya jumlah kerugian tersebut.<sup>51</sup>
- b. Ganti rugi Kompensasi  
Ganti rugi kompensasi merupakan ganti rugi yang merupakan pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu perbuatan melawan hukum.<sup>52</sup>
- c. Ganti rugi penghukuman  
Ganti rugi penghukuman merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah besar yang melebihi dari jumlah kerugian yang sebenarnya. Besarnya jumlah ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi si pelaku.<sup>53</sup>

#### 1. Tuntutan hukum

Dari sudut hukum pidana, perbuatan melawan hukum mengakibatkan terjadinya tuntutan hukum. Hal ini tidak terlepas dari adanya perbuatan yang digolongkan sebagai perbuatan membuat surat palsu dan memalsukan surat yang diatur dalam Pasal 263 Ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP), yang memuat hal sebagai berikut ini:

- a. Perbuatannya, terbagi menjadi dua yaitu membuat palsu

*Valschelijk Oppmaaken*) atau memalsu (*Vervalschen*)

---

<sup>51</sup>Munir Fuady, *Op.Cit.*, hal. 134.

<sup>52</sup>*Ibid.*

<sup>53</sup>*Ibid.*

Membuat surat palsu adalah membuat sebuah surat yang sebelumnya tidak ada surat, yang isi seluruhnya atau pada bagian-bagian tertentu tidak sesuai dengan yang sebenarnya atau bertentangan dengan kebenaran atau palsu. Surat yang dihasilkan oleh pembuat membuat surat palsu ini disebut dengan “surat palsu” atau “surat yang tidak asli”. Surat adalah lembaran kertas yang di atasnya terdapat tulisan kata, frasa dan/atau kalimat yang terdiri huruf-huruf dan/atau angka dalam bentyk apapun dan dibuat dengan cara apapun yang tulisan mana mengandung arti dan atau makna buah pikiran manusia.

Membuat sebuah surat yang isi seluruhnya atau isi pada bagian tertentu yang bertentangan dengan kebenaran atau palsu disebut dengan pemalsuan intelektual (*intellectueele valscheids*). Pemalsuan intelektual adalah pemalsuan terhadap isi suratnya. sedangkan pemalsuan pemalsuan materiil (*materiele valscheid*), adalah pemalsuan surat bukan terletak pada isi surat tetapi pada nama orang (termasuk juga tanda tangan) si pembuat seolah-olah dibuat oleh orang yang nama sebenarnya di dalam surat.

Pemalsuan surat mengenai nama dan tanda tangan, terdapat dua macam yaitu sebagai berikut:

- a) Membuat dengan meniru tanda tangan seseorang yang sesungguhnya tidak ada orang yang mempunyai nama tersebut, atau tidak diketahui siapa orangnya. Nama orang tersebut fiktif atau dikarang-karang.
- b) Membuat surat dengan menggunakan nama orang lain yang dikenal, tanpa sepengetahuan atau persetujuan si pemilik

nama tersebut. Kemudian si pembuat surat membubuhkan tanda tangan orang itu dengan meniru atau seolah-olah tanda tangan tersebut merupakan tanda tangan orang yang namanya dicantumkan dalam surat itu.

- a) Membuat surat palsu, yaitu sejak dilahirkan surat itu, isinya sebagian atau seluruhnya adalah tidak benar atau palsu
- b) Memalsu surat, yaitu sebelumnya sudah terdapat surat yang benar, kemudian dilakukan perbuatan memalsu atas surat sebelumnya, dengan demikian palsunya surat itu bukan pada saat lahirnya surat tersebut tetapi pada saat isi surat itu dipalsu.

Perbuatan memalsu (*vervalschen, vervalsen*) surat adalah perbuatan mengubah dengan cara apa pun oleh orang yang tidak berhak terhadap sebuah surat yang menyebabkan sebagian atau seluruh isi surat menjadi lain/ berbeda dari surat semula atau surat aslinya. Orang yang tidak berhak adalah setiap orang selain si pembuat surat pertama.

Perbedaan membuat surat palsu dengan memalsu surat, adalah terletak pada keberadaan atau timbulnya surat yang isinya tidak benar, yaitu sebagai berikut:

- b. Objeknya, yaitu sebagai berikut:
  - a) Surat tersebut dapat menimbulkan suatu hak
  - b) Surat yang menimbulkan suatu perikatan

Surat yang berisi perikatan adalah berupa surat yang karena perjanjian yang tertulis dalam surat itu melahirkan hak tertentu. Surat yang berisi pembebasan hutang lahir karena adanya perjanjian. Lahirnya pembebasan hutang pada dasarnya disebabkan karena dan dalam hubungannya dengan suatu

perjanjian. Pembebasan hutang adalah bentuk suatu perjanjian, suatu perjanjian yang mengakhiri perjanjian lain.

Surat yang berisi mengenai perikatan, sebagai surat yang melahirkan suatu hak. Setiap perikatan dipastikan melahirkan suatu hak, dan sebaliknya juga melahirkan suatu kewajiban hukum di pihak lain. Perikatan yang dimaksud dalam Pasal 263 Ayat (1) adalah semua bentuk perikatan yang ada dalam hukum perikatan, baik perikatan yang lahir karena perjanjian

- c) Surat yang menimbulkan suatu pembebasan hutang
- d) Surat yang diperuntukkan bukti mengenai sesuatu hal maupun perikatan yang lahir karena undang-undang sebagaimana yang diatur di dalam KUH Perdata.

Jenis surat yang menjadi objek pemalsuan surat dalam Pasal 263 Ayat (1) yang ketiga ialah surat yang membebaskan hutang atau surat yang menimbulkan pembebasan hutang. Membebaskan hutang artinya menghapuskan kewajiban hukum untuk membayar atau menyerahkan sejumlah uang. Jadi hutang tidak selamanya diartikan sebagai perbuatan hukum hutang-piutang (objeknya uang).

Penyerahan sejumlah uang pada pihak lain mempunyai kuasa yang tidak selamanya untuk membayar suatu hutang. Kuasa penyerahan uang pada pihak lain, bisa saja dalam rangka untuk memberikan hutang dan bukan untuk membebaskan hutang.

Contohnya, membayar harga barang yang dibeli, memberikan pinjaman uang dan lain-lain.

Pengertian mengenai diperuntukkan sebagai bukti, yang berarti bahwa surat tersebut mempunyai nilai pembuktian atau kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) terkait isinya. Penentuan nilai pembuktian di tentukan oleh undang-undang atau kuasa tata usaha Negara (*administratief gazez*).

Kekuatan bukti atas sebuah surat oleh undang-undang, contohnya terhadap akta autentik yang merupakan bukti yang sempurna. Alat bukti yang sempurna adalah tentang isinya harus dianggap benar tanpa harus menambah atau menggunakan alat bukti lainnya. Dengan demikian alat bukti yang sempurna ini mengikat hakim, artinya hakim harus tunduk dan percaya terhadap isi dalam akta tersebut, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya melalui alat bukti lainnya.

Surat-surat yang masuk dalam akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna tentang sesuatu kejadian adalah surat-surat yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang dan dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, contohnya surat nikah, akta kelahiran, vonis hakim, dan sertipikat hak atas tanah. Kekuatan pembuktian atas surat-surat oleh kekuasaan tata usaha Negara, contohnya rekening koran, kartu tanda penduduk, surat kelakuan baik dan lain-lain.

Dengan demikian, surat yang diperuntukkan sebagai bukti mengenai sesuatu hal, merupakan surat yang sengaja dibuat atau diterbitkan untuk membuktikan tentang kebenaran mengenai sesuatu hal.

- b. Subjektif, yaitu pemakaian surat tersebut dapat menimbulkan kerugian

Kerugian yang dapat timbul jika menggunakan surat palsu. Pemakaian surat palsu yang menimbulkan kerugian merupakan unsur objektif, yang dari rumusan tindak pidana tidak nyata-nyata dituju oleh unsur sengaja. Unsur kesengajaan hanya ditujukan pada kehendak untuk memakainya.

Kerugian tersebut tidak harus berupa kerugian yang dapat diukur atau dinilai dengan uang (kerugian materiil), tetapi juga kerugian yang bersifat immaterial atau kerugian idiil. Contoh dari pemakaian surat palsu yang menimbulkan kerugian, yaitu pemakaian akta notaris palsu selain dapat menimbulkan kerugian materiil, juga dapat menimbulkan kerugian immaterial berupa berkurangnya kepercayaan masyarakat terhadap kebenaran akta-akta yang dibuat oleh notaris.

- d. Kesalahan, yaitu dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai seolah-olah isinya benar dan tidak palsu
  - a) Hubungan sengaja dengan unsur lain dalam rumusan tindak pidana.

b) Semua keadaan ketika perbuatan dilakukan .

c) Keadaan dan kemampuan jiwa si pembuat ketika berbuat.

Unsur kesalahan dalam tindak pidana membuat surat palsu atau memalsu surat tersebut, adalah berupa kesengajaan sebagai maksud, atau kesengajaan dalam arti sempit. Unsur maksud dalam kalimat tersebut adalah sikap batin dari pembuat surat, yang sudah terbentuk sebelum melakukan perbuatan (*in casu* membuat palsu dan memalsu).

#### **D. Pengaturan Perlindungan Konsumen Perumahan Syariah**

Perlindungan terhadap konsumen telah diatur dalam beberapa peraturan di antaranya dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, per-Undang-Undangan Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 serta peraturan-peraturan lain yang menyangkut perlindungan terhadap konsumen KPR. Dalam hal perlindungan terhadap konsumen pemerintah mengaturnya dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Dalam kontrak perjanjian perumahan syariah dari segi penyelesaian sengketa dijelaskan apabila terjadi perselisihan selama pelaksanaan akad jual beli istishna ini hingga selesai seluruh kewajiban kedua pihak baik pembeli dan penjual, maka kedua pihak telah menyetujui untuk menyelesaikan perselisihan itu secara kekeluargaan melalui musyawarah dan mufakat dengan tetap mengacu kepada ketentuan hukum syara'. Jika dalam hal ini tidak tercapai mufakat dan penyelesaian, kedua pihak menyetujui untuk menunjuk pihak ketiga yang disepakati bersama untuk menjadi hakim.

Penyelesaian sengketa menurut hukum islam tidak jadi masalah menunjuk orang ketiga, akan tetapi di Indonesia tidak selalu menerapkan hukum islam melainkan lebih merujuk kepada hukum positif yang berlaku. Dalam kontrak perjanjian perumahan syariah tidak dijelaskan secara rinci mengenai ketentuan hukum syara yang berlaku. Penyelesaian sengketa dalam mempertahankan hak-haknya diatur pada Pasal 45 UUPK, yang menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui pengadilan atau luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat ditempuh melalui BPSK yang tugas dan wewenangnya antara lain meliputi pelaksanaan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen dengan cara melalui mediasi, arbitrase atau konsiliasi, yang selain sebagai media penyelesaian sengketa juga dapat menjatuhkan sanksi administratif bagi pelaku usaha yang melanggar larangan-larangan tertentu yang dikenakan bagi pelaku usaha. Bila merujuk pada hukum syara yaitu teori fiqih sunnah mengenai penyelesaian sengketa yang seharusnya lebih dijelaskan oleh pihak perumahan syariah dalam kontrak perjanjian yang dibuatnya.

Adapun dalam ajaran islam, ada tiga sistem dalam menyelesaikan sengketa atau perselisihan yaitu:

Secara Damai (*al-sulh*) Islam mengajarkan agar para pihak yang terjadi sengketa melakukan perdamaian. Perdamaian dilakukan dengan cara musyawarah oleh pihak-pihak yang bersengketa, secara Arbitrase (*al-tahkim*). Dalam cara arbitrase (*tahkim*), para pihak yang bersengketa menunjuk

perwakilan mereka masing-masing (*hakam*), untuk menyelesaikan sengketa mereka.<sup>54</sup>

#### **BAB IV**

---

<sup>54</sup>Didiek Noeryono Basar, “Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Akad Dan Penyelesaian Sengketa Pada Lembaga Perbankan Syariah Di Indonesia”, (Jurnal Islamica, vol. 10, No. 1, januari 2013), hal. 97-101.

**PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN SYARI'AH DI  
KABUPATEN MUARO JAMBI  
(Studi Kasus Perumahan Villa Argenta Desa Sungai Bertam Kecamatan  
Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi)**

**A. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembeli Perumahan Dengan Sistem Syari'ah Dengan Pihak PT. Jambi Anugerah Semesta Pengembang Perumahan Villa Argenta Di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi**

PT. Jambi Anugerah Semesta merupakan perumahan yang mengusung konsep Islami di kota Jambi. PT. Jambi Anugerah Semesta menawarkan hunian yang nyaman dengan konsep syariah. Berdasarkan hasil wawancara yang penulis lakukan kepada bapak Muhammad Amin, ada 5 konsep syariah properti yang PT. Jambi Anugerah Semesta terapkan yaitu:<sup>55</sup>

- 1) Tanpa bank, yaitu tidak mengajak pihak bank untuk terlibat dalam akad jual beli, akad hanya antara anda sebagai pembeli dan developer, kelebihannya tidak akan ada *BI Checking*, proses cenderung lebih *simple* dan mudah.
- 2) Tanpa bunga, biasanya cicilan rumah bersifat *flat* setiap bulanya, tanpa ada penambahan ataupun pengurangan. Obsi harga yaitu *cash* atau kredit, itupun sudah disampaikan nominalnya sebelum akad dan tidak akan berubah walaupun suku bunga naik turun, jadi pilihan harga tergantung anda yang menentukan.
- 3) Tanpa denda. Jika anda telat membayar ketika mencicilan di dalam KPR konvensional tentu anda akan terkena denda. Tidak dengan KPR Syariah,

---

<sup>55</sup>Wawancara dengan M. Amin, Kepala Bagian Pemasaran Pihak PT. Jambi Anugerah Semesta, Jambi, tanggal 15 Oktober 2021.

anda hanya akan dikenakan surat peringatan sebagai pengingat komitmen bayar hutang atau reschedule pembayaran jika dirasa anda tidak bisa menepati cicilan di tanggal tertentu.

- 4) Tanpa sita. Jikapun anda di tengah jalan tak sanggup lunasi cicilan, padahal di sisi lain anda sudah menempati rumah beberapa lama, maka developer akan mendorong anda untuk menjual rumahnya atau dibantu dijualkan, hasilnya sebagian untuk bayar sisa hutang ke developer sisanya akan dikembalikan pada pemilik rumah. Tidak akan disita, karena anda sudah memiliki hak rumah Anda pun bisa menjual aset lain untuk melunasi cicilan tersebut.
- 5) Tanpa akad bermasalah. Akad antara pembeli dan developer adalah akad jual beli istishna (pesan bangun bersifat indent) dan As-Sallam jika unit rumah belum tersedia, bisa juga dengan akad jual beli kredit Ijarah *Muntahia bit Tamlik* (IMBT) jika unit rumah sudah tersedia.

#### 1. Sistem Penjualan PT. Jambi Anugerah Semesta

Berikut adalah proses pembelian rumah PT. Jambi Anugerah Semesta secara tunai dan kredit:

- a. Pembelian Tunai Persyaratan yang dibutuhkan untuk pembelian rumah secara tunai adalah sebagai berikut:
  - a) Foto copy KTP
  - b) Foto copy Kartu Keluarga
  - c) Mengisi surat pemesanan rumah PT. Jambi Anugerah Semesta yang telah disediakan

- d) Mendapat kwitansi bahwa konsumen yang bersangkutan telah membeli rumah secara tunai
- e) Bukti kepemilikan berupa sertifikat Hak Milik, dan surat izin membangun IMB.

b. Pembelian Kredit

Persyaratan yang dibutuhkan untuk pembelian rumah secara tunai adalah sebagai berikut:

- a) Sebagai pembayaran awal dalam membeli rumah adalah dengan membayar *booking* sebagai tanda jadi untuk pembelian perumahan (pembayaran *booking* ini termasuk dalam DP misal DP 30 juta membayar *booking* 5 juta maka pada saat akad hanya membayar 25 juta)
- b) Penyerahan berkas pembeli berupa FC. KTP, FC. Kartu keluarga, Pas Foto dan pengisian formulir KPR yang telah disediakan
- c) Bila pengajuan telah disetujui pihak PT. Jambi Anugerah Semesta maka bisa dilakukan kredit
- d) Syarat akad kredit melunasi sisa DP yang telah dikurangi dengan biaya Booking (pelunasan ini diberikan waktu selama 3 bulan).

Menurut salah satu informan bapak Ramdani mengatakan persyaratan yang harus dipenuhi mudah yaitu tidak memakai biaya *cheking* bermodalkan kepercayaan dan tolong menolong. Persyaratan:

- 1) Surat pernyataan
- 2) Surat domisili dari RT, Kelurahan dan kecamatan
- 3) Klarifikasi data
- 4) Survei, Pengecekan ke lokasi yang dilihat oleh pihak survei adalah kemampuan dan komitmen dari mitra.

## 2. Akad-akad PT. Jambi Anugerah Semesta

Adapun akad-akad yang digunakan di PT. Jambi Anugerah Semesta ada 3 (tiga) bentuk, seperti Informasi yang peneliti dapat dari salah satu informan yaitu mbak Zuliana yang sebagai *Staf Marketing*, beliau mengatakan akad yang digunakan ada 3 yaitu: *Ijarah Muntahia bit Tamlik (IMBT)*, *AsSallam* dan *Al-Istishna'*. Dari ketiga akad itu konsumen bebas memilih akad apa yang akan digunakan.

- 1) *Ijarah Muntahia bit Tamlik (IMBT)*, Akad IMBT ini adalah perpaduan akad jual beli dengan akad sewa-menyewa. Akad pemindahan hak gunaatas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, yang berakhir dengan kepemilikan.
- 2) *As-Sallam*, Akad ini dikenal juga dengan pemesanan, dimana konsumen memesan terlebih dahulu rumah yang dibeli dan pembayarannya dilakukan dimuka.
- 3) *Al-Istishna'* Akad ini adalah akad dimana konsumen (pembeli) meminta dibuatkan rumah dengan bentuk tertentu dan bahan materialnya dari pihak produsen, dan pembayarannya bisa pada saat kontrak, bisa diangsur, dan bisa dibayar dikemudian hari.

Adapun kelemahan dari PT. Jambi Anugerah Semesta dari hasil penelitian yaitu, yang pertama Modal, karena tidak didukung oleh perbankan syariah, modal hanya dari modal perusahaan sendiri tanpa investor. Yang kedua Uang Muka (DP) yang dinilai terlalu tinggi. Dan yang ketiga menurut salah satu informan Bapak Fahmi mengatakan lamanya cicilan kalau di tempat lain 15 tahun, tetapi kalau di PT. Jambi Anugerah Semesta paling lama hanya 10 tahun saja, jadi karena tenggang yang lebih singkat itu angsuran yang dicicil agak lebih mahal”.

Berdasarkan hasil penelitian yang menjadi kelebihan dari PT. Jambi Anugerah Semesta yaitu:

- 1) Dari segi Agama, KPR yang ditawarkan Halal, karena 100% tanpa bunga.
- 2) Biaya Administrasi ditanggung oleh Pihak Developer seperti: kertas, matrai dan lain-lain.
- 3) Masyarakat terbantu untuk memiliki rumah karena persyaratan yang Mudah dan terjangkau.
- 4) Tidak perlu Slip Gaji, Mempermudah masyarakat yang bukan PNS dan pegawai swasta seperti petani, pedagang dan nelayan untuk memiliki rumah yang Nyaman dan layak.

Pelaksanaan perjanjian jual beli rumah pada Perumahan Villa Argenta pada dasarnya sama seperti jual beli rumah pada perumahan pada umumnya, yang membedakan di sini hanya sistem kepemilikan rumah secara syari'ah oleh pembeli (konsumen) secara hukum adalah milik perusahaan pengembang Perumahan Villa Argenta yaitu Pihak PT. Jambi Anugerah Semesta sebagai pengembang perumahan. Pihak developer dalam hubungan jual beli rumah pada Perumahan Villa Argenta ini menerapkan dua model pola jual beli yaitu pertama Jual Beli dengan memanfaatkan fasilitas KPR Developer dan kedua

jual beli cash bertahap yang tanpa melibatkan pihak Bank, dalam artian pihak pembeli (konsumen) hanya berhubungan dengan pihak developer perumahan yaitu Pihak PT. Jambi Anugerah Semesta.

Untuk mendapatkan rumah dengan dukungan fasilitas KPR Developer, konsumen terlebih dahulu harus memenuhi seluruh persyaratan dan di lanjutnya wawancara dengan pihak Developer tanpa ada pelibatan bank Apabila berdasarkan hasil wawancara konsumen dinyatakan berhak untuk memperoleh fasilitas KPR Developer, maka kewajiban yang pertama yang harus dipenuhi oleh konsumen adalah membayar uang muka rumah.

Dalam setiap perjanjian jual beli rumah, kewajiban yang utama yang harus dipenuhi oleh pembeli adalah membayar harga rumah yang dibelinya. Pada pelaksanaan jual beli rumah Villa Argenta, harga rumah dibayar secara tunai dengan fasilitas KPR Developer, di mana pembeli diwajibkan untuk membayar uang muka terlebih dahulu sedangkan sisanya dilunasi dengan kredit yang diajukan.

Dalam pelaksanaan jual beli rumah pada Perumahan Villa Argenta, ada pembeli (konsumen) berpendapat bahwa dalam proses jual beli rumah tersebut tidak sulit dan tidak bertele-tele. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 1 berikut ini.

Tabel 1.

Pendapat Konsumen Tentang Cara dan Proses Pembelian  
Rumah Pada Perumahan Villa Argenta

No.	Pendapat Konsumen	Jumlah
-----	-------------------	--------

1.	Mudah	10
2.	Sulit	-
3.	Bertele-tele	-
Jumlah		10

Sumber data : Data Primer.

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa 10 dari 10 responden pembeli rumah pada Perumahan Villa Argenta beranggapan bahwa jual beli rumah mudan dalam artian tidak sulit, dan tidak bertele-tele.

Berdasarkan penelitian di lapangan, penulis dapat mengemukakan bahwa anggapan itu timbul karena kurang lengkapnya persyaratan oleh calon pembeli itu sendiri pada waktu mengajukan permohonan, sehingga prosesnya terasa sulit dan bertele-tele. Di sisi lain, pihak pengembang yaitu Pihak PT. Jambi Anugerah Semesta sebagai developer berpendapat bahwa kurang lengkapnya persyaratan oleh pemohon mengakibatkan lambatnya dalam memberikan persetujuan atas kredit yang diajukan. Kalau semua persyaratan lengkap tentunya hal tersebut tidak akan terjadi. Sebagaimana dijelaskan oleh M. Amin, Kepala bagian pemasaran Perumahan Villa Argenta yang menerangkan bahwa:

Kesulitan yang dirasakan oleh pembeli dalam proses pembelian rumah pada Perumahan Villa Argenta disebabkan oleh kesalahan mereka sendiri yang tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, sehingga prosesnya ternyata sulit dan lama. Hal ini mengakibatkan pihak kami lambat dalam memberikan persetujuan yang diajukan pemohon.<sup>56</sup>

Untuk lebih jelasnya cara pelaksanaan pembayaran angsuran rumah pada Perumahan Villa Argenta dapat dilihat pada Tabel 2 di bawah ini.

---

<sup>56</sup>Wawancara dengan M. Amin, Kepala Bagian Pemasaran Pihak developer, Jambi, tanggal 15 Oktober 2021.

Tabel 2.

Pelaksanaan pembayaran angsuran rumah oleh Konsumen kepada Pihak developer

No.	Cara Pembayaran	Jumlah
1.	Melalui Pos dan Giro	-
2.	Melalui Instansi	-
3.	Membayar sendiri ke Kantor Developer	10
Jumlah		10

Sumber data : Data Primer.

Berdasarkan tabel 2 di atas dapat dilihat bahwa sebagian besar dari konsumen yang membeli rumah pada Perumahan Villa Argenta yaitu 10 orang dari responden melakukan pembayaran angsuran rumahnya dengan cara membayar sendiri ke kantor Pihak developer sedangkan yang dilakukan mengirimkan uangnya melalui Kantor Pos dan Giro dan dengan cara pemotongan gaji pada instansi tempat mereka bekerja tidak pernah terjadi. Dengan demikian jelaslah bahwa tidak mutlak bagi mereka yang pegawai negeri membayar angsuran rumahnya dengan cara pemotongan gaji pada instansi tempat mereka bekerja, melainkan bisa membayar sendiri setelah menerima gaji.

Berdasarkan penelitian dari 10 orang responden pembeli diketahui bahwa pembeli rumah pada Perumahan Villa Argenta lebih banyak mengambil jangka waktu kredit selama 15 tahun dengan pertimbangan angsuran perbulannya relatif kecil dan jangka waktunya.

Terlalu lama, untuk mengetahui lamanya jangka waktu kredit pemilikan rumah secara cash bertahap pada Perumahan Villa Argenta yang dikembangkan oleh Pihak developer dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 3.

Jangka Waktu Kredit Pemilikan Rumah Yang Diambil Konsumen  
Pada Perumahan Villa Argenta

No.	Jangka waktu	Jumlah
1.	5 Tahun	2
2.	10 Tahun	3
3.	15 Tahun	5
Jumlah		10

Sumber Data : Data Primer Yang Diolah

Berdasarkan tabel di atas, maka dapat diketahui bahwa jangka waktu kredit 15 tahunlah yang paling dominan diambil oleh konsumen yaitu sebesar 10 orang, jangka waktu kredit 10 tahun sebesar 3 orang, jangka waktu kredit 5 tahun sebesar 2 orang.

Setelah pelaksanaan pembayaran kredit pemilikan rumah Developer oleh konsumen dengan cara membayar angsuran setiap bulannya sesuai dengan jangka waktu kredit yang diperjanjikan berakhir dengan kata lain pihak pembeli (konsumen) telah melunasi seluruh angsurannya, maka pihak Pihak developer menyerahkan kembali kepada pembeli rumah semua surat-surat atau dokumen-dokumen mengenai rumah berikut tanahnya serta surat-surat lainnya yang disimpan atau dikuasai oleh Pihak PT. Jambi Anugerah Semesta sebagai jaminan, dengan demikian Pihak PT. Jambi Anugerah Semesta telah melaksanakan salah satu kewajibannya.

Dalam suatu perjanjian tidaklah selalu berjalan dengan lancar, melainkan adanya ditemui masalah-masalah yang akhirnya dapat mempengaruhi kelancaran dari pelaksanaan perjanjian itu sendiri. Masalah-masalah tersebut timbul akibat tidak dipenuhinya ketentuan-ketentuan yang telah disepakati oleh para pihak seperti apa yang tercantum di dalam surat perjanjian yang telah dibuat. Di samping itu dapat juga disebabkan oleh karena salah satu pihak tidak menjalankan apa yang menjadi kewajibannya. Demikian juga halnya dengan pelaksanaan perjanjian jual beli rumah pada Perumahan Villa Argenta antara konsumen dengan pihak pengembang PT. Jambi Anugerah Semesta tentunya ditemui masalah-masalah di dalam prakteknya.

Sebagaimana telah dikemukakan di atas bahwa di dalam perjanjian jual beli rumah pada Perumahan Villa Argenta melalui KPR Developer (cash bertahap) terdapat dua pihak yaitu pihak Pihak developer dan pihak pembeli (konsumen). Di dalam perjanjian jual beli rumah melalui KPR Developer (cash bertahap), masalah-masalah yang ditemui yaitu terjadinya penunggakan pembayaran angsuran rumah oleh konsumen kepada perusahaan pengembang perumahan Pihak developer serta tidak dipenuhinya fasilitas oleh pihak pengembang sebagaimana yang telah diperjanjikan.

Berdasarkan perjanjian dari 10 responden pembeli rumah diketahui bahwa faktor-faktor yang menyebabkan mereka melakukan penunggakan pembayaran adalah faktor ekonomi dan ketidakpuasan terhadap pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pihak pengembang. Maka faktor yang paling dominan yang mempengaruhi konsumen melakukan penunggakan angsuran

adalah rasa ketidakpuasan yaitu 73,3 %. Rasa ketidakpuasan disini terutama terhadap sarana rumah yang telah diperjanjikan sebelumnya oleh pihak pengembang namun tidak dilaksanakan sepenuhnya, sehingga menimbulkan ketidakpuasan pihak konsumen (pembeli rumah) kemudian faktor ekonomi sebesar 26,7 %.

Adapun jumlah konsumen yang pernah dilakukan penunggakan angsuran Kredit Developer pada Perumahan Villa Argenta dapat dilihat pada tabel 4 di bawah ini.

Tabel 4.

Jumlah konsumen yang melakukan penunggakan angsuran  
KPR-Developer pada Perumahan Villa Argenta  
Per 30 Desember 2020

No	Tunggakan angsuran (bulan)	Jumlah
1	1 - 3	3
2	4 - 6	3
3	7 - 9	4
4	10 ke atas	0
Jumlah		10

Sumber Data : Kantor Pihak developer

Berdasarkan tabel 4 di atas menunjukkan bahwa penunggakan angsuran yang dilakukan oleh pembeli rumah (konsumen) pada Perumahan Villa Argenta yang paling dominan dilakukan adalah penunggakan 1 – 3 bulan, untuk tunggakan 4 – 6 bulan dan 7 – 9 bulan jumlah konsumen yang melakukan penunggakan adalah 3 orang dan 4 orang, sedangkan untuk tunggakan 10 bulan ke atas tidak ada.

Masalah lain yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian jual beli Perumahan Villa Argenta ini adalah pihak pengembang PT. Jambi Anugerah Semesta tidak melakukan pembangunan rumah seperti yang diperjanjikan. PT. Jambi Anugerah

Semesta telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan wanprestasi berupa tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya. Dengan terjadinya hal di atas tersebut sudah barang tentu debitur Perumahan Villa Argenta merasa dirugikan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa telah terjadi 132 debitur mengalami kerugian karena PT. Jambi Anugerah Semesta tidak melaksanakan pembangunan perumahan Villa Argenta.

Pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli perumahan antara developer terhadap konsumen Perumahan Villa Argenta di Kota Jambi, tidak terlaksana sebagaimana mestinya.

- a. Pihak pengembang, dalam hal ini yaitu Pihak developer
  1. Hak pihak pengembang
    - a) Berhak menerima angsuran pembelian rumah setiap bulannya
  2. Kewajiban pihak pengembang
    - a) Menyediakan dan membangun rumah yang layak huni.
- b. Pembeli rumah (konsumennya)
  1. Hak pembeli rumah
    - a. Berhak menerima barang dalam keadaan baik sesuai dengan perjanjian
  2. Kewajiban pembeli rumah
    - a. Pembeli rumah wajib membayar cicilan rumahnya sesuai perjanjian

Mengenai hak-hak developer PT. Jambi Anugerah Semesta sebagaimana hak pelaku usaha diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen,

dalam hal ini yang dimaksudkan adalah *developer* Perumahan Villa Argenta, adapun hak-haknya meliputi:

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan, konsumen belum sepenuhnya melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan. Banyak pula konsumen yang melakukan penunggakan angsuran. Adapun jumlah konsumen Perumahan Villa Argenta yang pernah melakukan penunggakan angsuran dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 5

Jumlah Konsumen yang Pernah Melakukan Penunggakan Angsuran

No	Tunggakan Angsuran (Bulan)	Jumlah
1	1-3	6
2	4-6	2
3	7 ke atas	2
	Jumlah	10

Sumber Data: Hasil Penelitian

Berdasarkan tabel di atas menunjukkan bahwa penunggakan angsuran ditemukan pada 10 (delapan) orang konsumen. Penunggakan angsuran yang paling dominan terjadi selama 1-3 bulan, yakni sebanyak 6 orang konsumen. Untuk tunggakan 4-6 bulan, dilakukan sebanyak 2 orang konsumen. Sedangkan untuk tunggakan 7 bulan ke atas sebanyak 2 orang.

2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di Perumahan Villa Argenta, tidak ada ditemukan tindakan konsumen yang mencoba beritikad tidak baik terhadap *developer* dalam proses jual beli rumah. Hanya saja seperti yang telah penulis kemukakan di atas, konsumen hanya melakukan penunggakan pembayaran angsuran beberapa bulan saja. Konsumen tidak sampai tidak melakukan pembayaran sama sekali.

3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.

Untuk hak melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen, tidak dapat diterapkan karena berdasarkan penelitian yang penulis lakukan tidak ditemukannya kasus pengaduan konsumen terhadap *developer* Perumahan Villa Argenta.

4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.

Mengenai permasalahan PT. Jambi Anugerah Semesta yang tidak sepenuhnya membangun perumahan Villa Argenta sudah dimasukkan laporannya ke Polda Jambi, proses penyidikan sedang berlangsung, dan mengarah pada tindak pidana penipuan. Sehingga berdasarkan uraian di atas, dapatlah dikemukakan bahwa bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen pembeli Perumahan dengan sistem syari'ah dengan pihak PT. Jambi Anugerah Semesta pengembang Perumahan Villa Argenta di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi belum terlaksana secara baik dan benar sesuai dengan perjanjian jual beli yang telah disepakati.

## **B. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Para Pihak Dalam Sistem Pembelian Rumah Secara Syari'ah Dengan Pihak PT. Jambi Anugerah Semesta Pengembang Perumahan Villa Argenta Di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi**

Kendala-kendala yang dihadapi oleh para pihak dalam perjanjian jual beli rumah dengan sistem pembelian rumah secara syari'ah dengan pihak PT. Jambi Anugerah Semesta pengembang perumahan Villa Argenta di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi antara Pihak pihak PT. Jambi Anugerah Semesta dengan konsumennya, agaknya juga seringkali terjadi pada setiap perjanjian jual beli perumahan pada umumnya di tempat lainnya, kendala-kendala dapat saja datang dari salah satu pihak ataupun dari kedua belah pihak. Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah melalui KPR-Developer dengan sistem pembelian rumah secara syari'ah dengan pihak PT. Jambi Anugerah Semesta pengembang perumahan Villa Argenta dengan konsumennya.

Berdasarkan hasil penelitian penulis di lapangan, dalam kenyataannya pelaksanaan perjanjian jual beli rumah dengan sistem pembelian rumah secara syari'ah dengan pihak PT. Jambi Anugerah Semesta pengembang perumahan Villa Argenta, penulis menemukan bahwa perjanjian jual beli rumah tersebut belum terlaksana sesuai dengan perjanjian jual beli rumah dengan sistem pembelian rumah secara syari'ah dengan pihak PT. Jambi Anugerah Semesta pengembang perumahan Villa Argenta.

Kendala-kendala yang dihadapi para pihak, dapat dikemukakan sebagai berikut:

Menurut Fahmi Alfarisy yang menerangkan bahwa:

Pihak Developer dalam hal ini Pihak developer telah melakukan sejumlah tindakan di luar kesepakatan perjanjian, dengan tidak melakukan rumah-rumah yang sudah dilakukan pembayaran secara cash dan telah melakukan pembayaran angsuran sudah lebih dari 5 kali.<sup>30</sup>

Kendala-kendala yang diuraikan oleh responden di atas, menurut penulis adalah kendala-kendala yang timbul karena kesengajaan yang dilakukan PT. Jambi Anugerah Semesta sebagai perbuatan melanggar hukum.

Berdasarkan uraian di atas, dapatlah dikemukakan bahwa kendala-kendala yang melatari pelaksanaan perjanjian jual beli Perumahan Villa Argenta ini belum berjalan sebagaimana mestinya dikarenakan:

1. Motivasi mencari keuntungan yang lebih besar pada pihak developer, dengan cara melakukan perbuatan melanggar hukum
2. Adanya sikap kurang profesional dan tidak proporsional pihak pengembang dalam mengambil setiap kebijakan secara teknis operasional dan manajemen administrasi.

### **C. Upaya yang dilakukan dalam mengatasi permasalahan antara konsumen pembeli Perumahan dengan sistem syari'ah dengan pihak PT. Jambi Anugerah Semesta pengembang Perumahan Villa Argenta di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi**

Adapun upaya-upaya yang dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah yang ditemui di dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah dengan sistem pembelian rumah secara syari'ah dengan pihak PT. Jambi Anugerah Semesta

---

<sup>30</sup>Wawancara dengan Fahmi Alfarisy, Konsumen Perumahan Villa Argenta, Jambi, tanggal 22 Oktober 2021.

pengembang perumahan Villa Argenta dengan konsumennya adalah sebagai berikut:

1. Terhadap konsumen yang melakukan penunggakan angsuran rumah

Terhadap konsumen yang melakukan penunggakan pembayaran angsuran rumah, maka upaya yang dilakukan oleh pihak Pihak developer adalah melalui musyawarah. Upaya ini dilakukan dengan cara pihak Pihak developer memberikan teguran kepada konsumen yang melakukan penunggakan melalui surat hingga sampai tiga kali teguran.

2. Terhadap developer yang melakukan kesalahan

Dalam hal pihak pengembang melakukan tindakan yang tidak membuat/membangun rumah, Dalam hal pihak pembeli rumah (konsumen) telah mengajukan keberatan kepada PT. Jambi Anugerah Semesta tetapi tidak ditindaklanjuti oleh pihak pengembang tersebut. Penyelesaian masalahnya belum mendapat respon positif dari pengembang atau developer yaitu Pihak PT. Jambi Anugerah Semesta tetapi sudah ada langkah dari Pihak developer untuk memusyawarahkan dengan pihak yang merasakan keluhan atau kekecewaan terhadap pelaksanaan pembangunan Perumahan Villa Argenta walaupun sampai sekarang tidak seluruh keluhan akan sarana dan prasarana yang diproses dan ditindak lanjuti sesuai dengan tuntutan para konsumen yang merasakan dirugikan karenanya.

Untuk perkembangan berikutnya permasalahan ini telah diajukan ke Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia Cabang Jambi dan membuat laporan ke Polda Jambi sebagai upaya perlindungan hukum pidana untuk menindak

pengurus PT. Jambi Anugerah Semesta yang telah melakukan perbuatan melanggar hukum tersebut.

Penyelesaian sengketa dalam mempertahankan hak-haknya diatur pada Pasal 45 UUPK, yang menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui pengadilan atau luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat ditempuh melalui BPSK yang tugas dan wewenangnya antara lain meliputi pelaksanaan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen dengan cara melalui mediasi, arbitrase atau konsiliasi, yang selain sebagai media penyelesaian sengketa juga dapat menjatuhkan sanksi administratif bagi pelaku usaha yang melanggar larangan-larangan tertentu yang dikenakan bagi pelaku usaha. Bila merujuk pada hukum syara yaitu teori fiqih sunnah mengenai penyelesaian sengketa yang seharusnya lebih dijelaskan oleh pihak PT. Jambi Anugerah Semesta dalam kontrak perjanjian yang dibuatnya. Adapun dalam ajaran islam, ada tiga sistem dalam menyelesaikan sengketa atau perselisihan yaitu:

Secara Damai (al-sulh) Islam mengajarkan agar para pihak yang terjadi sengketa melakukan perdamaian. Perdamaian dilakukan dengan cara musyawarah oleh pihak-pihak yang bersengketa, secara Arbitrase (al-tahkim). Dalam cara arbitrase (tahkim), para pihak yang bersengketa menunjuk perwakilan mereka masing-masing (hakam), untuk menyelesaikan sengketa mereka.

Pada tanggal 21 Oktober 1993, MUI membentuk Badan Arbitrase Muamalat Indonesia (BAMUI). Kemudian pada tanggal 24 Desember 2003 berdiri Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) sebagai ganti BAMUI yang berwenang menyelesaikan sengketa perdata secara islam, melalui Lembaga Peradilan (al-qada) Apabila para pihak bersengketa, tidak berhasil melakukan (al-sulh) atau (al-tahkim), atau para pihak tidak mau melakukan kedua cara tersebut, maka salah satu pihak bisa mengajukan masalahnya ke pengadilan agama. Jika terjadi penyimpangan dalam sebuah transaksi ataupun perjanjian, maka ini adalah sebuah sengketa. terjadinya sengketa ini pada umumnya karena adanya penipuan atau ingkar janji oleh pihak-pihak atau salah satu pihak tidak melakukan apa yang dijanjikan atau disepakati untuk dilakukan atau pihak-pihak atau salah satu pihak telah melaksanakan apa yang telah disepakati.

Dalam Pasal 6 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa pada dasarnya para pihak dapat berhak untuk menyelesaikan sendiri sengketa yang timbul diantara mereka. Kesepakatan mengenai penyelesaian tersebut selanjutnya harus dituangkan dalam bentuk tertulis yang disetujui oleh para pihak. Dalam penjelasan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama dan dalam Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Pertama Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006, tersebut ditegaskan bahwa: “penyelesaian sengketa tidak hanya di bidang perbankan syariah, melainkan juga di bidang ekonomi syariah lainnya”. Peradilan agama punya wewenang dalam

penyelasain sengketa ekonomi syariah sesuai dengan bunyi pasal ini. Ukuran personalitas keislaman dalam sengketa ekonomi syariah adalah akad yang mendasari sebuah transaksi. Apabila menggunakan akad syariah, maka menjadi kewenangan peradilan agama. Dalam konteks ini, pelaku non muslim yang menggunakan akad syariah berarti menundukan diri kepada hukum islam, sehingga sesuai dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 bahwa sengketanya harus diselesaikan di pengadilan agama.

Dari hasil wawancara menunjukkan bahwa yang dilakukann oleh PT. Jambi Anugerah Semesta adalah sebuah wanprestasi, di mana developer tidak mampu menepati janjinya sesuai akad perjanjiannya, sangat rentan pihak konsumen mengalami kerugian atas tindakan developer tersebut, kiranya konsumen dapat meminta pertanggungjawaban developer berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Langkah awal yang harus ditempuh oleh konsumen adalah melihat telah sejauh mana proses jual-beli yang dilakukan dengan developer. Umumnya pada saat hendak melakukan jual beli rumah, antara developer dengan konsumen mengikatkan dirinya dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Pengaturan mengenai pedoman PPJB diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. PPJB merupakan suatu Perjanjian yang mana melekat aturan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang mengatur bahwa perjanjian yang dibuat

secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*Pacta Sunt Servanda*).

Sehingga, kedua belah pihak tentunya berkewajiban untuk memenuhi kesepakatan yang diatur di dalam PPJB tersebut. Apabila proses jual beli yang dilakukan sudah sampai pada proses pencicilan atau pelunasan yang mengharuskan adanya serah terima unit, akan tetapi pihak developer tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan, maka konsumen dapat melakukan upaya hukum mulai dari somasi sampai pada pengajuan gugatan di Pengadilan Umum ataupun melakukan pengaduan kepada Badan Penyelesaian Konsumen (BPSK) atau Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN). Adapun dasar hukum bagi konsumen untuk meminta pertanggungjawaban Developer diatur dalam Pasal 134 jo Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perumahan). Yaitu denda maksimal Rp. 5.000.000.000,00,- (lima miliar rupiah). Selain sanksi denda, developer tersebut juga dapat dijatuhi sanksi administratif sebagaimana terdapat dalam Pasal 150 UU Perumahan. Sanksinya mulai dari peringatan tertulis, pencabutan izin usaha, hingga penutupan lokasi.

Ancaman pidana lain bagi developer yang membangun perumahan yang tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi dan persyaratan yang diperjanjikan juga diatur dalam Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal ini pada intinya melarang pelaku usaha untuk memperdagangkan barang yang tidak sesuai dengan janji

yang dinyatakan dalam label, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang tersebut. Larangan tersebut diatur lebih jelas dalam Pasal 9 ayat (1) UU

Perlindungan Konsumen, yang menentukan:

Pelaku usaha dilarang menawarkan, memproduksi, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah:Barang tersebut telah memenuhi dan/atau memiliki potongan harga, harga khusus, standar mutu tertentu, gaya atau mode tertentu, karakteristik tertentu, sejarah atau guna tertentu, barang tersebut dalam keadaan baik dan/atau baru, barang dan/atau jasa tersebut telah mendapatkan dan/atau memiliki sponsor, persetujuan, perlengkapan tertentu, keuntungan tertentu, ciri-ciri kerja atau aksesori tertentu, barang dan/atau jasa tersebut dibuat oleh perusahaan yang mempunyai sponsor, persetujuan atau afiliasi, barang dan/atau jasa tersebut tersedia, barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi, barang tersebut merupakan kelengkapan dari barang tertentu, barang tersebut berasal dari daerah tertentu, Secara langsung atau tidak langsung merendahkan barang dan/atau jasa lain serta menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung risiko atau efek sampingan tampak keterangan yang lengkap dan menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti.”

Dalam hal developer membangun tidak sesuai dengan ketentuan spesifikasi bangunan yang terdapat dalam brosur dan yang telah dijanjikan sebelumnya, atau pelaku usaha yang melanggar ketentuan tersebut di atas, terancam sanksi pidana paling lama 5 tahun atau denda maksimal Rp.2.000.000.000,00,- (dua miliar rupiah). Ancaman sanksi ini termuat dalam Pasal 62 UU Nomor 8 Tahun 1999 Perlindungan Konsumen.

Sehingga terhadap tanggungjawab developer PT. Jambi Anugerah Semesta atas pembangunan yang tidak menepati janji, konsumen dapat melakukan upaya diantaranya melayangkan somasi dan menyelesaikan masalah secara musyawarah untuk mufakat, atau pun upaya hukum berupa Pengaduan ke BPSK, BPKN dan mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri.

Pada Perumahan Villa Argenta, yang menjadi hak dan kewajiban para pihak dalam akad KPR yaitu, hak-hak developer, mendapatkan cicilan secara lancar dari calon konsumen, kewajiban developer sesuai dengan yang ada pada akad harus dipenuhi. Dan kewajiban konsumen menjalankan apa saja yang tercantum di dalam akad, dan konsumen mendapatkan hak-haknya sesuai perjanjian pada akad.

Menurut hasil wawancara dan kontrak perjanjian Perumahan Villa Argenta menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang digunakan oleh Perumahan Villa Argenta itu masih terlihat lemah, dikarenakan tidak adanya kekuatan hukum tetap atau pasal yang khusus dalam pengaturannya dan dapat dilihat dari penyelesaian sengketa, tanggung jawab dan hak dan kewajibannya tidak dijelaskan secara rinci di dalam kontrak perjanjian pendahuluan jual beli. yang seharusnya dalam sebuah kontrak perjanjian adanya batasan-batasan mengenai hak kewajiban dari para pihak.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

## **A. Kesimpulan**

Berdasarkan apa yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen pembeli Perumahan dengan sistem syari'ah dengan pihak PT. Jambi Anugerah Semesta pengembang Perumahan Villa Argenta di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambibelum terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya.
2. Kendala-kendala yang dihadapi para pihak dalam sistem pembelian rumah secara syari'ah dengan pihak PT. Jambi Anugerah Semesta pengembang Perumahan Villa Argenta di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi dengan konsumennya, berasal dari kedua belah pihak yang berwujud tidak dijalankannya prestasi masing-masing pihak. Tetapi permasalahan terbesar datang dari PT. Jambi Anugerah Semesta dengan tidak melakukan pembangunan rumah.
3. Upaya yang dilakukan dalam mengatasi permasalahan antara konsumen pembeli Perumahan dengan sistem syari'ah dengan pihak PT. Jambi Anugerah Semesta pengembang Perumahan Villa Argenta di Desa Sungai Bertam Kecamatan Jambi Luar Kota Kabupaten Muaro Jambi yaitu permasalahan ini telah diajukan ke Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia Cabang Jambi dan membuat laporan ke Polda Jambi sebagai upaya perlindungan hukum pidana untuk menindak pengurus PT. Jambi Anugerah Semesta yang telah melakukan perbuatan melanggar hukum tersebut

## **B. Saran**

Adapun saran-saran yang dapat penulis sampaikan dalam rangka penulisan skripsi ini adalah:

1. Diharapkan kepada kedua belah pihak baik itu pihak Pihak PT. Jambi Anugerah Semesta selaku developer Perumahan Villa Argenta dan konsumennya selaku tindakan yang sesuai dengan hal-hal yang telah disepakati sebelumnya dalam perjanjian secara baik dan benar.
2. Kepada Pihak PT. Jambi Anugerah Semesta bersikap kooperatif dan mau bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukannya dan memenuhi ganti kerugian yang dialami oleh konsumen Perumahan Villa Argenta.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **A. Buku**

Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.

- Ahmad Dahlan. *Bank Syariah: Teoritik, Praktik dan Kritik*. cet.1 Teras Press, Yogyakarta, 2012.
- Bahder Johan Nasution. *Metode Penelitian Hukum*. CV. Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Komarudin. *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*. Yayasan REI, PT. Raksindo, Jakarta, 1997.
- M. Yahya Harahap. *Beberapa Tinjauan Mengenai Sistem Peradilan dan Penyelesaian Sengketa*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.
- Mas Achmad Santosa. *Alternative Dispute Resolution (ADR) di Bidang Lingkungan Hidup*. Departemen Kehakiman dan The Asia Foundation, Jakarta, 1995.
- Munir Fuady. *Arbitrase Nasional, Alternatif Penyelesaian sengketa Bisnis*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Philip Kotler. *Manajemen Pemasaran*. PT. Indeks, Jakarta, 2005.
- Rasyid Aziz. *Berkah Berlimpah Dengan Bisnis Properti Syariah*. Al-Azhar Fresh zone Publising, Bogir, 2015.
- Subekti. *Hukum Perjanjian Cet XI*. PT. Internusa, Jakarta, 1987.
- Subekti, R. dan Tjitrosudibio, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Paradnya Paramitha, Jakarta, Cet. 19 1985.
- Tim Penyusun. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ke-Empat*. Depdiknas, Jakarta, 2008.

## **B. Jurnal/Tesis**

- Egi Arvian Firmansyah dan Deru Indika “Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat”, *Jurnal Manajemen teori dan Terapan*, No. 3 Tahun 2010.
- Nur Fauzi, “Jual Beli Rumah Di Properti Syariah Dan Konvensional Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Komparatif di Oase Residence dan Sapphire Regency Purwokerto), *Tesis Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (HES) Program Pascasarjana Institut Agama Islam Negeri Purwokerto 2020*.

Satjipto Rahardjo. *Penyelenggaraan Keadilan Dalam Masyarakat Yang Sedang Berubah*. Jurnal Masalah Hukum, 1993.

Suhadianto Julaihi Wahid Dwira N. Aulia, *Evaluasi Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Studi Kasus Perumnas Simalingkar*, Atrium Vol. 2 No. 2 Agustus 2005.

### **C. Artikel Internet**

<http://yukbisniskost.com>, diakses pada tanggal 25 Juni 2021 pada pukul 23.10 WIB.

Philipus M. Hadjon, *Status Hukum, Perlindungan Hukum*, diakses melalui [support@statushukum.com](mailto:support@statushukum.com), diakses tanggal 27 Januari 2020.

Robert Kyle and Floyd M, *Property Management*, 4 edition, Real Estate Education Company page 4 dikutip dari <http://etd.repostory.ugm.ac.id>, diakses pada tanggal 25 Juni 2021, pukul 14.53 WIB.