



UNIVERSITAS TAMA JAGAKARSA

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
PERUMAHAN SYARIAH DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NO. 8
TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat
Memperoleh Gelar Magister Hukum

OLEH :

NAMA : MOHAMMAD WIRA UTAMA

NPM : 1840060026

Konsentrasi : Hukum Bisnis

**PROGRAM PASCA SARJANAMAGISTER ILMU HUKUM
UNIVERSITAS TAMA JAGAKARSA
JAKARTA**

2020

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Nama : MOHAMMAD WIRA UTAMA
NPM : 1840060026
Konsentrasi : Hukum Bisnis
Judul Tesis : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
KONSUMEN PERUMAHAN SYARIAH DITINJAU
DARI UNDANG- UNDANG NO. 8 TAHUN 1999
TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

Telah dibimbing dan disetujui untuk diuji oleh Dewan Penguji Program
Pascasarjana Universitas Tama Jagakarsa.

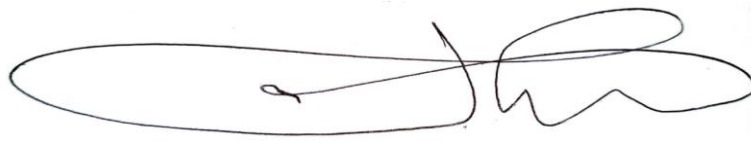
Jakarta, 06 Juni 2020

Pembimbing



(Dr. Syafrida, S.H., M.H.)

Menyetujui,
Dekan Fakultas Hukum



(Dr. H. Surahman, S.H., M.H., M.M.)

LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI TESIS

Nama : MOHAMMAD WIRA UTAMA
NPM : 1840060026
Konsentrasi : Hukum Bisnis
Judul Tesis : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
KONSUMEN PERUMAHAN SYARIAH DITINJAU
DARI UNDANG- UNDANG NO. 8 TAHUN 1999
TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

Telah diuji oleh Dewan Penguji Program Pascasarjana Universitas Tama
Jagakarsa pada tanggal 24 Agustus 2020, dengan **Sah Lulus**.

Jakarta, 24 Agustus 2020

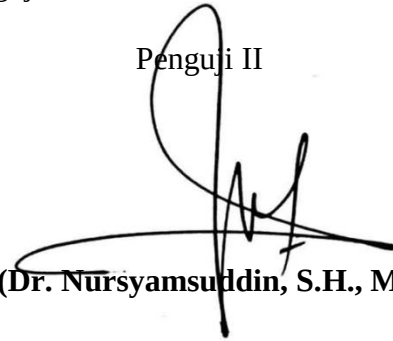
Dewan Penguji

Penguji I



(Dr. Endang Suprpti, S.H., M.H.)

Penguji II



(Dr. Nursyamsuddin, S.H., M.H.)

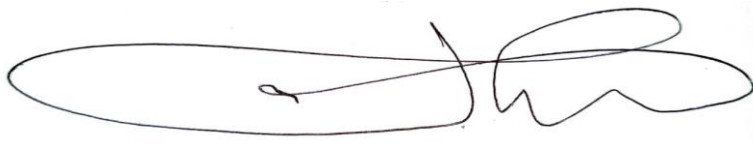
Penguji III



(Dr. Syafrida, S.H., M.H.)

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum



(Dr. H. Surahman, S.H., M.H., M.M.)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat-Nya, selama ini, sehingga penulisan tesis yang berjudul: **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PERUMAHAN SYARIAH DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NO. 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN”** dapat diselesaikan dengan baik.

Penulis sangat menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih terdapat banyak kekurangan.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada para pihak yang telah banyak membantu dalam menyusun penulisan tesis ini antara lain :

1. Bapak Prof. Drs. H. Tama Sembiring, S.H., M.M.; selaku Ketua Pembina Yayasan Pendidikan Tama Jagakarsa.
2. Bapak Dr. H. M. R Ulung Sembiring, S.E., M.M.; selaku Ketua Yayasan Pendidikan Tama Jagakarsa.
3. Bapak Prof, Dr. H. M. Noor Sembiring, S.E., M.M.; selaku Rektor Universitas Tama Jagakarsa.
4. Bapak Dr. H. Surahman, S.H., M.H., M.M.; selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tama Jagakarsa.
5. Bapak Dr. Nursyamsuddin, S.H., M.H.; selaku Ketua Program Studi Pascasarjana, Magister Ilmu Hukum Universitas Tama Jagakarsa.
6. Ibu Dr. Syafrida, S.H., M.H.; selaku Sekretaris Program Studi Pascasarjana, Magister Ilmu Hukum Universitas Tama Jagakarsa sekaligus selaku Dosen

Pembimbing yang bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan arahan dalam penulisan tesis ini.

7. Seluruh Dosen/Asisten Dosen yang ada di Program Studi Pascasarjana, Magister Ilmu Hukum Universitas Tama Jagakarsa yang telah memberikan ilmu kepada Penulis selama mengikuti perkuliahan.
8. Kepada kedua orang tua tercinta Bapak Prof. Drs. H. Tama Sembiring, SH, MM dan Ibu Hj. Dra. Misrofingah, MM, aku ucapkan terima kasih atas Do'a dan dukungannya selama ini, hingga terselesaikannya study strata dua (S2).
9. Buat keluarga besar seperti Abang, Kakak, dan Adik yang telah memberikan dukungan dan kasih sayang, perhatian dan do'a selama masa menyelesaikan starata dua (S2).
10. Teman-teman di Universitas Tama Jagakarsa, khususnya di Program Studi Pascasarjana, Magister Ilmu Hukum angkatan 2018.
11. Semua pihak yang telah banyak membantu sehingga dapat diselesaikan penulisan tesis ini dan penyempurnaannya.

Penulis menyadari penulisan tesis ini dimungkinkan masih banyak kekurangan, untuk itu saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan untuk penyempurnaan tesis ini.

Jakarta, Oktober 2020

Penyusun

MOHAMMAD WIRA UTAMA

ABSTRAK

Nama : MOHAMMAD WIRA UTAMA
NPM : 1840060026
Konsentrasi : Hukum Bisnis
Judul Tesis : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
PERUMAHAN SYARIAH DITINJAU DARI
UNDANG-UNDANG NO. 8 TAHUN 1999
TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN
Pembimbing : Dr. Syafrida, S.H., M.H.;
Kata Kunci : Perlindungan, Hukum, Konsumen, Perumahan, Syariah

Kebutuhan manusia yang beraneka ragam sesuai dengan harkatnya yang selalu meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkannya itu terbatas. Hal ini menyebabkan manusia memerlukan bantuan untuk memenuhi hasrat dan cita-citanya, yaitu salah satunya adalah memiliki rumah. Kasus penipuan perumahan syariah bodong terus bertambah. Terbaru, Polisi berhasil mengungkapkan penipuan rumah berkedok syariah. Sesuai Undang-undang No.1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, tugas pemerintah pusat adalah melakukan pengawasan dan pengendalian kepada pemerintah daerah (Pemda). Selain itu pemerintah pusat juga melakukan fungsi pengawasan serta pengendalian kepada pengembang legal yang telah terdaftar. Adapun yang dimaksud pengembang legal adalah perusahaan yang terdaftar dalam sistem regulasi pengembang kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat (SIRENG-PUPR) serta asosiasi pengembang perumahan. Sedangkan jika menyangkut pengembang perumahan syariah, Khalawi mengatakan pemerintah pusat dalam hal ini tidak memberikan ketentuan khusus bagi pengembang yang terdaftar dalam sistem.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut: Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan syariah? Kendala apa saja yang dihadapi dalam perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan syariah?

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kepustakaan dengan menggunakan data sekunder dan sifat penelitian yuridis normatif.

Kesimpulan, Keluhan minimnya prasarana perumahan hingga kualitas produk perumahan yang mengecewakan sering diajukan konsumen (nasabah) kepada pengembang. Namun dari pihak pengembang tidak terlalu mempedulikannya. Berbeda dengan bank konvensional yang mendapat keluhan dari nasabah karena kenaikan angsuran kredit yang tiba-tiba naik akibat bunga, bank syariah yang dalam operasionalnya tidak menggunakan sistem bunga sehingga keluhan nasabah bank konvensional tersebut tidak akan terjadi pada nasabah pembiayaan KPR bank syariah. Namun permasalahan sebenarnya tidak pada pengenaan bunga, melainkan adalah perlindungan bagi nasabah pengguna jasa perbankan, yaitu menyangkut pemenuhan hak-hak nasabah oleh pihak bank seperti, hak nasabah sebelum bertransaksi dengan bank, hak nasabah pada saat transaksi, dan hak nasabah setelah bertransaksi.

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	9
D. Kerangka Teori	10
E. Kerangka Konseptual	17
F. Metodologi Penelitian	18
G. Sistematika Penulisan.....	23
BAB II TINJAUAN UMUM PERLINDUNGAN KONSUMEN	
DI INDONESIA	
A. Istilah dan Pengertian Konsumen serta Pelaku Usaha ..	25
B. Perlindungan Konsumen	31
C. Hukum Perlindungan Konsumen	32
D. Dasar Hukum Perlindungan Konsumen	34
E. Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen	35

F. Klausula Baku	39
G. Prestasi dan Wanprestasi	40
H. Perbuatan Melawan Hukum	42

BAB III PEMBIAYAAN DAN KREDIT PERUMAHAN SYARIAH DI INDONESIA

A. Pembiayaan dan Kredit	44
B. Pengertian Kredit.....	45
C. Jenis Pembiayaan pada Bank Syariah	46
D. Pembiayaan Kepemilikan Rumah/Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	48
E. Akad Pembiayaan Murabahah pada KPR Syariah	49

BAB IV ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PADA PERUMAHAN SYARIAH

A. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Syariah	54
B. Kendala yang Dihadapi Dalam Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Syariah	66

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	83
B. Saran	84

DAFTAR PUSTAKA	85
-----------------------------	-----------

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia, sebagai Negara ASEAN yang terus berupaya berbenah dan dalam pemerintahan Presiden Jokowi sekarang ini sedang progress melakukan pembangunan di berbagai bidang. Oleh karena itu, bumi dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sebagaimana tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang juga ditegaskan dalam pembukaannya bahwa pemerintah negara kesatuan Republik Indonesia antara lain untuk memajukan kesejahteraan umum¹. Disamping itu Negara bertanggungjawab atas penyediaan fasilitas umum yang layak yang harus diatur dengan undang-undang sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 34 ayat (3) dan ayat (4)².

Keinginan dan harapan para pendiri Negara (*the founding fathers*), bahwa proklamasi kemerdekaan yang telah dicapai harus membawa perubahan besar bagi bangsa Indonesia yaitu keinginan untuk segera mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Tujuan nasional yang tercantum dalam rumusan alinea ke IV Pembukaan UUD 1945, tersurat secara jelas antara lain “untuk memajukan kesejahteraan umum serta mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.”³

¹ Pasal 33 Ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

² Pasal 34 ayat (3) dan ayat (4) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

³ Dalam Alinea IV Pembukaan UUD 1945.

Pembangunan dalam pengertian terbatas bertujuan untuk mencapai kesejahteraan baik lahir maupun batin setiap Warga Negara, salah satu tujuannya adalah untuk mewujudkan kesejahteraan hidup setiap warga Negara dan masyarakat dalam kondisi yang layak, seimbang baik menyangkut kebutuhan spiritual maupun material. Hal tersebut selaras dengan tujuan pembangunan nasional yaitu menciptakan masyarakat adil dan makmur, sejahtera baik lahir maupun batin.

Dalam hubungannya dengan kesejahteraan lahir maupun batin maka setiap orang memerlukan tempat tinggal yaitu sebuah rumah yang layak. Karena rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan factor penting dalam peningkatan harkat dan martabat hidup setiap orang. Dalam memenuhi kebutuhan perumahan tersebut, seseorang memerlukan dana dalam bentuk uang tunai, sedangkan uang tunai yang dimilikinya terbatas, sehingga orang tersebut berusaha mengajukan pinjaman atau permohonan kredit kepada bank, karena kebutuhan manusia yang beraneka ragam dan semakin meningkat sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkan tersebut terbatas.

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen lahir sebagai respon atas kebijakan pemerintah Indonesia yang melihat posisi konsumen yang masih lemah. Tujuannya adalah untuk: a) meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri; b) mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa; dan c) meningkatkan kemampuan konsumen untuk memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai

konsumen, d) membentuk sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum, keterbukaan informasi, dan akses untuk mendapatkan informasi; e) menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha; f) meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa serta kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen; dan g) meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Hak dan tanggung jawab konsumen dan pelaku usaha diuraikan dalam UU No. 8 Tahun 1999 secara jelas dan tegas pada Pasal 4, 5, 6, dan 7, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 4

Hak konsumen adalah :

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;

- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk mendapatkan perlakuan atau pelayanan yang benar, jujur dan tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi atau penggantian, apabila barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Pasal 5

Kewajiban konsumen adalah :

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa;
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang disepakati; dan
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Pasal 6

Hak pelaku usaha adalah :

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. Hak untuk mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen;
- d. Hak untuk mendapatkan rehabilitasi nama baik apabila terbukti bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Pasal 7

Kewajiban pelaku usaha adalah :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
- c. Tidak diskriminatif dan tidak membedakan perlakuan atau pelayanan terhadap konsumen;

- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi jaminan atas mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- f. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba produk dan/atau jasa tertentu serta menawarkan jaminan dan/atau garansi atas produk yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- g. Menawarkan kompensasi, penggantian, dan/atau ganti rugi atas kerugian akibat penggunaan dan pemanfaatan produk dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- h. Menawarkan kompensasi, penggantian, dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Tidak dapat dipungkiri bahwa kewajiban-kewajiban pelaku usaha tersebut, suka atau tidak suka, harus dipatuhi untuk mencegah terjadinya kerugian dalam suatu transaksi pembelian produk atau penggunaan jasa. Meskipun hubungan konsumen dan pelaku usaha secara normatif diatur sedemikian rupa, namun pelaku usaha sebenarnya memiliki kecenderungan untuk mengabaikan hak-hak konsumen, yang sering kali muncul ke permukaan sebagai ketidakpuasan konsumen terhadap pelaku usaha. Salah satu pengaduan konsumen terhadap pelaku usaha di industri real estate atau perumahan.

Para pengusaha di lokasi tertentu menjual rumah yang telah mereka kembangkan secara tunai dan kredit. Istilah “kredit” sudah tidak asing lagi di telinga masyarakat kita dalam kehidupan sehari-hari. Masyarakat tidak hanya mengenal istilah “kredit” di kota-kota besar saja, tetapi juga digunakan secara luas di daerah pedesaan. Manusia selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya karena ia adalah *homo economicus*. Kebutuhan manusia berbeda-beda sesuai dengan martabatnya yang terus meningkat, namun kemampuan manusia untuk memenuhi keinginannya terbatas. Oleh karena itu, manusia membutuhkan bantuan untuk mencapai tujuan dan aspirasinya, termasuk memiliki tempat yang dapat disebut sebagai rumah.

Sehubungan dengan industri real estate atau perumahan, ada beberapa pemain real estate di kota Bogor yang mengembangkan rumah di berbagai jenis tanah. Kota Bogor memiliki kekurangan perumahan yang cukup signifikan. Hal ini ditunjukkan dengan perluasan dan peningkatan perumahan yang secara konsisten hadir di seluruh bagian Bogor dan terbukti laku keras. Penduduk di kota Bogor sangat membutuhkan rumah, seperti yang ditunjukkan oleh keadaan ini.

Seperti yang dikutip dari Kompas.Com⁴, kasus penipuan perumahan syariah bodong terus bertambah. Terbaru, Polisi berhasil mengungkapkan penipuan rumah berkedok syariah. Sesuai Undang-undang No.1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, tugas pemerintah pusat adalah melakukan pengawasan dan pengendalian kepada pemerintah daerah (Pemda). Selain itu pemerintah pusat juga melakukan fungsi pengawasan serta

⁴ <http://properti.kompas.com/read/2020/01/07/2129411212/kasus-rumah-syariah-bodong-tanggung-jawab>, diakses 8 February 2020, Pukul 13.36 WIB.

pengendalian kepada pengembang legal yang telah terdaftar. Adapun yang dimaksud pengembang legal adalah perusahaan yang terdaftar dalam sistem regulasi pengembang kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat (SIRENG-PUPR) serta asosiasi pengembang perumahan. Sedangkan jika menyangkut pengembang perumahan syariah, Khalawi mengatakan pemerintah pusat dalam hal ini tidak memberikan ketentuan khusus bagi pengembang yang terdaftar dalam sistem.

Sebagai contoh terkait dengan masalah perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan syariah pada PT. ARM Cipta Mulia yang bergerak dibidang pembangunan rumah syariah, Pelaku usaha menjanjikan dalam penjualan rumah syariah dengan kredit ini, tidak ada riba, tidak ada checking bank, tidak ada bunga kredit. Selanjutnya kepada para korban dijanjikan akan dibangun rumah syariah di beberapa lokasi, antara lain Lampung, Bogor, Bekasi, Bandung. Namun hingga bulan November 2019 rumah yang dijanjikan tidak kunjung ada, sedangkan para korban telah menyerahkan uang, namun pelaku usaha melarikan diri dan membawa kabur uang para korban yang telah transfer ke Bank Syariah.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian yang dituangkan dalam tesis dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PERUMAHAN SYARIAH DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NO. 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum konsumen perumahan syariah?
2. Kendala apa saja yang dihadapi dalam perlindungan hukum konsumen perumahan syariah?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan syariah.
- b. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan syariah.

2. Manfaat Penelitian

Pada prinsipnya penelitian itu mempunyai 2 (dua) macam manfaat yaitu :

a. Manfaat Teoritis

- 1) Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan hukum di bidang hukum berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan syariah.
- 2) Untuk menambah literatur hukum di bidang hukum Perdata Bisnis.
- 3) Diharapkan bermanfaat dan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi semua pihak yang berkaitan Perlindungan hukum terhadap Konsumen Perumahan Syariah sebagai contoh di Kota Bogor.

b. Manfaat Praktis

- 1) Memberikan masukan kepada pemerintah dan instansi terkait dalam hal Perlindungan hukum terhadap Konsumen Perumahan Syariah.
- 2) Memberi masukan kepada pelaku usaha dalam menjalankan kegiatan bisnis perumahan agar mengikuti ketentuan hukum yang berlaku terutama berkaitan dengan hukum perlindungan konsumen.
- 3) Memberi edukasi kepada masyarakat lebih berhati-hati mengikatkan diri dalam kredit perumahan.

D. Kerangka Teori

1. *Grand Theory*

Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum, menurut Satjipto Raharjo, dimaksudkan untuk melindungi Hak Asasi Manusia (HAM) yang telah dilanggar oleh orang lain. Masyarakat diberikan perlindungan ini agar dapat memperoleh manfaat dari semua hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan yang bersifat prediktif dan antisipatif, serta adaptasi dan fleksibilitas, dapat dicapai melalui penggunaan hukum. Bagi individu yang tidak memiliki kekuatan sosial, ekonomi, dan politik untuk mencapai keadilan sosial, hukum diperlukan.⁵

Perlindungan yang tertuang dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2002 tentang Tata Cara Perlindungan Terhadap

⁵ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2000, Hlm.55.

Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 208, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4026) untuk selanjutnya disebut sebagai PP No.2 Tahun 2002 bahwa perlindungan adalah suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman baik fisik maupun mental, kepada korban dan saksi dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak manapun yang diberikan dalam tahap penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan atau pemeriksaan di sidang pengadilan.⁶ R. Soeroso mengungkapkan pendapatnya tentang bagaimana mengartikan hukum, dengan mengatakan bahwa hukum adalah seperangkat aturan yang dibuat oleh pemerintah untuk mengendalikan kehidupan sosial. Hukum memiliki kemampuan untuk mengatur, melarang, dan menegakkan dirinya sendiri dengan menghukum mereka yang melanggarnya.

Mochtar Kusumaatmadja menegaskan bahwa pemahaman yang benar tentang hukum harus memasukkan lembaga-lembaga atau prosedur yang diperlukan untuk membuat hukum menjadi kenyataan, di samping melihat hukum sebagai kumpulan peraturan dan pedoman yang mengatur keberadaan manusia dalam masyarakat..

Karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama di hadapan hukum, maka hukum harus melindungi setiap pihak sesuai dengan status hukumnya. Aparat penegak hukum dituntut untuk menegakkan supremasi

⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2002 tentang Tata Cara Perlindungan Terhadap Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat, Pasal 1 angka 1.

hukum, yang secara tidak langsung juga memberikan perlindungan dalam semua interaksi hukum dan bidang kehidupan masyarakat yang tunduk pada peraturan hukum.

Hukum merupakan alat untuk memelihara ketertiban dalam masyarakat. Ketertiban adalah tujuan pokok dan pertama dari segala hukum. Kebutuhan terhadap ketertiban ini merupakan syarat pokok (fundamental) bagi adanya suatu masyarakat manusia yang teratur. Ketertiban sebagai tujuan utama hukum merupakan suatu fakta objektif yang berlaku bagi segala masyarakat manusia dalam segala bentuknya.

Untuk menjaga keadilan dan ketertiban dalam kehidupan masyarakat, hukum yang dijalankan oleh organisasi penegak hukum yang ditugaskan untuk itu harus menjamin “kepastian hukum.” Kehidupan masyarakat akan berantakan karena ketidakjelasan hukum, dan mereka akan berperilaku waspada dan melakukan apa pun yang mereka inginkan. Skenario seperti ini menciptakan lingkungan sosial yang kacau atau tidak teratur.⁷

Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang secara khusus mengatur tentang jual beli, perjanjian jual beli adalah perjanjian di mana satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati. Kedua belah pihak memiliki hak dan tanggung jawab yang terkait dengan jual beli, sebagaimana diatur dalam pasal 1513-1518 KUH Perdata dan 1473-1512 KUH Perdata untuk penjual.

⁷ M. Yahya harahap, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHPP Penyidikan dan Penuntutan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2002, Hlm 76.

Tanggung jawab utama penjual adalah mengirimkan dan menerima produknya. Di sini, “menanggung” mengacu pada tanggung jawab penjual untuk menanggung atau memberikan kenyamanan, kebahagiaan, dan ketenangan pikiran, atau untuk memastikan perasaan aman. Menurut R. Subekti, penjual harus memastikan bahwa konsumen tidak akan diganggu oleh orang lain selama ia memakai atau menggunakan barang yang dibelinya untuk memenuhi komitmen untuk menanggung ketentraman. Sehubungan dengan kewajiban ini, penjual bertanggung jawab atas tuntutan pihak ketiga yang berkaitan dengan produk yang dijualnya.

Menurut ketentuan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang mengatur hubungan hukum antara konsumen dan pelaku usaha dalam jual beli perumahan, adalah kewajiban pelaku usaha untuk menyelesaikan pembangunan perumahan sesuai dengan spesifikasi bangunan yang diiklankan, dipromosikan, atau ditawarkan.

Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen secara khusus mengamanatkan kewajiban pelaku usaha yang bergerak di bidang properti residensial sebagai berikut: a. beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya; b. memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan; c. memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif; d. menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau

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

2. *Middle Range Theory*

Teori Keadilan

Pembicaraan tentang keadilan merupakan suatu kewajiban ketika berbicara tentang filsafat hukum, hal ini karena salah satu tujuan hukum adalah keadilan dan ini merupakan salah satu tujuan hukum yang paling banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum. Memahami pengertian keadilan memang tidak begitu sulit karena terdapat beberapa perumusan sederhana yang dapat menjawab tentang pengertian keadilan. Namun untuk memahami tentang makna keadilan tidaklah semudah membaca teks pengertian tentang keadilan yang diberikan oleh para sarjana, karena ketika berbicara tentang makna berarti sudah bergerak dalam tataran filosofis yang perlu perenungan secara mendalam sampai pada hakikat yang paling dalam⁸. Ada dua sudut pandang mendasar mengenai definisi keadilan yang harus diperhatikan. Pertama, pendapat umum yang pada intinya menyatakan

⁸Angkasa, *Filsafat Hukum*, Purwokerto: Universitas Jenderal Soedirman, 2010, hlm.105.

bahwa keadilan adalah keseimbangan antara pelaksanaan hak dan pemenuhan kewajiban yang sejalan dengan dalil keseimbangan hukum, khususnya ukuran hak dan kewajiban. Kedua, pendapat para sarjana hukum seperti Purnadi Purbacaraka, yang pada intinya menyatakan bahwa keadilan adalah keseimbangan antara kesebandingan hukum dan kepastian hukum⁹.

Keadilan adalah prinsip dasar dari sifat hukum; tanpa keadilan, hukum tidak layak disebut hukum. Aktualitas hukum dalam masyarakat kadang-kadang dapat menyimpang dari yang ideal, yang selanjutnya memisahkan hukum dari prinsip-prinsip dasarnya. Meskipun hanya menjadi jargon, keadilan memberi kehidupan pada seluruh sistem peradilan. Topik penting dalam evolusi hukum adalah daya tarik keadilan, kepastian, dan ketertiban hukum. Ketika penegakan hukum dilaksanakan, isu penting ini kemudian menjadi isu utama. Para pembawa hukum yang melaksanakan hukum harus memutuskan antara keadilan, kejelasan, dan ketertiban. Ketika sebuah keputusan harus diambil, satu atau dua tujuan hukum harus dikorbankan, yang memperumit masalah pilihan. Dalam penegakan hukum, ketika pengembalian hukum memilih untuk mengutamakan kepastian hukum maka dua cita hukum yaitu keadilan dan ketertiban akan dikesampingkan¹⁰.

⁹Purnadi Purbacaraka dalam A. Ridwan Halim, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 2015, hlm.176.

¹⁰Anthon F. Susanto, *Ilmu Hukum Non Sistematis: Fondasi Filsafat Pengembangan Ilmu Hukum Indonesia*, Yogyakarta, Genta Publishing,, 2010, hlm. 138.

3. *Applied Theory*

Teori Kepastian Hukum

Applied theory dalam penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum. Gustav Radbruch percaya bahwa kehadiran hukum sama dengan kehadiran keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum. Peraturan perundang-undangan harus dapat mengintegrasikan kepentingan masyarakat sekaligus memberikan rasa keadilan dan kepastian hukum. Penegakan hukum harus dapat mencapai keadilan, efisiensi, dan kejelasan hukum, dan pembentukan hukum harus dapat melindungi kepentingan masyarakat. Salah satu kebutuhan masyarakat yang paling mendasar adalah kepastian hukum, dan positivisasi hukum adalah satu-satunya cara untuk memenuhi harapan akan hukum yang adil, atas pemahaman tersebut maka kepastian dan keadilan merupakan hakikat hukum dalam arti bahwa terselenggaranya hukum secara baik maka hukum positif harus merupakan realisasi dari prinsip-prinsip keadilan yang merupakan dasar tuntutan asasi manusia untuk dipenuhi.¹¹

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum.” Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.

Sesuatu yang pasti adalah sebuah dekrit, ketentuan, atau syarat. Hukum harus adil dan pasti. Kode etik harus mendukung tatanan yang dianggap masuk akal, sehingga tidak diragukan lagi adil dan berfungsi

¹¹ *Ibid.* hlm. 127.

sebagai panduan perilaku. Hukum hanya dapat berfungsi karena adil dan diterapkan dengan pasti. Sosiologi tidak dapat memberikan tanggapan normatif terhadap topik kepastian hukum.¹²

Dapat disimpulkan bahwa, Tujuan utama dari undang-undang adalah penentuan nasib sendiri. Sejak Montesquieu mengembangkan konsep pemisahan kekuasaan, telah terjadi banyak perdebatan tentang hukum sepanjang sejarah. Karena kepastian itu sendiri berakar pada ketertiban, ada hubungan erat antara kepastian hukum dan ketertiban masyarakat. Seseorang akan hidup dengan percaya diri dalam melaksanakan tugas-tugas penting dalam kehidupan orang lain sebagai hasil dari keteraturan.

E. Kerangka Konseptual

1. Pengertian Konsumen

Pasal 1 angka 2 UUPK menyatakan, bahwa :

“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”.

2. Pengertian Pelaku Usaha

Menurut Pasal 1 angka 3 UUPK, pelaku usaha didefinisikan sebagai setiap orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum atau bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama

¹² Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

melalui perjanjian menyelenggarakan berbagai kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian..

3. Hukum Perlindungan Konsumen

Hukum perlindungan konsumen itu sendiri ialah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur dan melindungi konsumen dalam hubungan dan masalahnya dengan para penyedia barang dan/atau jasa konsumen.¹³

4. Pengertian Perbankan Syariah

Suatu sistem perbankan yang pelaksanaannya berdasarkan hukum Islam (syariah). Pembentukan sistem ini berdasarkan adanya larangan dalam agama Islam untuk meminjamkan atau memungut pinjaman dengan mengenakan bunga pinjaman (riba), serta larangan untuk berinvestasi pada usaha-usaha yang bersifat haram¹⁴.

5. Perumahan Syariah.

Perumahan syariah adalah jenis property yang system transaksinya dijalankan sesuai dengan syariah Islam. Istilah syariah merujuk pada pengertian bahwa skema kepemilikannya dijalankan sesuai ajaran agama islam.

F. Metodologi Penelitian

Penelitian adalah pemeriksaan suatu gejala dengan penuh kehati-hatian, ketekunan, dan ketelitian untuk memperluas pengetahuan manusia; sedangkan metode adalah suatu proses, prinsip-prinsip, dan tata cara untuk memecahkan

¹³ <http://mudasembalun.blogspot.com/2011/12/makalah-tentang-perlindungan-konsumen.html>, diakses pada hari Senin tanggal 9 Juli 2019, pukul 14.10 wib.

¹⁴ <https://pengertiandefinisi.com/pengertian-bank-syariah>, diakses 18 Februari 2020, pukul 13,45 WIB.

suatu masalah, maka metode penelitian dapat dipahami sebagai suatu proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah-masalah yang dihadapi ketika melakukan penelitian.¹⁵

Menurut Sutrisno Hadi¹⁶ Metode ilmiah digunakan dalam penelitian, yang merupakan upaya untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran informasi. Oleh karena itu, satu-satunya tujuan penyelidikan adalah mengumpulkan bukti yang telah diverifikasi kebenarannya oleh ilmu pengetahuan. Namun demikian, ada dua cara berpikir historis untuk menemukan kebenaran: berpikir rasional dan berpikir empiris, atau berdasarkan pengalaman. Oleh karena itu, metode pendekatan rasional dan teknik pendekatan empiris disatukan untuk menciptakan metode ilmiah; empirisme adalah kerangka kerja untuk mendemonstrasikan atau menguji untuk memverifikasi kebenaran, sedangkan rasionalisme adalah landasan logis untuk berpikir.¹⁷

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan dua metode pendekatan yang berbeda: pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Metode perundang-undangan, yang juga dikenal sebagai pendekatan undang-undang, melibatkan penelaahan semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang dihadapi. Namun demikian, salah satu jenis teknik penelitian hukum yang menawarkan suatu sudut pandang analisis terhadap pemecahan masalah dalam penelitian hukum yang dilihat

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 2005. Hlm. 6

¹⁶ Sutrisno Hadi, *Metode Research Jilid I*, Yogyakarta, 2000, Hlm. 4

¹⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung, PT Remaja Rosada Karya, 2003. Hlm. 5.

dari elemen-elemen ide hukum yang melatarbelakanginya adalah pendekatan konseptual (conceptual approach). Tujuan dari metode konseptual adalah untuk mengevaluasi informasi hukum untuk menentukan makna dari frasa hukum. Hal ini dilakukan dalam upaya untuk menguji frasa hukum tersebut dalam teori dan kenyataan atau untuk mempelajari makna baru dari terminologi yang sedang dipelajari.¹⁸

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisa, yakni memberikan gambaran yang jelas mengenai Perlindungan hukum terhadap Konsumen Perumahan Syariah.

3. Jenis dan Sumber Penelitian

Tujuan dari metode konseptual adalah untuk mengevaluasi informasi hukum untuk menentukan makna dari frasa hukum. Hal ini dilakukan dalam upaya untuk menguji frasa hukum tersebut dalam teori dan kenyataan atau untuk mempelajari makna baru dari terminologi yang sedang dipelajari.:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang isinya mempunyai kekuatan mengikat pada masyarakat. Contohnya: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, Undang-undang Nomor 6 Tahun 2009 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun

¹⁸ Hajar M, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, Pekanbaru: UIN Suska Riau, 2015, Hlm. 41.

2008 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia menjadi Undang-Undang, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

b. Bahan Hukum Sekunder

Materi hukum dasar dijelaskan oleh materi hukum sekunder. Berbagai macam artikel dan karya, Jurnal Studi Perburuhan, analisis sosiologis, makalah, dan media online adalah beberapa contohnya.

c. Bahan Hukum Tertier

Dengan kata lain, sumber-sumber yang memberikan arahan dan klarifikasi untuk dokumen hukum utama dan sekunder. Dalam sebuah penelitian, analisis kualitatif biasanya digunakan untuk memeriksa data yang dikumpulkan. Data deskriptif-analitis, atau apa yang dinyatakan responden secara lisan atau tertulis, dan juga perilaku yang nyata, dihasilkan oleh metode penelitian kualitatif. Oleh karena itu, tujuan utama seorang peneliti adalah untuk memahami gejala yang ditelitinya. Semua bahan yang digunakan dalam penulisan tesis ini dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif, dan data yang terkumpul kemudian diorganisir secara metodis untuk studi tambahan. Ambil contoh kamus hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut: Studi dokumen atau perpustakaan yang dilakukan dengan mempelajari bahan kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti seperti buku-buku karangan ahli hukum, peraturan perundang-undangan, serta bahan kepustakaan lain yang diperoleh dari media, seperti: situs internet yang berkaitan dengan penelitian tesis ini. Data yang diperoleh dari hasil penelitian merupakan data sekunder.

5. Teknik Analisis Data

Dalam menganalisa data, peneliti menggunakan metode kualitatif.¹⁹ Metode penelitian kualitatif merupakan salah satu metode yang digunakan dalam ilmu sosial, dengan penekanan objek penelitiannya terhadap keunikan manusia atau gejala sosial yang tidak dapat di analisa dengan metode statistik. Dalam melakukan penelitian ini, penggunaan dari metode ini menjadi alat penelitian, yang harus mampu menangkap, merekam dan menganalisa data-data tersembunyi yang diterimanya dari objek penelitian dan lingkungannya. Dengan digunakannya metode kualitatif tersebut, maka data yang diperoleh diproses oleh peneliti dengan cara dibaca atau ditafsirkan sendiri dengan pola argumentatif. Untuk itu, dapat dikatakan bahwa bentuk penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah preskriptif analitis.

¹⁹Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2010, hlm. 29.

G. Sistematika Penulisan

Untuk dapat memberikan gambaran yang komprehensif, maka penyusunan tesis ini perlu adanya sistematika penulisan, sehingga dapat diketahui secara jelas kerangka dari isi yang ditulis.

BAB I PENDAHULUAN

Latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penulisan, kerangka teori dan konseptual, metode penelitian yang digunakan untuk menulis tesis ini, dan sistematika penulisan semuanya tercakup dalam bab ini.

BAB II TINJAUAN UMUM PERLINDUNGAN KONSUMEN DI INDONESIA

Dalam Bab ini diuraikan mengenai istilah dan pengertian konsumen serta pelaku usaha, perlindungan konsumen. dasar hukum perlindungan konsumen, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Klausula Baku, Prestasi dan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum.

BAB III PEMBIAYAAN DAN KREDIT PERUMAHAN SYARIAH DI INDONESIA

Dalam bab ini dibahas mengenai pembiayaan dan kredit, pengertian kredit, jenis pembiayaan pada Bank Syariah, Pembiayaan Kepemilikan Rumah/Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan Akad Pembiayaan *Murabahah* pada KPR Syariah.

BAB IV ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PERUMAHAN SYARIAH DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NO. 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

Bab ini membahas perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan syariah, kendala yang dihadapi dalam perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan syariah.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan kesimpulan dari tesis ini dan mencakup temuan-temuan dari pembahasan rumusan masalah dan rekomendasi yang dibuat berdasarkan temuan studi.

BAB II

TINJAUAN UMUM PERLINDUNGAN KONSUMEN DI INDONESIA

A. Istilah dan Pengertian Konsumen serta Pelaku Usaha

1. Pengertian Konsumen

Istilah “konsumen,” yang mengacu pada fitur hukum perlindungan konsumen, berasal dari kata “*consumer*” dalam bahasa Inggris-Amerika atau “*consumenten/konsument*” dalam bahasa Belanda. Istilah “konsumen” secara harfiah berarti “siapa pun yang menggunakan barang dan jasa,” sebagai lawan dari “produsen.” Kategori konsumen mana yang dimiliki oleh seorang pengguna akan tergantung pada mengapa mereka menggunakan barang dan jasa, dan kamus bahasa Indonesia mendefinisikan “konsumen” sebagai “pengguna” atau “pemakai”. Secara umum, konsumen adalah pengguna akhir dari barang-barang yang diberikan kepada mereka; yaitu, setiap orang menerima barang untuk digunakan dan tidak untuk diperdagangkan atau ditukar lagi.²⁰

Sedangkan menurut Philip Kotler²¹, dalam bukunya *Principles of Marketing* adalah semua individu dan rumah tangga yang membeli atau memperoleh barang atau jasa untuk dikonsumsi secara pribadi.

Dalam undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, konsumen didefinisikan sebagai” setiap orang pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri

²⁰ Rosmawati, *Pokok-Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Depok: Prenadamedia Group, 2018, hlm.2.

²¹ Philip Kotler, *Principles of Marketing*, Jakarta: Erlangga, 2000, hlm.166.

sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk yang lain dan tidak diperdagangkan.

Mengenai perlindungan konsumen, Mariam Darus Badruzaman mencatat bahwa kata “konsumen” berasal dari bahasa Belanda “*konsumēt*”, yang menunjukkan penerima terakhir dari produk dan layanan yang telah diserahkan oleh pihak berwenang kepada mereka.²² Ada interaksi timbal balik antara konsumen dan pihak berwenang/pengusaha. Hak pengusaha adalah tanggung jawab konsumen, dan hak konsumen adalah komitmen pengusaha. Segala upaya untuk menjamin adanya kejelasan hukum dalam rangka memberi perlindungan kepada konsumen disebut sebagai perlindungan konsumen.

Berdasarkan paparan di atas, dapat disimpulkan bahwa pemahaman konsumen setidaknya terdiri dari 4 (empat) komponen, yaitu: ²³

1. Semua orang.

Badan hukum atau badan hukum tidak termasuk dalam definisi orang ini; melainkan mengacu pada orang perorangan.

2. Pelanggan barang dan/atau jasa yang ditawarkan secara lokal. Aspek kuncinya adalah bahwa produk dan/atau layanan ini tersedia di tempat umum seperti pasar, toko kelontong, toko ritel, dan sebagainya.

3. Demi makhluk hidup lain, keluarga Anda, orang lain, dan diri Anda sendiri.

²² Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1991, hlm.57.

²³ Budi Fitriadi Supriadi, *Bahan Perkuliahan Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung, Fakultas Hukum Universitas Komputer Indonesia, 2008, hlm.36.

Gagasan utamanya adalah bahwa produk dan/atau layanan tidak hanya digunakan untuk kepentingan konsumen tetapi juga untuk kepentingan orang lain, seperti teman atau tamu konsumen, orang tua, kerabat, dan makhluk hidup lainnya seperti hewan peliharaan dan tanaman hias.

4. Tidak untuk dipertukarkan.

Komponen ini menunjukkan bahwa produk dan/atau layanan yang digunakan tidak digunakan untuk mencari keuntungan.

5. Pelanggan

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, adalah konsumen, sesuai dengan Pasal 1 Angka 2 UUPK.

Hak-hak yang diuraikan dalam peraturan perundang-undangan lainnya dikenal sebagai hak-hak konsumen, sesuai dengan Pasal 4 Huruf I UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen.

Pasal 4 UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen mengatur tentang hak-hak konsumen, yaitu:

- a) Hak untuk mendapatkan kenyamanan, keselamatan, dan keamanan saat menggunakan produk dan/atau layanan.
- b) Kebebasan untuk memilih produk dan/atau jasa serta mendapatkannya sesuai dengan nilai tukar, kondisi dan jaminan yang diberikan.
- c) Hak atas informasi yang akurat, transparan, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan produk dan/atau jasa.

- d) Hak untuk menyuarkan keluhan atau pendapatnya mengenai produk dan/atau jasa yang digunakannya.
- e) Hak untuk mendapatkan perlindungan, advokasi, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- f) Hak untuk mendapatkan pendidikan dan pembinaan konsumen.
- g) Hak untuk dilayani atau dituntut secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
- h) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.

2. Pengertian Pelaku Usaha

Menurut Pasal 1 angka 3 UUPK, pelaku usaha didefinisikan sebagai setiap orang perorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum atau bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan berbagai kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Menurut konsep UUPK, pengertian pelaku usaha mencakup empat komponen:

1. Setiap orang perseorangan atau badan usaha.

Badan usaha dapat berupa perusahaan yang bukan badan hukum atau perusahaan yang berbentuk badan hukum. Perseroan Terbatas (PT), yayasan, koperasi, dan badan usaha lainnya adalah contoh badan hukum;

bisnis, CV, dan badan usaha lainnya adalah contoh badan usaha bukan badan hukum.

2. Secara sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian.

Komponen ini memungkinkan pengelompokan beberapa jenis usaha, termasuk: a. perorangan; b. badan usaha; c. perorangan dengan perorangan lain; dan d. perorangan dengan badan usaha. e. Badan usaha yang berinteraksi satu sama lain.

3. Terlibat dalam usaha komersial di beberapa domain ekonomi.

Komponen ini sangat penting karena menetapkan batasan antara pelaku komersial dan pelaku kegiatan lainnya, termasuk hakim, pekerja sipil, dan otoritas negara.

4. Berada, berkantor pusat, atau beroperasi di dalam wilayah kedaulatan Republik Indonesia.

Orang atau perusahaan tersebut harus berbasis di Republik Indonesia, memiliki tempat tinggal di sana, atau menjalankan bisnis di salah satu sektor ekonomi negara.

Penjelasan Pasal 1 butir 3 UUPK menyebutkan bahwa: Pelaku usaha yang termasuk dalam pengertian ini adalah perusahaan, korporasi, Badan Usaha Milik Negara, koperasi, importir, pedagang, distributor dan lain sebagainya.

Hak pelaku usaha menurut Pasal 6 UUPK adalah :

1. Hak untuk mendapatkan pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
2. Perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;

3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen;
4. Hak untuk mendapatkan rehabilitasi nama baik apabila terbukti bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
5. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Pasal 7 UUPK mengatur tentang kewajiban pelaku usaha, yaitu :

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, mencoba, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
6. Menawarkan penggantian, kompensasi, dan/atau ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;

7. Menawarkan pengembalian uang, kompensasi, dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau diterima tidak sesuai dengan perjanjian.

B. Perlindungan Konsumen

Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999, konsumen memiliki hak-hak sebagai berikut: hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa; hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan; hak untuk diperlakukan atau diperlakukan secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif; hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan; dan lain sebagainya.

Dalam UUPK Pengertian konsumen diatas lebih luas bila dibandingkan dengan 2 (dua) rancangan undang-undang perlindungan konsumen lainnya, yaitu pertama dalam rancangan undang-undang perlindungan konsumen yang diajukan oleh Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia, yang menentukan bahwa²⁴:

Di Indonesia, dasar hukum yang menjadikan seorang konsumen dapat mengajukan perlindungan adalah:

1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 21 ayat (1), Pasal 27 dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945.

²⁴ Yayasan Lembaga Konsumen, *Perlindungan Konsumen Indonesia, Suatu Sumbangan Pemikiran tentang Rancangan Undang-undang Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Yayasan Lembaga Konsumen, 1981, hlm.2.

2. Undang-undang Republik Indonesia tahun 1999 No. 42 tambahan lembaran negara No. 3821, berisi tentang Undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
3. Undang-Undang No. 5 Tahun 1999, yang melarang persaingan usaha tidak sehat dan perilaku monopoli.
4. Undang-Undang Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase No. 30 tahun 1999.
5. Peraturan Pemerintah No. 58 tahun 2001, yang mengatur tentang pengawasan dan pelaksanaan perlindungan konsumen.
6. Seluruh Dinas Indag Prop/Kabupaten/Kota menerima surat Direktur Jenderal Perdagangan Dalam Negeri No. 235/DJPDN/VII/2001 tentang penanganan pengaduan konsumen.
7. Pedoman Pelayanan Pengaduan Konsumen yang berada dalam Surat Edaran Direktur Jenderal Perdagangan Dalam Negeri No. 795 /DJPDN/SE/12/2005.

C. Hukum Perlindungan Konsumen

Menurut UUPK, konsumen didefinisikan sebagai 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. Berdasarkan pengertian tersebut, maka yang dimaksud dengan konsumen ialah orang yang berstatus sebagai pemakai barang dan/atau jasa.

Istilah hukum konsumen dan hukum perlindungan konsumen sudah sangat sering terdengar. Namun, belum jelas benar apa saja yang masuk kedalam materi keduanya. Juga apakah kedua cabang hukum itu identik.²⁵ Karena posisi konsumen yang lemah maka ia harus dilindungi oleh hukum. Salah satu sifat dan tujuan hukum ialah untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat. Jadi, sebenarnya hukum konsumen dan hukum perlindungan konsumen adalah dua bidang hukum yang sulit dipisahkan dan ditarik batasnya.²⁶

Az. Nasution berpendapat bahwa hukum konsumen yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah yang bersifat mengatur, dan juga mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen. Keseluruhan konsep dan peraturan hukum yang mengatur interaksi dan perselisihan antara berbagai pihak yang berkaitan dengan produk dan/atau layanan konsumen dikenal sebagai hukum konsumen di Asosiasi Kehidupan.²⁷

Keseluruhan konsep dan peraturan hukum yang mengatur dan melindungi pelanggan dalam interaksi dan perselisihan mereka dengan pemasok produk dan/atau layanan konsumen dikenal sebagai hukum perlindungan konsumen.²⁸

Hukum perlindungan konsumen yang berlaku di Indonesia memiliki dasar hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Dengan adanya dasar hukum yang pasti, perlindungan terhadap hak-hak konsumen bisa dilakukan dengan penuh optimisme. Pada tanggal 30 Maret 1999, Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) telah

²⁵ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Grasindo, 2008, Hlm. 9.

²⁶ Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 13.

²⁷ Shidarta, *Ibid.*, hlm. 9-10.

²⁸ <http://mudasembalun.blogspot.com/2011/12/makalah-tentang-perlindungan-konsumen.html>, pada diakses hari Senin tanggal 9 Juli 2020, pukul 14.10 wib.

menyepakati Rancangan Undang-Undang (RUU) tentang perlindungan konsumen untuk disahkan oleh pemerintah setelah selama 20 tahun diperjuangkan. RUU ini sendiri baru disahkan oleh pemerintah pada tanggal 20 April 1999.

D. Dasar Hukum Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen harus memiliki kerangka kerja legislatif yang secara resmi berlaku di zaman modern ini, seperti yang dinyatakan dalam UU No. 8 tahun 1999. Pernyataan yang menyatakan bahwa perusahaan dan juga konsumen harus dilindungi sering muncul di forum-forum yang membahas perlindungan konsumen.

Sejak Undang-Undang Perlindungan Konsumen mulai berlaku pada bulan April 2000, diharapkan penerbitan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dapat memenuhi semua tuntutan dan memberikan perlindungan menyeluruh baik bagi konsumen maupun pelaku usaha, dalam rangka melindungi hak-hak dan tanggung jawab pelaku usaha dan konsumen.

Pada kenyataannya, ada beberapa peraturan dan regulasi yang berkaitan dengan perlindungan konsumen di Indonesia. Menurut aturan yang digunakan, konsumen harus berhati-hati, sehingga konsumen yang mengalami kerugian adalah konsumen yang tidak berhati-hati dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.

Tidaklah realistis untuk mengharapkan perlindungan konsumen muncul begitu saja. Masih diperlukan upaya jangka panjang, gigih, dan berkesinambungan. Hal ini akan menjadi penghalang bagi penegakan hak-hak

konsumen bahkan jika perilaku konsumen yang tidak mau mengungkapkan masalah yang mereka hadapi dalam transaksi dengan pelaku usaha tidak berubah. Meskipun Undang-Undang Perlindungan Konsumen telah diterbitkan pada tahun 1999 dan mulai berlaku pada bulan April 2000, perlindungan konsumen masih dianggap sebagai konsep yang “cukup baru” dalam hukum Indonesia.²⁹

Dalam hal perlindungan konsumen, masalah penegakan hukum sama pentingnya dengan konten hukum yang dapat menjadi salah satu standar dasar untuk mengevaluasi keefektifan suatu undang-undang. Upaya untuk menegakkan hak-hak konsumen melalui prosedur penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan yang dijalankan oleh lembaga penyelesaian alternatif diprakarsai oleh UU No. 8 Tahun 1999. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) adalah nama lembaga tersebut. Tanggung jawab utama lembaga ini adalah untuk mengelola dan menyelesaikan konflik antara operator perusahaan dan pelanggan, khususnya di Indonesia.

E. Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Pemerintah membuat Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dengan tujuan untuk melindungi hak-hak konsumen. Untuk membantu konsumen dan pelaku usaha memahami hak dan tanggung jawab mereka, UU No. 8 Tahun 1999 menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam Bab III, Pasal 4 hingga 7.

²⁹ P.K. Diah Kencana. *Seminar tentang Penyuluhan dan Sosialisasi Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia*, Bali: YLKI Denpasar, 2004, Hlm.22.

Pemerintah membuat Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dengan tujuan untuk melindungi hak-hak konsumen. Untuk membantu konsumen dan pelaku usaha memahami hak dan tanggung jawab mereka, UU No. 8 Tahun 1999 menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam Bab III, Pasal 4 hingga 7 :³⁰

- a. Pelarangan produk itu sendiri jika tidak memenuhi kriteria dan peraturan yang sesuai untuk digunakan oleh konsumen;
- b. Pelarangan penyebaran informasi yang salah atau tidak benar yang menipu konsumen.

Larangan-larangan yang tercantum dalam Pasal 9 sampai dengan Pasal 13 yang berkaitan dengan berbagai larangan dalam mempromosikan barang atau jasa tertentu, serta ketentuan Pasal 17 yang secara khusus ditujukan kepada perusahaan periklanan, merupakan beberapa poin tambahan yang perlu diperhatikan dari ketentuan UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Aturan pencantuman syarat-syarat baku dalam Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen juga mengatur tentang boleh tidaknya konsumen menerima perjanjian baku yang dibentuk oleh pelaku usaha.

Bab V tentang aturan pencantuman klausula baku yang hanya terdiri dari satu pasal, yaitu Pasal 18, mengatur tentang ketentuan klausula baku dalam undang-undang perlindungan konsumen. Pelaku usaha yang membuat perjanjian baku atau mencantumkan klausula baku dalam perjanjiannya tunduk pada dua jenis larangan yang pada intinya diatur dalam Pasal 18. Pencantuman kategori

³⁰ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Jakarta, P.T. Gramedia Pustaka Utama, 2000, Hlm. 39.

baku dilarang oleh Pasal 18 ayat (1), dan “bentuk” atau format, serta penyusunan perjanjian baku yang dilarang diatur oleh Pasal 18 ayat (2)..

Menurut aturan dalam Pasal 18 ayat (1), pelaku usaha yang menyediakan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang mencantumkan atau memasukkan klausula baku pada setiap perjanjian atau dokumen apabila hal tersebut mengakibatkan

- a. Mengalihkan tanggung jawab kepada pelaku usaha;
- b. Menyatakan bahwa pelaku usaha memiliki kewenangan untuk menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen;
- c. Menyatakan bahwa pelaku usaha memiliki kewenangan untuk menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli konsumen;
- d. Menyatakan bahwa konsumen telah memberikan izin kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli konsumen secara angsuran;
- e. Mengatur perihal pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli konsumen;
- f. Memberi kewenangan kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa;
- g. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;

- h. Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya;
- i. Menyatakan tunduknya konsumen kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai atau hak jaminan terhadap barang yang dibelinya secara angsuran.

Untuk itu, diperjelas dalam Pasal 18 ayat (2) bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang sulit dibaca atau yang pengungkapannya tidak jelas, atau yang letak atau bentuknya sulit terlihat.

Oleh karena itu, setiap klausula baku yang dibuat oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memuat ketentuan yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (1) atau perjanjian baku atau klausula baku yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dinyatakan batal demi hukum sebagai akibat dari pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2).

Untuk itu, diperjelas dalam Pasal 18 ayat (2) bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang sulit dibaca atau yang pengungkapannya tidak jelas, atau yang letak atau bentuknya sulit terlihat.

Oleh karena itu, setiap klausula baku yang dibuat oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memuat ketentuan yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (1) atau perjanjian baku atau klausula baku yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang No. 8 Tahun

1999 tentang Perlindungan Konsumen dinyatakan batal demi hukum sebagai akibat dari pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2).

F. Klausula Baku

Berkaitan klausula baku, adapun pengertian klausula baku dalam teori *due care* tentang kewajiban perusahaan terhadap konsumen didasarkan pada gagasan, bahwa pembeli dan konsumen tidak saling sejajar, dan bahwa kepentingan konsumen sangat rentan terhadap tujuan perusahaan yang memiliki pengetahuan dan keahlian yang tidak dimiliki konsumen. Karena produsen berada pada posisi yang lebih menguntungkan, maka untuk menjamin kepentingan konsumen agar tidak dirugikan.

Sehubungan dengan kelemahan konsumen yang bergantung kepada keahlian produsen dan pelaku usaha, maka produsen tidak hanya berkewajiban memberikan produk yang sesuai dengan klaim yang dibuatnya. Namun juga harus berhati-hati untuk mencegah kerugian konsumen, meskipun produsen secara eksplisit menolak pertanggungjawaban seperti ini dan konsumen menerima penolakan tersebut dalam bentuk perjanjian klausula baku .

Klausula baku pada umumnya dibuat oleh pihak yang berkedudukan lebih kuat, yang biasanya dipegang oleh pihak pelaku usaha. Adapun pihak konsumen bila menolak maka dia tidak akan mendapatkan barang yang dibutuhkan oleh sebab itulah kebanyakan konsumen menyetujuinya. Namun bagi pelaku usaha ini merupakan cara mencapai tujuan ekonomi yang efisien, praktis dan cepat tidak

bertele-tele. Istilah perjanjian baku merupakan terjemahan dari standar kontrak, sedangkan baku merupakan patokan dan sebagai acuan.

G. Prestasi dan Wanprestasi

Berkaitan prestasi dan wanprestasi, pengertian Prestasi adalah sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu perjanjian atau hal-hal yang telah disepakati bersama, oleh pihak yang telah mengikatkan diri, sedang pelaksanaan prestasi disesuaikan dengan syarat-syarat yang telah disebutkan dalam perjanjian yang bersangkutan.³¹

Pasal 1234 KUHPerdara menentukan prestasi dapat berupa:

- a. Memberikan sesuatu.
- b. Berbuat sesuatu.
- c. Tidak berbuat sesuatu³².

Suatu perjanjian dapat dikatakan dilaksanakan dengan baik apabila para pihak telah memenuhi syarat yang telah diperjanjikan. Walaupun demikian pada kenyataannya sering dijumpai bahwa pelaksanaan dari suatu perjanjian tidak dapat berjalan dengan baik karena salah satu pihak wanprestasi.

Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian. Tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian, dapat disebabkan dua hal yaitu:

1. Karena kesalahan debitur baik disengaja maupun karena kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa (*overmacht/forcemajeur*)

³¹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni, 1980, Hlm. 29

³² Pasal 1234 KUHPerdara

Menurut Pasal 1245 KUHPerdara, dalam keadaan memaksa, debitur tidak dapat dipertanggungjawabkan, karena keadaan ini timbul diluar kemauan dan kemampuan debitur. Persoalan yang timbul dalam keadaan *overmacht* ialah siapa yang memikul resiko jika debitur tidak dapat dipertanggungjawabkan karena debitur tidak bersalah.

Dalam perjanjian sepihak, resiko ada pada pihak kreditur (Pasal 1237 KUHPerdara), misalnya: A hendak menghibahkan sebuah rumah kepada B, sebelum rumah diserahkan ternyata rumah terbakar dan musnah, maka resiko ada pada penerima hibah.

Sedangkan dalam perjanjian timbal balik, misalnya: jual beli, resiko ada pada pembeli (Pasal 1461 KUHPerdara), ini dinyatakan tidak berlaku oleh Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 tahun 1963, karena ketentuan ini meletakkan resiko pada pihak pembeli walaupun penyerahan belum dilaksanakan, sehingga dirasakan tidak adil.

Dalam perjanjian sewa menyewa (Pasal 1553 KUHPerdara), dan perjanjian tukar menukar (Pasal 1545 KUHPerdara), resiko ada pada masing-masing pihak. Menurut R. Subekti, wanprestasi (kealpaan atau kelalaian), ada empat keadaan, yaitu:

- 1) Tidak memenuhi prestasi.
- 2) Terlambat memenuhi prestasi.
- 3) Memenuhi prestasi secara tidak baik.
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.³³

³³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1992, Hlm. 45

Seorang debitur yang melakukan wanprestasi dapat dikenai sanksi dan hukuman berupa:

- 1) Debitur diharuskan membayar ganti kerugian (Pasal 1243 KUHPerdara).
- 2) Kreditur dapat minta pembatalan perjanjian melalui pengadilan (Pasal 1266 KUHPerdara).
- 3) Kreditur dapat minta pemenuhan, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian dengan ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdara).

H. Perbuatan Melawan Hukum

Berkaitan dengan melawan hukum, telah tertera Didalam Pasal 1365 BW tersebut memuat ketentuan sebagai berikut :

“ Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”.

Dari pasal tersebut dapat kita lihat bahwa untuk mencapai suatu hasil yang baik dalam melakukan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum maka harus dipenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut :

1. Ada perbuatan melawan hukum;
2. Ada kesalahan;
3. Ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;

4. Ada kerugian³⁴.

Salah satu dari perbuatan hukum ini adalah perbuatan melawan hukum yang dimaksud dengan pelaku dalam perbuatan melawan hukum ialah anggota masyarakat atau orang dan badan hukum.

Orang atau manusia sebagai pendukung hak dan kewajiban dalam lalu lintas hukum, dapat melakukan hubungan dan perbuatan hukum, sehingga kalau melakukan kesalahan maka padanya dapat dimintakan pertanggungjawaban atau perbuatan tersebut, tidak terkecuali perbuatan melawan hukum apapun yang dibuatnya³⁵.

³⁴ <http://konsultanhukum.web.id/unsur-unsur-perbuatan-melawan-hukum/diakses> 2 Juni 2020, pukul 16.22 WIB.

³⁵ www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-perbuatan-melawan-hukum.html?m=1, diakses 22 Juni 2020, pukul 11.47 WIB.

BAB III

PEMBIAYAAN DAN KREDIT PERUMAHAN SYARIAH DI INDONESIA

A. Pembiayaan dan Kredit

1. Pengertian Pembiayaan

Pendanaan yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah diantisipasi, baik yang dilakukan oleh individu maupun organisasi, dikenal sebagai pembiayaan. Dengan kata lain, pembiayaan adalah uang yang diberikan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan³⁶.

Undang-undang Republik Indonesia nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, khususnya Pasal 1 Ayat 25, menyatakan bahwa “Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk Ijarah muntahiya bittamlik;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna';
- d. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang qardh;
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa

Salah satu tanggung jawab utama bank syariah adalah pembiayaan, yang melibatkan penawaran sumber daya untuk memenuhi permintaan mereka yang

³⁶ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN, 2005, Hlm 17.

menginginkan pendanaan. Berdasarkan cara penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua kategori:

- 1) Pembiayaan produktif, yang mengacu pada pembiayaan untuk peningkatan usaha, perdagangan, dan investasi barang dalam arti yang sebenarnya.
- 2) Pembiayaan konsumtif: pembiayaan untuk kebutuhan konsumsi yang pada akhirnya akan habis. Kebutuhan konsumsi dapat dibagi menjadi dua kategori, yaitu antara lain:
 - a) Kebutuhan primer adalah kebutuhan mendasar yang dapat dipenuhi dengan layanan seperti pendidikan dasar dan perawatan kesehatan atau dengan hal-hal seperti makanan, minuman, pakaian, dan tempat tinggal.
 - b) Kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan yang lebih mewah atau secara kuantitatif lebih besar dari kebutuhan primer. Kebutuhan ini dapat dipenuhi dengan layanan seperti hiburan, perjalanan, dan pendidikan serta hal-hal seperti perhiasan, rumah, dan mobil.³⁷.

B. Pengertian Kredit

Kredit, sebagaimana didefinisikan dalam UU No. 10/1998 (Pasal 21 Ayat 11), adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya berikut bunganya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

³⁷ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah : Dari Teori Ke Praktek*, Jakarta, Gema Insani Press, 2001, Hlm 168.

C. Jenis Pembiayaan pada Bank Syariah

1. *Mudharabah*

Mudharabah dibagi menjadi 2, yaitu :

- a. Pembiayaan *Mudharabah Mutlaqah*. Pembiayaan *mudharabah mutlaqah* adalah jenis pembiayaan yang diberikan melalui kerjasama antara Bank Syariah dengan nasabah, atau mudharib. Jangkauannya cukup luas dan tidak dibatasi oleh persyaratan jenis perusahaan dan daerah bisnis³⁸.
- b. Pembiayaan *Mudharabah Muqayyadah*. Kebalikan dari pembiayaan *Mudharabah Mutlaqah* adalah pembiayaan *Mudharabah Muqayyadah*, yang dibatasi oleh jenis usaha, waktu, dan lokasi usaha..³⁹

2. *Murabahah*

Nasabah dan bank syariah memiliki perjanjian penjualan. Bank syariah akan membeli komoditas yang diperlukan dan kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan keuntungan yang telah ditentukan. Selama jangka waktu yang ditentukan oleh nasabah dan bank syariah, harga jual (pokok ditambah margin) akan dibayarkan dalam bentuk cicilan bulanan. Angsuran nasabah ditetapkan selama jangka waktu pembiayaan karena harga jual telah ditentukan sebelumnya. Akad ini digunakan pada lebih dari 70% transaksi pembiayaan konsumen

³⁸ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Wacana Ulama dan Cendekiawan*, Jakarta, Tazkia, 2009, Hlm.173.

³⁹ Ascary, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta, PT. Raja Grafindo, 2007, Hlm 65.

perbankan syariah. Pembiayaan modal kerja atau investasi dalam bentuk produk adalah aplikasi umum lainnya untuk kontrak ini.⁴⁰

3. *Ijarah*

adalah kontrak yang telah disepakati oleh nasabah dan bank. Bank syariah menyediakan dana untuk layanan atau keuntungan dari sebuah produk yang kemudian akan disewakan kepada nasabah. Nasabah biasanya membayar bank syariah sejumlah uang sewa bulanan yang telah disepakati sebelumnya.⁴¹

4. *Salam*

Salam adalah transaksi yang melibatkan penjualan dan pembelian produk yang belum diproduksi. Hasilnya, ketika uang tunai dibayarkan, barang akan dikirim dengan cara yang kokoh. Namun, dalam transaksi ini, jumlah, kualitas, harga, dan waktu penyerahan barang harus ditentukan dengan tepat. Dalam skenario ini, klien adalah penjual dan bank adalah pembeli. Namun, menurut prosedur perbankan, bank akan menjual barang tersebut kepada nasabah atau rekanan nasabah secara tunai atau cicilan setelah menerimanya.⁴²

5. *Istishna*

Nasabah dan bank syariah melakukan transaksi jual beli, namun produk yang dibeli masih dalam tahap produksi. Bank syariah mendanai produksi barang dan menerima pembayaran dari nasabah sebagai tambahan dari margin keuntungan. Bank syariah menerima pembayaran pokok dan margin sesuai dengan ketentuan

⁴⁰ Afif Faisal, *Strategi dan Operasional Bank*, Bandung: Eresco Bandung, 1996. Hlm 228.

⁴¹ Siswanto Eli dan M. Sulhan, *Manajemen Bank Konvensional dan Syariah*, Malang: Malang Press, 2008, Hlm 153.

⁴² Ahmad Rodoni dan Abdul Hakim, *Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: ZikrulHakim, 2008, Hlm 24.

perjanjian, bukan sekaligus pada akhir periode. Pengaturan ini biasanya digunakan oleh bank syariah untuk membiayai pembangunan.

6. *Musyarakah*

Salah satu jenis pengaturan pembiayaan yang melibatkan partisipasi dan didasarkan pada sikap yang disepakati adalah *musharakah*, yang dibuat antara bank syariah dan nasabahnya untuk mengelola suatu kegiatan komersial, mengenai administrasi operasi perusahaan yang dipercayakan kepada nasabah.

D. Pembiayaan Kepemilikan Rumah/Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Jenis KPR

Di Indonesia terdapat dua jenis KPR diantaranya :

- a. KPR bersubsidi adalah jenis pembiayaan yang dirancang untuk membantu masyarakat kelas menengah ke bawah dalam membeli rumah atau merenovasi rumah. Tidak semua masyarakat yang mengajukan kredit dapat menerima fasilitas ini karena pemerintah mengatur jenis subsidi yang ditawarkan, yang meliputi subsidi yang menambah uang muka untuk perbaikan atau pembangunan rumah dan subsidi yang meringankan kredit. Secara umum, pendapatan pemohon dan jumlah kredit maksimum adalah batasan yang ditetapkan pemerintah ketika menawarkan subsidi.
- b. KPR non-subsidi adalah KPR yang diperuntukkan bagi masyarakat umum. Bank menentukan persyaratan KPR sehingga jumlah kredit dan suku bunga ditentukan sesuai dengan kebijakan bank.

2. Fungsi KPR

Terdapat 2 fungsi KPR, yaitu :

- a. KPR dapat digunakan untuk merenovasi hunian yang sudah ada atau membeli rumah dan tanah untuk dimiliki dan ditempati sendiri.
- b. Masyarakat dapat bekerja lebih keras untuk mendapatkan rumah mereka sendiri sebagai hasil dari KPR.

3. Keuntungan KPR

Di antara manfaat KPR adalah sebagai berikut:

- a. Untuk membeli rumah, debitur tidak perlu menyediakan uang tunai.
- b. KPR memiliki jangka waktu yang panjang.
- c. Antisipasi kenaikan pendapatan dapat menyertai pembayaran yang dibayarkan.

E. Akad Pembiayaan *Murabahah* pada KPR Syariah

Salah satu opsi pembiayaan yang diciptakan oleh bank-bank Islam untuk membantu nasabah memenuhi sebagian atau seluruh kebutuhan perumahan mereka adalah pembiayaan kepemilikan rumah (KPR), yang menggunakan ide berbasis kontrak jual beli *murabahah*.

1. Pengertian *Murabahah*

Pembiayaan berbasis syariah, sebagaimana didefinisikan oleh UU No. 10/1998, adalah penyaluran dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan dana atau tagihan tersebut

setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Bank-bank syariah umumnya menggunakan akad murabahah, yang dilakukan sebagai transaksi jual beli (*bai'* atau *sale*), untuk membiayai kredit pemilikan rumah (KPR)..

Berdasarkan kontrak murabahah, bank membiayai pembelian aset atau barang yang dibutuhkan nasabah dengan terlebih dahulu membeli barang tersebut dari pemasok. Setelah barang secara sah menjadi milik bank, bank akan menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan markup, margin, atau keuntungan. Nasabah harus diberitahu tentang jumlah yang dibeli bank dari pemasok dan menyetujui markup atau margin.

Pembeli (nasabah) membayar seluruh harga barang secara cicilan dengan skema pembiayaan murabahah. Nasabah segera menerima kepemilikan aset dari bank setelah pembayaran lunas. Dapat dikatakan bahwa barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan sampai seluruh biaya dilunasi⁴³.

Dalam penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, istilah “akad *murabahah*” didefinisikan sebagai akad jual beli barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih tinggi sebagai keuntungan yang disepakati.

Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang murabahah:

Pertama, ketentuan umum murabahah bank syariah:

- 1) Akad murabahah yang bebas riba harus dilakukan antara Bank dan nasabah.

⁴³ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syari'ah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, Jakarta, PT Jayakarta Agung Offset, 2010, hlm 178.

- 2) Syariah Islam tidak melarang penjualan produk.
- 3) Harga pembelian komoditas yang telah disepakati kualifikasinya, sebagian atau seluruhnya dibiayai oleh Bank.
- 4) Bank atas nama bank membeli barang yang dipesan nasabah, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Jika transaksi dilakukan secara hutang, misalnya, Bank harus menyediakan semua informasi yang relevan.
- 6) Bank kemudian menagih pembeli dengan harga jual yang mencakup keuntungan dan harga beli. Dalam hal ini, bank berkewajiban untuk memberi tahu konsumen harga pokok barang dan biaya-biaya yang diperlukan.
- 7) Pada waktu tertentu, pembeli membayar harga barang yang telah disepakati.
- 8) Bank dapat mengadakan kesepakatan khusus dengan nasabah untuk menghindari penyalahgunaan atau kerusakan kontrak.
- 9) Akad jual beli Murabahah harus dilakukan setelah barang, secara teori, menjadi milik bank, jika bank hendak bertindak sebagai wakil nasabah dalam melakukan pembelian dari pihak ketiga.

Kedua : Ketentuan *Murabahah* Kepada Nasabah

- 1) Nasabah memberikan kepada bank suatu aplikasi dan perjanjian pembelian untuk suatu barang atau aset.
- 2) Bank harus membeli aset yang diminta secara sah dari pedagang jika bank menyetujui permohonan tersebut.

- 3) Bank kemudian menyerahkan aset tersebut kepada nasabah, yang harus menerima (membeli) aset tersebut sesuai dengan ketentuan perjanjian karena perjanjian tersebut sah secara hukum. Kedua belah pihak kemudian harus menandatangani perjanjian jual beli.
- 4) Ketika nasabah menandatangani perjanjian pemesanan awal untuk jual beli ini, bank diizinkan untuk meminta uang muka.
- 5) Biaya aktual bank harus dikurangkan dari uang muka jika konsumen kemudian menolak untuk membayar barang tersebut.
- 6) Bank dapat meminta kembali sisa kerugian yang harus ditanggung oleh nasabah jika nilai uang muka lebih kecil dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank.
- 7) Jika kontrak “urbun digunakan sebagai pengganti uang muka, nasabah tinggal membayar sisa harga jika ia memutuskan untuk membeli barang tersebut; jika ia batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang harus ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka harus dikembalikan jika kerugian tersebut tidak dapat ditanggung oleh bank.

Ketiga : Jaminan pada Akad *Murabahah*

- 1) Murabahah memperbolehkan adanya jaminan selama pembeli bersungguh-sungguh dalam pembeliannya.
- 2) Nasabah dapat diminta oleh bank untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat : Hutang pada Akad Murabahah

- 1) Secara teori, transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut tidak terkait dengan pembayaran kewajiban nasabah dalam transaksi Murabahah. Nasabah tetap diwajibkan membayar kepada bank meskipun ia menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian.
- 2) Nasabah tidak diwajibkan melunasi segera jika ia menjual barang tersebut sebelum masa cicilan berakhir.
- 3) Nasabah tetap diwajibkan untuk membayar hutangnya sesuai dengan kesepakatan awal meskipun penjualan barang tersebut mengakibatkan kerugian. Ia tidak boleh menuntut agar kerugian tersebut diperhitungkan atau memperlambat pembayaran cicilan.

Kelima : Penundaan Pembayaran pada Akad *Murabahah*

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak diperkenankan untuk menunda-nunda pelunasan kewajibannya.
- 2) Jika penyelesaian tidak dapat dicapai melalui musyawarah, Badan Arbitrase Syariah akan digunakan jika nasabah dengan sengaja menunda-nunda pembayaran atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya.

Keenam : Sesuai dengan ketentuan kontrak Murabahah, bank harus menunda penagihan hutang sampai nasabah dapat mengembalikan atau sampai kesepakatan tercapai jika nasabah dinyatakan pailit dan tidak membayar kewajibannya.

BAB IV
ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN
PADA PERUMAHAN SYARIAH

A. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Syariah

Manusia membutuhkan tempat tinggal, khususnya rumah, agar dapat berfungsi. Keluarga menggunakan rumah sebagai tempat berkumpul dan berkomunikasi. kemampuan ekonomi yang memperhitungkan kemampuan setiap keluarga untuk membangun atau membeli rumah tinggal. Mereka dapat membeli rumah tinggal secara keseluruhan atau secara tunai jika mereka memiliki lebih banyak uang. Namun, tidak semua orang Indonesia mampu membeli rumah secara utuh atau tunai; akibatnya, sebagian besar orang Indonesia saat ini membeli rumah dengan cara mencicil.

Oleh karena itu, industri perbankan menciptakan kredit kepemilikan rumah (KPR). KPR diciptakan sebagai jawaban atas keinginan masyarakat yang mendesak untuk memiliki rumah tanpa diimbangi dengan peningkatan daya beli. Bagi mereka yang tidak memiliki cukup uang untuk membeli rumah secara tunai, Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) menawarkan sebuah alternatif. Instrumen keuangan yang disebut KPR digunakan untuk membiayai pembelian rumah inden atau rumah siap huni. Rumah ready stock adalah rumah yang sudah dilengkapi dengan meteran air dan listrik dan siap untuk dibangun dan dihuni. Sebaliknya, rumah inden adalah rumah yang akan dibangun oleh kontraktor setelah pembeli mendapatkan arahan dari pengembang (selanjutnya disebut developer).

Entitas keuangan yang dikenal sebagai bank berada dalam bisnis mengambil uang dari masyarakat umum, mendistribusikannya kembali ke masyarakat umum, dan menyediakan layanan perbankan lainnya. Oleh karena itu, bank memiliki peran penting dalam pendistribusian uang masyarakat yang kemudian diinvestasikan kembali dalam bentuk kredit atau pembiayaan di perbankan syariah. Bunga akan dibebankan pada pinjaman yang diberikan kepada masyarakat umum melalui bank. Bagi bank, bunga adalah pendapatan atau keuntungan. Bank-bank Islam beroperasi dengan basis bagi hasil dan bukan berbasis bunga, berbeda dengan bank-bank Barat. Semakin pentingnya bank terhadap tuntutan ekonomi dan masyarakat yang terus berkembang, semakin dipahami bahwa peran bank adalah mengumpulkan uang untuk masyarakat dan mendistribusikan uang tersebut kembali ke masyarakat. Distribusi uang tunai yang disediakan bank kepada masyarakat umum melalui kredit.

Perbedaan antara klaim brosur dan kondisi aktual yang dialami pembeli setelah pindah ke rumah pada dasarnya adalah akar dari banyak sengketa perumahan. Misalnya, spesifikasi teknis rumah yang tidak sesuai, perbedaan luas tanah, keterlambatan pembangunan, masalah layanan publik dan sosial, dan sebagainya. Menurut Yusuf Shofie, para pengembang seringkali menggunakan pemasaran yang menipu, sehingga ketika pembeli sudah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang atau bahkan akad kredit dengan bank yang menawarkan kredit kepemilikan rumah, informasi yang diberikan kepada mereka sering kali tidak benar atau menyesatkan.

Konsumen biasanya diposisikan sebagai kelompok yang lebih lemah dibandingkan pengembang dalam beberapa tuntutan hukum perumahan yang muncul. Baik dari segi keahlian teknis, sosio-ekonomi, maupun kapasitas untuk mengajukan gugatan melalui sistem hukum..

Adapun dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 pada pasal 4 dijelaskan bahwa konsumen berhak mendapatkan hak-haknya sebagai berikut:

1. Hak untuk memperoleh kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam menggunakan barang dan/atau jasa.
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta menerima barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar, kondisi, dan jaminan yang telah dijanjikan.
3. Hak untuk mendapatkan informasi yang akurat, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.
4. Hak untuk menyampaikan pendapat dan keluhan mengenai barang dan/atau jasa yang digunakan.
5. Hak untuk memperoleh advokasi, perlindungan, dan penyelesaian sengketa yang adil dalam perlindungan konsumen.
6. Hak untuk menerima pembinaan dan pendidikan konsumen.
7. Hak untuk diperlakukan secara adil, jujur, dan tanpa diskriminasi dalam layanan.
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi, atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau standar yang seharusnya.
9. Hak-hak lainnya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun dalam praktiknya, konsumen hanya menjadi pihak yang mau tidak mau harus menyetujui ketentuan-ketentuan dalam perjanjian standar. Karena pihak yang diberikan perjanjian standar tidak memiliki kesempatan untuk mengubah ketentuan perjanjian, maka secara hukum dapat dipertanyakan apakah kontrak standar tersebut benar-benar mengandung unsur kesepakatan yang diperlukan agar kontrak tersebut dapat diberlakukan. Kontrak standar didefinisikan sebagai perjanjian tertulis yang dibuat hanya oleh salah satu pihak;

sering kali ditemukan bahwa salah satu pihak telah mencetak perjanjian tersebut dalam format tertentu.

Struktur sektor perbankan syariah berdampingan dengan sektor perbankan konvensional, dan banyak produk perbankan syariah secara konseptual identik dengan produk bank konvensional karena keduanya berfungsi sebagai perantara keuangan. Bank-bank syariah melakukan upaya terus-menerus untuk mendorong tabungan dan investasi. Selain menawarkan produk kredit (pinjaman) dan produk pembiayaan (keuangan) seperti murabahah, terutama untuk pembiayaan rumah (KPR) dan pengembangan properti, bank-bank syariah juga menawarkan produk dana seperti tabungan atau deposito seperti wadiah dan mudharabah. Awalnya, pinjaman KPR ini ditawarkan oleh bank tradisional.

Bank syariah adalah salah satu dari beberapa lembaga keuangan bank dan non bank yang muncul dengan nafas syariah sebagai hasil dari masuknya ekonomi Islam ke Indonesia pada awal tahun 1990-an. Bank syariah menyediakan produk yang sebanding dengan bank-bank umum yang menawarkan KPR sebagai salah satu produk perbankan mereka. Bagi mereka yang taat pada syariah agama, yang melarang penggunaan riba dalam setiap transaksi, keberadaan KPR syariah tidak diragukan lagi merupakan sebuah kenyamanan. Banyaknya nasabah yang menandatangani kontrak KPR dengan bank syariah menjadi buktinya. Memberikan kredit berarti memberikan kepercayaan.

Ketika pemberi kredit memiliki kepercayaan kepada penerima kredit, ini berarti penerima kredit akan menggunakan kredit tersebut untuk tujuan yang telah ditetapkan dan penerima kredit akan mampu membayar kembali kredit tersebut

pada waktu yang telah ditetapkan. Meskipun mungkin dalam bentuk yang sangat mendasar antara debitur sebagai penerima kredit dan kreditur sebagai pemberi kredit, kredit hanya dibuat dengan perjanjian formal. Kontrak tertulis ini sering disebut sebagai perjanjian kredit (juga dikenal sebagai perjanjian pinjaman).⁴⁴

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk perjanjian kredit yang banyak diminati saat ini. Dalam rangka memfasilitasi kepemilikan rumah, bank-bank telah bekerja sama dengan para pengembang untuk menawarkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang merupakan kredit jangka panjang yang pembayarannya dilakukan dengan cara mencicil. Karena fasilitas KPR sangat menguntungkan bagi bank, hampir semua bank secara konsisten menawarkan fasilitas kredit jenis ini untuk memenuhi permintaan masyarakat.

Bank konvensional menerapkan prinsip bunga flat dan bunga efektif dalam pembiayaan KPR. Bunga flat adalah metode perhitungan suku bunga yang besarnya sama dengan pokok pinjaman. Jumlah pokok dan bunga yang dibayarkan dalam cicilan bulanan tetap sama ketika metode bunga flat ini digunakan. Kebalikan dari bunga flat adalah bunga berbunga, yang ditentukan oleh jumlah pokok pinjaman yang tersisa.

Dengan demikian, proporsi antara bunga dan pokok dalam setiap angsuran bulanan akan bervariasi, meskipun jumlah pembayaran bulannya tetap konstan. Sistem bunga efektif umumnya diterapkan pada pembiayaan jangka panjang, seperti investasi atau KPR. Berbeda dengan pembiayaan KPR di bank konvensional yang menggunakan bunga, dalam pembiayaan rumah di bank

⁴⁴ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2002, Hlm 31.

syariah, sistem yang diterapkan bukan bunga, melainkan akad syariah, seperti jual beli (Murabahah), sewa beli (Ijarah Muntahiyah Bittamlik), dan penyertaan-sewa (Musyarakah Mutanaqisah).

Akad Murabahah (jual beli) digunakan oleh bank syariah untuk memenuhi kebutuhan nasabah dengan membeli aset yang diperlukan dari pemasok dan kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan margin keuntungan yang telah disepakati. Sementara itu, akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT/sewa beli) digunakan bank syariah untuk membeli aset yang diperlukan oleh nasabah, lalu menyewakannya kepada nasabah dengan perjanjian pengalihan kepemilikan di akhir periode, yang harganya telah ditentukan sejak awal akad.

Akad terakhir adalah Musyarakah Mutanaqisah (penyertaan-sewa), yang memungkinkan bank syariah dan nasabah bekerja sama untuk membeli aset yang diinginkan oleh nasabah. Aset tersebut kemudian disewakan kepada nasabah, dan pembayaran sewa yang dilakukan oleh nasabah digunakan sebagai cicilan untuk membeli bagian aset yang dimiliki oleh bank syariah. Pada periode tertentu (saat jatuh tempo), aset tersebut sepenuhnya akan menjadi milik nasabah.⁴⁵

Setiap pembiayaan di bank syariah maupun kredit di bank konvensional memiliki risiko masing-masing. Kedua jenis pembiayaan ini memiliki potensi risiko yang tinggi terkait terjadinya wanprestasi. Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak dalam perjanjian gagal memenuhi kewajibannya. Hal ini dapat terjadi jika debitur (nasabah) tidak melaksanakan apa yang telah dijanjikan, melanggar kesepakatan yang ada, melakukan sesuatu yang terlambat, atau melakukan

⁴⁵ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta, Rajawali Pers, 2015, Hlm 127-128.

tindakan yang sebenarnya tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Selain itu, pihak kreditur (bank) juga dapat melakukan wanprestasi, misalnya dengan tidak memenuhi kewajibannya sebagai kreditur.

Seiring dengan berkembangnya pembiayaan KPR, baik di bank konvensional maupun bank syariah, banyak nasabah yang merasa kecewa. Pada bank konvensional yang menggunakan sistem bunga, keluhan yang sering muncul adalah angsuran kredit yang meningkat tanpa pemberitahuan terlebih dahulu. Selain itu, keluhan terkait masalah properti juga sering diajukan, terutama terkait dengan pengembang perumahan yang tidak memenuhi janji-janji yang mereka buat saat promosi produk. Nasabah sering mengeluhkan kurangnya fasilitas perumahan atau kualitas produk properti yang tidak sesuai harapan, namun pengembang seringkali tidak memperhatikan keluhan tersebut.

Berbeda dengan bank konvensional yang sering menerima keluhan dari nasabah terkait kenaikan angsuran kredit akibat bunga, bank syariah yang tidak menggunakan sistem bunga dalam operasionalnya tidak menghadapi masalah serupa. Meskipun demikian, inti permasalahan bukan terletak pada penerapan bunga, melainkan pada perlindungan hak-hak nasabah pengguna jasa perbankan. Hal ini mencakup pemenuhan hak nasabah sebelum, selama, dan setelah bertransaksi dengan bank. Dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), ditegaskan bahwa perlindungan konsumen terkait dengan kepastian pemenuhan hak-hak konsumen tersebut.

Sebagai konsumen pengguna jasa perbankan, nasabah berhak mendapatkan perlindungan yang memastikan hak-haknya terpenuhi. Selain

UUPK, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) juga mengeluarkan peraturan mengenai perlindungan konsumen di sektor jasa keuangan, yaitu POJK No. 1/POJK.07/2013, yang mengatur kewajiban pelaku usaha jasa keuangan. Apabila hak-hak nasabah tidak terpenuhi, maka bank sebagai penyedia produk KPR bertanggung jawab atas hal tersebut. Namun, bank tidak dapat dianggap bertanggung jawab atas segala hal yang terkait dengan produk KPR, karena ada batasan-batasan tertentu terkait tanggung jawab bank sebagai penyelenggara produk.

Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bank adalah lembaga usaha yang mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat luas. Sementara itu, bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, termasuk unit usaha syariah dan cabang bank asing yang melaksanakan kegiatan berdasarkan prinsip tersebut, serta memberikan layanan dalam transaksi pembayaran.

Nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa bank. Dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, nasabah dibagi menjadi dua kategori: Nasabah penyimpanan, yaitu nasabah yang menempatkan dananya di bank dalam bentuk simpanan berdasarkan perjanjian dengan bank; dan Nasabah Debitur, yaitu nasabah yang menerima fasilitas kredit atau pembiayaan yang diterapkan dengan prinsip syariah atau yang setara. Dalam undang-undang tersebut, pembiayaan didefinisikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan

uang, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang menerima pembiayaan untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah periode tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Menurut UUPK, hukum umum diterapkan dalam menangani masalah perlindungan konsumen. Namun, penggunaan hukum umum tersebut tidak secara khusus ditujukan untuk perlindungan konsumen, meskipun memiliki beberapa sisi positif, namun juga dapat menimbulkan sisi negatif. Berdasarkan Pasal 45 ayat (2) UUPK, penyelesaian sengketa konsumen dapat dilakukan melalui jalur pengadilan atau di luar pengadilan, sesuai dengan pilihan sukarela kedua belah pihak yang terlibat dalam sengketa. Oleh karena itu, kemungkinan untuk melakukan perdamaian tetap terbuka. Setiap perselisihan terkait pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usaha, berdasarkan pelaksanaan UUPK, dapat dikenakan sanksi pidana terhadap pelanggar tersebut. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 45 ayat (1) yang menyatakan bahwa penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak menghapuskan tanggung jawab pidana yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pelaku usaha yang melanggar UUPK dapat dikenakan beberapa jenis sanksi, yaitu: (1) sanksi administratif, (2) sanksi pidana pokok, dan (3) sanksi pidana tambahan.

Mempromosikan pola pikir dan perilaku konsumen itu sendiri untuk menjadikan mereka konsumen yang bertanggung jawab-yaitu orang yang memahami hak-hak mereka sebagai konsumen-adalah salah satu cara untuk melindungi hak-hak konsumen. Transaksi konsumen-tindakan konsumen untuk mendapatkan produk atau jasa yang mereka butuhkan-sering kali diatur oleh

hukum perdata. Oleh karena itu, hukum perdata memainkan peran penting dalam melindungi hak-hak konsumen di bawah undang-undang perlindungan konsumen.

Jumlah kasus penipuan perumahan syariah masih terus meningkat, yang mengkhawatirkan bagi perlindungan hukum konsumen perumahan syariah. Keberhasilan polisi baru-baru ini dalam mengungkap penipuan perumahan syariah merupakan gambaran nyata dari banyaknya kasus penipuan yang dilakukan dengan mengatasnamakan perumahan syariah. Tugas pemerintah pusat adalah mengawasi dan mengatur pemerintah daerah (Pemda) agar sesuai dengan UU No. 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman. Selain itu, pengembang legal yang terdaftar juga tunduk pada pengawasan dan pengaturan oleh pemerintah pusat. Pengembang legal didefinisikan sebagai bisnis yang terdaftar di organisasi pengembang perumahan dan sistem regulasi pengembang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (SIRENG-PUPR). Sementara itu, Khalawi menyatakan bahwa mengenai pengembang perumahan syariah, pengembang yang terdaftar dalam sistem tersebut tidak mendapatkan perlakuan istimewa dari pemerintah pusat. Perusahaan PT. ARM Cipta Mulia terlibat dalam pembangunan rumah syariah, dan sebagai gambaran spesifik dari perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan syariah, pelaku usaha menjanjikan penjualan rumah syariah dengan kredit ini, dengan mengklaim bahwa perumahan syariah tidak ada riba, bunga bank, atau bunga kredit. Para korban kemudian dijanjikan akan dibangun.

Terkait dengan jenis perlindungan hukum bagi konsumen rumah syariah, pada suatu saat, baik secara sendiri maupun berkelompok dengan orang lain,

setiap orang pasti akan melakukan pembelian terhadap suatu barang dan/atau jasa yang dibuat, disediakan, dan dijual oleh produsen (pelaku usaha). Tidak jarang pula konsumen berada dalam posisi yang rentan dan berbahaya ketika memanfaatkan barang dan/atau jasa dalam kondisi seperti ini, sehingga konsumen juga membutuhkan perlindungan hukum dalam situasi seperti ini. Menurut Pasal 1 angka 1 UUPK, perlindungan konsumen didefinisikan sebagai “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan hukum kepada konsumen.”

Tiga prinsip dasar yang membentuk garis besar hak-hak konsumen menurut Ahmadi Miru adalah: hak untuk mendapatkan barang dan/atau jasa dengan harga yang wajar; hak untuk mendapatkan penyelesaian yang adil atas masalah yang dihadapi; dan hak untuk mencegah kerugian, termasuk kerugian harta benda dan kerugian pribadi.

Untuk menunjukkan perlindungan konsumen, maka perlindungan konsumen digariskan sebagai usaha bersama yang berlandaskan pada 5 (lima) asas yang berkaitan dengan pembangunan nasional (dijelaskan dalam Pasal 2 UUPK), yaitu: Asas manfaat digunakan untuk menjelaskan bahwa setiap tindakan yang dilakukan dalam proses penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara menyeluruh; Asas keadilan dimaksudkan agar setiap orang dapat berpartisipasi seluas-luasnya dan memberikan kesempatan kepada masyarakat dan pelaku usaha untuk menghormati hak-haknya dan melaksanakan kewajibannya secara bertanggung jawab; Asas keseimbangan dimaksudkan untuk

memberikan keseimbangan antara kebutuhan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah baik secara materiil maupun spiritual; Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan informasi mengenai keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam rangka penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang digunakan atau dikonsumsi; Asas kepastian hukum. Agar pelaku usaha dan konsumen memahami hukum dan berpedoman pada hukum dalam upaya perlindungan konsumen, serta agar negara menjunjung tinggi supremasi hukum.

Perlindungan hukum terhadap hak-hak konsumen harus diberikan di setiap tahap transaksi, baik pada tahap pratransaksi (sejak awal proses produksi), tahap transaksi (proses jual beli), maupun pada tahap purna/pascatransaksi (pemanfaatan dan penggunaan rumah tinggal). Perlindungan hukum pada setiap tahap tersebut kemudian dijadikan norma-norma perlindungan bagi konsumen.

Berdasarkan UUPK, tahapan-tahapan ini telah dikelompokkan dalam norma-norma perlindungan konsumen dalam sistem UUPK yang, menurut Yusuf Shofie (2003:10), terbagi menjadi beberapa bagian sebagai berikut: 1. Kegiatan produksi dan/atau perdagangan barang dan/atau jasa (Pasal 8 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUPK); 2. Kegiatan penawaran, promosi, dan periklanan barang dan/atau jasa (Pasal 9 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), Pasal 10, Pasal 12, Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 15, Pasal 16, serta Pasal 17 ayat (1) dan ayat (2) UUPK); 3. Kegiatan transaksi penjualan barang dan/atau jasa (Pasal 11, Pasal 14, serta Pasal 18 ayat (1), ayat (2), dan ayat (4) UUPK); 4. Kegiatan pascatransaksi penjualan barang dan/atau jasa (Pasal 25 dan Pasal 26 UUPK).

Untuk menunjukkan perlindungan konsumen, maka perlindungan konsumen digariskan sebagai usaha bersama yang berlandaskan pada 5 (lima) asas yang berkaitan dengan pembangunan nasional (dijelaskan dalam Pasal 2 UUPK), yaitu: Asas manfaat digunakan untuk menjelaskan bahwa setiap tindakan yang dilakukan dalam proses penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara menyeluruh; Asas keadilan dimaksudkan agar setiap orang dapat berpartisipasi seluas-luasnya dan memberikan kesempatan kepada masyarakat dan pelaku usaha untuk menghormati hak-haknya dan melaksanakan kewajibannya secara bertanggung jawab; Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kebutuhan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah baik secara materiil maupun spiritual; Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan informasi mengenai keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam rangka penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang digunakan atau dikonsumsi; Asas kepastian hukum. Agar pelaku usaha dan konsumen memahami hukum dan berpedoman pada hukum dalam upaya perlindungan konsumen, serta agar negara menjunjung tinggi supremasi hukum.

B. Kendala yang Dihadapi Dalam Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen

Perumahan Syariah

Perlindungan konsumen adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam

usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang merugikan konsumen itu sendiri. Di bidang hukum, istilah ini masih tergolong baru, khususnya di Indonesia, sedangkan di negara-negara maju, mulai dibicarakan seiring dengan perkembangan industri dan teknologi dan pada dasarnya merupakan bagian penting dari ekonomi pasar (*laissez faire*). Di pasar bebas, perusahaan bersaing dengan konsumen yang mencari barang dan/atau jasa yang terjangkau dan aman, sekaligus menawarkan barang dan jasa dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan. Namun, kedua belah pihak tidak memiliki pengaruh yang sama dalam pasar bebas. Karena produsen memiliki kendali penuh atas informasi produk, pelaku usaha memiliki posisi yang jauh lebih kuat dibandingkan konsumen perorangan.

Salah satu cara untuk menafsirkan kemunculan undang-undang perlindungan konsumen adalah sebagai upaya untuk melindungi pelanggan sekaligus mengatasi masalah yang dihadapi konsumen Indonesia. UU Perlindungan Konsumen, secara umum, melarang perusahaan yang dapat membahayakan kemampuan pelanggan untuk membeli produk dan layanan. Peraturan-peraturan dalam UU Perlindungan Konsumen pada dasarnya mengatur aturan main yang harus diikuti oleh para pelaku usaha, namun peraturan-peraturan tersebut ditegakkan untuk melindungi hak-hak konsumen. Konsumen diuntungkan dengan pengesahan undang-undang perlindungan konsumen, atau paling tidak, ada beberapa poin penting yang dapat memperkuat posisi mereka terhadap pelaku usaha, antara lain:

1. Pengakuan terhadap hak-hak konsumen akan memperkuat posisi mereka dalam hal perlindungan dan kepastian hukum.
2. Adanya konsep pengadilan kecil (peradilan yang murah dan cepat) untuk menangani sengketa antara konsumen dan produsen.
3. Penerapan gugatan class action dalam kasus-kasus atau permasalahan yang melibatkan konsumen. Secara tegas, undang-undang perlindungan konsumen mengatur perlindungan ini, termasuk mengenai klausula baku, namun dalam praktiknya, implementasinya belum selalu sesuai dengan aturan yang ada. Hal ini terlihat dari banyaknya peristiwa dalam transaksi yang menimbulkan pertanyaan tentang perlindungan konsumen, baik di dalam toko maupun di area parkir. Kondisi ini menjadi salah satu tantangan dalam upaya perlindungan konsumen.

Dalam Pasal 4 undang-undang perlindungan konsumen diatur hak-hak konsumen, sebagai berikut:

- 1) Hak untuk merasakan kenyamanan, keamanan, dan keselamatan saat mengonsumsi barang dan/atau jasa;
- 2) Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta menerima barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar, kondisi, dan jaminan yang dijanjikan;
- 3) Hak untuk memperoleh informasi yang akurat, jelas, dan jujur mengenai kondisi serta jaminan barang dan/atau jasa;
- 4) Hak untuk menyampaikan pendapat dan keluhan mengenai barang dan/atau jasa yang digunakan.

- 5) Hak untuk menerima advokasi, perlindungan, dan penyelesaian sengketa perlindungan konsumen dengan cara yang adil;
- 6) Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan terkait hak dan kewajiban konsumen;
- 7) Hak untuk diperlakukan dengan benar, jujur, dan tanpa diskriminasi dalam pelayanan;
- 8) Hak untuk memperoleh kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian jika barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak memenuhi standar yang seharusnya;
- 9) Hak-hak lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam sebuah transaksi yang melibatkan pelaku usaha dan konsumen, kedua belah pihak pasti ingin menghindari dampak hukum. Dampak hukum ini mengacu pada hukum positif yang berlaku dan prinsip-prinsip ketertiban umum. Hal ini didasarkan pada pemikiran bahwa kewajiban mengacu pada penerapan prinsip-prinsip atau standar hukum, sedangkan tanggung jawab lebih mengacu pada penerapan nilai-nilai etika dan moral.

Oleh karena itu, mengkaji kewajiban pelaku usaha terhadap konsumen saja tidak cukup dari sudut pandang etika. Sudut pandang lain dari sudut pandang individu dan sosial juga dapat digunakan. Oleh karena itu, agar para pelaku usaha dapat memenuhi perannya di sektor perumahan, maka sah-sah saja jika mereka diharapkan untuk secara aktif mewujudkan kewajibannya kepada pelanggan.

Tentu saja, tanpa mengabaikan tanggung jawab yang dimiliki pelanggan terhadap pelaku usaha⁴⁶.

Oleh karena itu, mengkaji kewajiban pelaku usaha terhadap konsumen saja tidak cukup dari sudut pandang etika. Sudut pandang lain dari sudut pandang individu dan sosial juga dapat digunakan. Oleh karena itu, agar para pelaku usaha dapat memenuhi perannya di sektor perumahan, maka sah-sah saja jika mereka diharapkan untuk secara aktif mewujudkan kewajibannya kepada pelanggan. Tentu saja, tanpa mengabaikan tanggung jawab yang dimiliki pelanggan terhadap pelaku usaha.

Ketentuan terkait tanggungjawab pelaku usaha dalam UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, tercantum pada⁴⁷:

Pasal 19 ;

- 1) Pelaku usaha bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian yang dialami konsumen akibat mengonsumsi barang dan/atau jasa yang diproduksi atau diperdagangkan.
- 2) Ganti rugi yang dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang, penggantian barang dan/atau jasa yang setara atau sejenis, atau layanan kesehatan serta pemberian santunan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Ganti rugi harus diberikan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.

⁴⁶ Widijantoro; *Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Konsumen berdasarkan UUPK*, 1999, hlm.3

⁴⁷ UU No. 8 Tahun 1999

- 4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dijelaskan pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghilangkan kemungkinan adanya tuntutan pidana jika ditemukan bukti lebih lanjut mengenai kesalahan yang terjadi.
- 5) Ketentuan dalam ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku jika pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut disebabkan oleh konsumen.

Pasal 20;

Pelaku usaha periklanan bertanggung jawab atas iklan yang diproduksi dan segala akibat ditimbulkan oleh iklan tersebut.

Pasal 21 ;

- 1) Importir barang bertanggung jawab sebagai produsen barang yang diimpor jika barang tersebut tidak diimpor oleh agen atau perwakilan produsen asing.
- 2) Importir jasa bertanggung jawab sebagai penyedia jasa asing jika penyediaan jasa tersebut tidak dilakukan oleh agen atau perwakilan penyedia jasa asing..

Pasal 22 ;

Beban pembuktian terkait adanya unsur kesalahan dalam kasus pidana yang disebutkan dalam Pasal 19 ayat (4), Pasal 20, dan Pasal 21 adalah tanggung jawab pelaku usaha, tanpa menutup kemungkinan jaksa untuk melakukan pembuktian.

Pasal 23 ;

Pelaku usaha yang menolak dan/atau tidak memberikan tanggapan dan/atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sesuai dengan

ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan gugatan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen.

Pasal 24 ;

1) Pelaku usaha yang menjual barang dan/atau jasa kepada pelaku usaha lain bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila;

- a. Pelaku usaha lain menjual barang dan/atau jasa kepada konsumen tanpa melakukan perubahan apapun terhadap barang dan/atau jasa tersebut;
- b. Pelaku usaha lain, dalam transaksi jual beli, tidak mengetahui adanya perubahan pada barang dan/atau jasa yang dilakukan oleh pelaku usaha lain atau tidak sesuai dengan contoh, kualitas, dan komposisi yang dijanjikan.

2) Oleh karena itu, menegakkan kewajiban pelaku usaha terhadap konsumen tidaklah sesederhana kelihatannya. Jenis-jenis sudut pandang lain, seperti sudut pandang individu dan sosial, juga dapat digunakan. Sebagai hasilnya, jika pemilik bisnis diharapkan secara aktif mengkomunikasikan persyaratan kepada pelanggan, mereka akan dapat mengurangi beban bagian perumahan. Namun, tanpa menyebutkan tanggung jawab yang dimiliki pelanggan terhadap operasional bisnis.

Pasal 25 ;

- 1) Pelaku usaha yang memproduksi barang yang dapat digunakan secara berkelanjutan minimal selama 1 (satu) tahun wajib menyediakan suku cadang dan/atau fasilitas purna jual serta memenuhi jaminan atau garansi sesuai yang telah disepakati.
- 2) Pelaku usaha sebagaimana disebutkan pada ayat (1) bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan dari konsumen jika pelaku usaha tersebut tidak memenuhi kewajibannya.
 - a. Tidak menyediakan fasilitas atau lalai dalam menyediakan suku cadang dan/atau fasilitas perbaikan;
 - b. Tidak memenuhi atau gagal memenuhi jaminan atau garansi yang telah disepakati.

Pelaku usaha yang memperdagangkan jasa wajib memenuhi jaminan dan/atau garansi yang disepakati dan/atau yang diperjanjikan.

Pasal 27 ;

Pelaku usaha yang memproduksi barang dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen, apabila :

1. Barang tersebut terbukti tidak seharusnya diedarkan atau tidak dimaksudkan untuk dipasarkan;
2. Cacat barang muncul setelah beberapa waktu;
3. Cacat timbul akibat diterapkannya ketentuan mengenai kualitas barang;
4. Kelalaian yang disebabkan oleh konsumen;

5. Lewatnya batas waktu penuntutan 4 (empat) tahun sejak pembelian barang atau lewatnya jangka waktu yang telah disepakati.

Pasal 28 ;

Pelaku usaha memikul tugas dan kewajiban untuk membuktikan apakah tuntutan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, 22, dan 23 mengandung unsur kesalahan atau tidak.

Dalam konteks keuangan, nasabah adalah mereka yang biasanya berinteraksi dengan atau menjadi klien bank. Setiap individu atau keluarga yang membeli produk atau layanan untuk digunakan sendiri dianggap sebagai konsumen. “Nasabah penyimpan adalah nasabah yang menempatkan dananya di bank dalam bentuk simpanan berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan,” demikian bunyi UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.”

Nasabah yang menerima fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang disebut sebagai nasabah debitur. Sementara itu, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 menyatakan.

Konsumen tidak pernah didefinisikan oleh para ahli hukum Islam (fukaha) terdahulu dan tidak secara khusus menjadi fokus penelitian hukum. Oleh karena itu, penelitian yang berbeda yang berfokus pada perlindungan konsumen diperlukan untuk memahami bagaimana umat Islam mendefinisikan konsumen.

Di bawah hukum ekonomi Islam, konsumen juga dapat berupa badan hukum selain orang.

Cakupan perlindungan konsumen dapat dibedakan dalam dua aspek yaitu:

1. Pertahanan terhadap potensi bahwa produk yang dipasok ke pelanggan tidak sesuai dengan ketentuan perjanjian.
2. Pembelaan terhadap persyaratan yang tidak masuk akal yang dibebankan kepada pelanggan.

Tujuan dari semua inisiatif perlindungan konsumen adalah untuk mengambil tindakan preventif dan represif di setiap area di mana konsumen dilindungi.

Maka pengaturan perlindungan konsumen dilakukan dengan cara :

1. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang memasukkan unsur keterbukaan akses informasi dan menjamin kepastian hukum.
2. Menjaga kepentingan semua pihak yang terlibat dalam perusahaan, terutama konsumen.
3. Meningkatkan standar barang dan jasa.
4. Melindungi klien dari praktik komersial yang tidak etis dan tidak pantas.
5. Membuat hubungan antara area perlindungan lain dan evolusi, organisasi, dan regulasi perlindungan konsumen.

Prinsip-prinsip dan peraturan yang mengatur dan melindungi konsumen dalam interaksi antara pemasok dan konsumen barang konsumsi termasuk dalam undang-undang perlindungan konsumen. Al-Qur'an, Sunnah, Ijma', dan Qiyas-sumber-sumber hukum Islam yang diakui oleh mayoritas ulama (jumhur ulama)-hampir sama dengan

sumber-sumber hukum perlindungan konsumen dalam Islam. Tujuan dari perlindungan hukum adalah untuk mengurangi risiko kerugian terhadap kepentingan nasabah dan simpanan mereka yang disimpan di lembaga-lembaga tertentu. Selain itu, perlindungan ini membantu menjaga kepercayaan publik, khususnya di kalangan konsumen. Mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen, Marulak Pardede mengatakan bahwa ada dua pendekatan untuk melindungi deposit dalam sistem perbankan Indonesia;

- a. Perlindungan simpanan implisit, atau implicit deposit protection, adalah perlindungan yang dicapai melalui pengawasan dan pelaksanaan yang efektif oleh bank yang dapat mencegah kegagalan bank. Perlindungan ini ditentukan dengan cara:
 - 1) Peraturan-peraturan yang berkaitan dengan industri perbankan.
 - 2) Perlindungan yang diperoleh melalui pengawasan dan pengarahan yang efisien dari Bank Indonesia.
 - 3) Upaya untuk menjaga sistem keuangan secara keseluruhan dan memastikan kemampuan institusi untuk terus beroperasi secara berkelanjutan.
 - 4) Memastikan bahwa kesehatan bank tetap terjaga.
 - 5) Menggunakan konsep kehati-hatian dalam menjalankan bisnis.
 - 6) Menawarkan pinjaman dengan cara yang tidak merugikan bank atau kepentingan nasabah.
 - 7) Memberikan informasi kepada nasabah mengenai risiko.
- b. Perlindungan yang ditawarkan oleh pembentukan organisasi yang bertugas memastikan keamanan simpanan masyarakat dikenal sebagai perlindungan simpanan eksplisit. Organisasi ini akan mengganti uang

yang telah ditaruh oleh masyarakat umum di bank yang runtuh. Pembentukan organisasi yang mengasuransikan simpanan masyarakat memberikan perlindungan ini.

“Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, dan keselamatan konsumen serta kepastian hukum,” demikian bunyi Pasal 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yang menjabarkan dasar-dasar perlindungan konsumen. Hal ini menunjukkan bagaimana gagasan-gagasan tersebut menjadi dasar bagi semua inisiatif perlindungan konsumen di Indonesia..

Bila diperhatikan substansinya, maka asas dalam perlindungan konsumen dapat dibagi menjadi 3 (tiga), yakni:

- a. Asas kemanfaatan, yang menggabungkan perlindungan dan keselamatan konsumen.
- b. Asas keadilan, yang menggabungkan prinsip keseimbangan juga. premis kepastian hukum. Tujuan dari UU Perlindungan Konsumen adalah untuk menjaga keamanan dan keselamatan konsumen dalam menggunakan produk.
- c. Asas keseimbangan yang dimaksud dalam UU Perlindungan Konsumen pada hakikatnya adalah keadilan bagi semua pihak yang berkepentingan, maka asas keseimbangan dapat dianggap sebagai salah satu komponen dari asas keadilan..

Pasal 1 ayat (25) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menyatakan :

“Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- 1) Akad bagi hasil dalam bentuk musyarakah dan mudharabah
- 2) Akad sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik atau sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah

- 3) Akad jual beli dalam bentuk piutang salam, istishna, dan murabahah
- 4) Akad pinjam meminjam yang direpresentasikan dalam bentuk piutang qardh
- 5) Akad sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

Salah satu tanggung jawab utama bank syariah adalah pembiayaan, yang melibatkan penawaran sumber daya untuk memenuhi permintaan mereka yang menginginkan pendanaan. Pembiayaan dapat dibagi ke dalam dua kategori berikut ini berdasarkan tujuan penggunaannya:

1. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi secara umum, yaitu untuk perusahaan produk perdagangan dan investasi serta peningkatan perusahaan.
2. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan yang pada akhirnya akan dikonsumsi. Dua (2) kategori kebutuhan konsumsi antara lain:
 - a. Kebutuhan primer adalah kebutuhan yang dapat dipenuhi dengan layanan seperti pendidikan dasar dan perawatan kesehatan serta hal-hal seperti makanan, minuman, pakaian, dan tempat tinggal.
 - b. Kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan yang lebih mewah atau secara kuantitatif lebih besar daripada kebutuhan dasar. Kebutuhan ini dapat berupa layanan seperti hiburan, pendidikan, dan perjalanan serta komoditas seperti perhiasan, mobil, dan rumah.

Nasabah adalah orang yang menggunakan jasa UUS dan/atau Bank Syariah. Proses serah terima dari pengembang kepada nasabah merupakan salah satu tahapan dalam rangkaian prosedur yang harus dilalui dalam industri perumahan. Pada tahap ini, pengembang memberikan hak kepemilikan atas bangunan atau properti kepada nasabah. Secara hukum, kedua belah pihak bebas memilih untuk menerima.

Pelanggan harus dapat mengamati tingkat akuntabilitas pengembang selama proses ini. Pelanggan memiliki hak untuk menggunakan teknik check list untuk memverifikasi kondisi akhir bangunan dan memeriksa kembali kondisi akhir yang dipresentasikan pengembang.

Proses ini sudah diterapkan di beberapa pengembang besar dan terkemuka. Dari tahap produksi hulu (perencanaan pertama dan pengadaan subkontraktor) hingga tahap hilir (implementasi, pemantauan, dan pemeliharaan), mereka sering mengikuti metode produksi yang terstandardisasi.

Jika semua prosedur telah dilakukan sesuai dengan standar, itu berarti konsumen telah membeli rumah dari pengembang yang terpercaya. Namun, hal tersebut tidak selalu menjamin bahwa tidak akan ada masalah yang merugikan konsumen. Banyak konsumen yang hanya melakukan pemeriksaan sekilas tanpa teliti, sehingga mereka baru menyadari adanya ketidaksesuaian dengan standar kualitas setelah beberapa waktu. Selain itu, ada juga pengembang yang hanya menunjukkan spesifikasi bangunan yang baik tanpa mengungkapkan potensi masalah lainnya. Oleh karena itu, meskipun ada prosedur pengecekan akhir dari pihak pengembang atau tidak, konsumen sebaiknya tetap mengambil inisiatif

untuk memeriksa secara cermat. Prosedur pengecekan ini merupakan kesempatan yang seharusnya diberikan oleh pengembang sebagai bentuk pertanggungjawaban atas hasil akhir produk yang ditawarkan, apakah sesuai dengan apa yang dijanjikan sejak awal dan tercantum dalam brosur promosi.

Perbankan memiliki dua fungsi utama, yaitu pengumpulan dana dan penyaluran dana. Terkait penyaluran dana, terdapat perbedaan mendasar antara bank konvensional dan bank syariah, baik dalam hal nama, akad, maupun transaksinya. Di bank konvensional, penyaluran dana dikenal dengan istilah kredit, sedangkan di bank syariah disebut pembiayaan. Dalam sistem kredit, debitur diwajibkan mengembalikan pinjaman dengan bunga kepada bank. Sementara itu, pembiayaan syariah berlandaskan pada prinsip bagi hasil, di mana pengembalian pinjaman dilakukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan debitur.

Secara teknis, bank memberikan pendanaan atau pembiayaan untuk mendukung investasi atau kelangsungan suatu usaha yang telah disepakati bersama antara kedua pihak, dengan kesepakatan bagi hasil di dalamnya. Pembiayaan atau financing merujuk pada dana yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan secara individu maupun melalui lembaga. Dengan demikian, pembiayaan dapat didefinisikan sebagai penyediaan dana atau klaim yang serupa, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain, yang mengharuskan pihak yang menerima pembiayaan untuk mengembalikan dana atau klaim tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah salah satu jenis fasilitas kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang membutuhkan pinjaman khusus untuk membangun atau merenovasi rumah. KPR hadir sebagai solusi terhadap kebutuhan masyarakat yang semakin tinggi untuk memiliki rumah, namun terbatas oleh daya beli yang belum memadai.

Tanggung jawab pelaku usaha atau penyedia jasa adalah kewajiban untuk melaksanakan tugas dan kewajiban yang tercantum dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Tanggung jawab ini tidak hanya terbatas pada kewajiban yang ada dalam undang-undang tersebut, tetapi juga mencakup kewajiban lain yang seharusnya dipenuhi oleh pelaku usaha atau penyedia jasa, yang dapat berdasarkan undang-undang atau ketentuan lainnya. Tanggung jawab bank bisa dianggap mirip dengan tanggung jawab pelaku usaha, meskipun dalam hal ini bank berperan sebagai penyedia jasa, bukan sebagai pelaku usaha. Menurut M. Syafi'i Antonio dalam bukunya, pembiayaan merupakan salah satu tugas utama bank, yaitu memberikan fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang membutuhkan dana (deficit unit).

Sementara itu, dalam UU No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dijelaskan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan dana atau klaim yang serupa dengan itu :

1. Transaksi bagi hasil yang dilakukan melalui mudharabah dan musyarakah;
2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa-beli yang berakhir dengan kepemilikan melalui ijarah muntahiya bittamlik;
3. Transaksi pinjam-meminjam yang terkait dengan piutang murabahah, salam, dan istishna;
4. Transaksi pinjam-meminjam yang berbentuk piutang qardh;

5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah yang digunakan untuk transaksi multijasa.

Berdasarkan kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau Unit Usaha Syariah (UUS) dengan pihak lain, pihak yang menerima pembiayaan atau fasilitas dana diwajibkan untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau dengan sistem bagi hasil.

Pembiayaan merupakan aktivitas yang sangat penting karena melalui akad pembiayaan, bank memperoleh sumber pendapatan utama yang mendukung kelangsungan operasional bank. Sebaliknya, pengelolaan yang buruk dapat menimbulkan masalah dan bahkan menghentikan kegiatan bank. Oleh karena itu, diperlukan manajemen pembiayaan syariah yang baik agar penyaluran pembiayaan kepada nasabah dapat berjalan efektif dan efisien, serta sesuai dengan tujuan perusahaan dan prinsip-prinsip syariat Islam.

Kendala dalam perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan syariah, khususnya terkait dengan akad pembiayaan KPR, adalah bahwa sebagian pembiayaan tersebut belum sepenuhnya memberikan perlindungan yang menyeluruh kepada nasabah. Hal ini terlihat dari akad pembiayaan yang ada, namun tidak mencantumkan klausul-klausul yang mengatur hak-hak nasabah. Padahal, menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK), nasabah berhak untuk mendapatkan informasi yang akurat dan jelas mengenai produk yang mereka pilih, termasuk informasi mengenai hak dan kewajiban mereka. Dengan demikian, nasabah harus tahu dengan jelas apa saja hak dan kewajiban yang melekat pada mereka.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Setelah dilakukan pembahasan terhadap rumusan masalah disimpulkan sebagai berikut:

1. Konsumen perumahan syariah dilindungi secara hukum. Setiap konsumen harus dilibatkan dalam setiap tahapan proses transaksi, baik pra-transaksi (sejak awal proses produksi), transaksi (proses jual beli), maupun pasca-transaksi (pemanfaatan dan penggunaan hunian), dalam rangka memenuhi perlindungan hukum terhadap hak-hak konsumen. Setelah itu, perlindungan hukum pada setiap tingkatan transaksi tersebut menjadi standar perlindungan konsumen. Menurut Yusuf Shofie (2003:10), prosedur/tahapan-tahapan tersebut telah dikategorikan ke dalam standar perlindungan konsumen dalam kerangka UUPK yakni Pasal 8 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUPK; Pasal 9 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUPK; Pasal 10, Pasal 12, Pasal 13 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 15, Pasal 16, dan Pasal 17 ayat (1) dan ayat (2) UUPK; 3. Kegiatan transaksi jual beli barang dan/atau jasa (Pasal 11, Pasal 14, dan Pasal 18 ayat (1), ayat (2), dan ayat (4)); dan Kegiatan pasca transaksi penjualan barang dan/atau jasa (Pasal 25 dan Pasal 26) UUPK.
2. Salah satu elemen kunci dalam perlindungan hukum konsumen syariah adalah adanya keluhan dari masyarakat umum mengenai praktik perumahan yang menawarkan janji-janji selama promosi produk dan pemilik pengembang tidak

selalu mencegahnya. Menurut apa yang dikatakan dalam Pasal 4: Undang-undang perlindungan konsumen.

B. Saran

1. Sebelum menandatangani akad pembiayaan, calon nasabah perumahan syariah yang mengajukan pembiayaan KPR sebaiknya membaca dengan teliti syarat-syarat akad tersebut dan, jika diperlukan, mencari nasihat dari ahli hukum yang lebih berpengalaman dan menguasai masalah pembiayaan.
2. Pengembang harus memiliki niat yang baik dan rasa tanggung jawab dalam menjalankan bisnis di industri perumahan agar perlindungan hukum bagi nasabah perumahan syariah dapat terlaksana dengan mudah dan berhasil. Untuk memastikan bahwa tidak ada pihak yang merasa dirugikan, mereka juga harus menyusun kontrak yang adil antara pengembang dan nasabah.
3. Masyarakat sebaiknya diberikan informasi yang lebih baik oleh pemerintah tentang keuntungan perumahan syariah. Untuk mencegah masyarakat merasa dirugikan di masa depan, pemerintah juga sebaiknya mengingatkan masyarakat tentang banyaknya pengembang yang tidak jujur.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Dahlan Thaib, *Teori Hukum dan Konstitusi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1999.

Diana Halim Koentjoro, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004.

Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

Muhamad Djumhana, *Asas-asas Hukum Perbankan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008.

Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-konsep Hukum dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, 2002.

R. Subekti dan R. Tjitrosudibono, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Prandnya Paramitha, 2004.

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermassa, Jakarta 2001.

Subekti, *Aneka Perjanjian, Cetakan Kesepuluh*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1995.

Subekti, *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1995.

J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie dan Pencampuran Hutang*, Bandung: Alumni, 1999.

Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT Remaja Rosada Karya, Bandung, 2003.

R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 2001.

Normin S. Pakpahan, *Kamus Hukum Ekonomi Elips*, Elips, Jakarta, 1997.

Sutrisno Hadi, *Metode Research Jilid I*, Yogyakarta, 2000.

Sutan Remy Syahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia), 2006.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2005.

B. PERATURAN-PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan.

Undang-undang Nomor 6 Tahun 2009 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2008 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DATA PRIBADI

Nama : Mohammad Wira Utama
 Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 22 November 1996
 Agama : Islam
 Jenis Kelamin : Laki-laki
 Alamat : Jl. Pariaman No.30 RT.015/RW.002 Kelurahan
 Pasar Manggis, Kecamatan Setiabudi, Jakarta
 Selatan
 Telepon : 085711195239

PENDIDIKAN FORMAL

1. SD : SD Swasta Budi Asih Jakarta Lulus Tahun 2008
2. SMP : SMP Negeri 57 Jakarta Lulus Tahun 2011
3. SMA : SMA Negeri 43 Jakarta Lulus Tahun 2014
4. S1 (Hukum) : Universitas Tama Jagakarsa Lulus Tahun 2018
5. S1 (Komunikasi) : Universitas Tama Jagakarsa Lulus Tahun 2019
6. S2 Program Studi Magister Hukum Universitas Tama Jagakarsa dari tahun 2018 sampai sekarang

RIWAYAT PEKERJAAN

1. Magang Humas Kementerian Pertanian Tahun 2017-2018
2. Pelaksana Wiratama Tour & Travel 2017 - Sekarang

Demikian daftar riwayat Hidup ini, saya buat dengan sebenar-benarnya.

Jakarta, Juni 2020
 Yang Membuat

(Mohammad Wira Utama)

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mohammad Wira Utama
Tempat / Tgl Lahir : Jakarta, 22 November 1996
NPM : 1840060026
Program Studi : Magister Ilmu Hukum S-2

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa keaslian isi tesis ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Apabila dikemudian hari ternyata yang saya susun ini tidak asli, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pembatalan Ijazah Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum dari Universitas Tama Jagakarsa dan bersedia diproses secara hukum.

Jakarta, Juni 2020
Yang Menyatakan

(Mohammad Wira Utama)