TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TERHADAP KEWAJIBAN DEVELOPER DALAM PENYEDIAAN MAKAM SEBAGAI FASILITAS UMUM DI PERUMAHAN JADE VILLE SIDOARJO

SKRIPSI

Oleh

Rul Miranti

NIM. C92215185

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Prodi Hukum Ekonomi Syariah

Surabaya

2019

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Rul Miranti
NIM	: C92215185
Fakultas/Jurusan/Prodi	: Syariah/Hukum Perdata/Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi	: Tinjauan Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Terhadap Kewajiban Developer dalam Penyediaan Makam Sebagai Fasilitas Umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 23 April 2019

Saya yang menyatakan

Rul Miranti

NIM. C92215185

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Rul Miranti NIM. C92215185 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqosahkan.

Surabaya, 16 April 2019

Pembimbing,

Syamsuri, MHI.

NIP. 197210292005011004

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Rul Miranti NIM C92215185 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Rabu, 26 Juni 2019, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I,

Syamsuri, MHI.
NIP. 197210292005011004

Penguji II,

Dr. H. Abd Salam, M.Ag.
NIP. 195708171985031001

Penguji III,

Dr. H. Nafi' Mubarok, SH, MHI.
NIP. 197404142008011014

Penguji IV,

Siti Tatmainnul Qulub, M.SI.
NIP. 198912292015032007

Surabaya, 22 Juli 2019

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan.

Dr. H. Masruhan, M.Ag.

NIP. 195904041988031003

KEMENTRIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN
Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax. 031-8413300 E-mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama	: Rul Miranti
NIM	: C92215185
Fakultas/Jurusan	: Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam
E-mail	: Rulmiranti09@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

■ Skripsi ☐ Tesis ☐ Disertasi ☐ Lain-lain(.....)

Yang berjudul:

TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TERHADAP KEWAJIBAN DEVELOPER DALAM PENYEDIAAN MAKAM SEBAGAI FASILITAS UMUM DI PERUMAHAN JADE VILLE SIDOARJO

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikan, dan menampilkan/ mempublikasikan di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan/atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi,tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 31 Juli 2019

Penulis

Rul Miranti

ABSTRAK

Skripsi yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Terhadap Kewajiban Developer Dalam Penyediaan Makam Sebagai Fasilitas Umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo" merupakan penelitian lapangan *(field research)*. Skripsi ini digunakan untuk menjawab pertanyaan bagaimana kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo dan bagaimana analisis hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 terhadap kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.

Pengumpulan data penelitian melalui wawancara dan dokumentasi. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Selanjutnya data yang berhasil dikumpulkan dianalisis oleh penulis dengan teknik deskriptif analisis yaitu menggunakan teori-teori yang berkaitan dengan Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 untuk selanjutnya ditarik sebuah kesimpulan.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pertama, kewajiban PT Jade Development sebagai developer tidak dapat terealisasi sebagaimana mestinya yaitu tidak menyediakan tempat pemakaman sesuai dengan apa yang dijanjikan. Karena pihak developer kesulitan mencari lahan di perkotaan untuk dijadikan pemakaman yang sesuai dengan ketentuan rencana tata kota. Kedua, dalam Islam transaksi tersebut dilaksanakan berdasarkan suka sama suka. Namun transaksi tersebut termasuk transaksi yang *fasid* atau rusak. Di dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang dilakukan oleh developer terkait dengan Pasal 8, bahwa developer tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan perundang-undangan yaitu Perbup Nomor 44 Tahun 2011 yang wajib menyediakan 2% lahan pemakaman, serta tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut. PT Jade Development juga tidak dapat menerapkan asas-asas yang terkandung dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Sejalan dengan kesimpulan di atas, penulis menyarankan pertama, pihak developer sebaiknya membeli tanah warga yang bersedia untuk dijadikan pemakaman dan sesuai dengan aturan yang ada. Kedua, kesepakatan yang telah disepakati diatur dalam perjanjian jual beli. Ketiga, Pelaku usaha lebih memperhatikan aturan-aturan yang telah ditetapkan serta menanamkan nilai keadilan, kejujuran dan tanggung jawab dalam menjalankan usahanya supaya tidak merugikan orang lain.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM i
PERNYATAAN KEASLIAN ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING iii
PENGESAHAN iv
MOTTO v
PERSEMBAHAN vi
ABSTRAK vii
KATA PENGANTAR viii
DAFTAR ISI x
DAFTAR TABEL xiii
DAFTAR TRANSLITERASI xiv
BAB I PENDAHULUAN
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah 9
C. Rumusan Masalah 11
D. Kajian Pustaka 11
E. Tujuan Penelitian 15
F. Kegunaan Hasil Penelitian 15
G. Definisi Operasional 16
H. Metode Penelitian 17
I. Sistematika Pembahasan 24

BAB II TRANSAKSI JUAL BELI, PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999
A. Jual Beli Dalam Hukum Islam 26
1. Pengertian Jual Beli 26
2. Rukun dan Syarat Jual Beli 27
3. Dasar Hukum Jual Beli 30
4. Macam Jual Beli 31

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Perlindungan Konsumen Dalam Hukum Islam 34

1. Landasan Hukum Perlindungan Konsumen Dalam Hukum Islam 34

2. Asas Perlindungan Konsumen Dalam Islam 37

3. Bentuk Perlindungan Konsumen dalam Islam..... 38

a. Mendorong Terjadinya Transaksi yang Saling Menguntungkan..... 39

b. Melarang Transaksi yang Merugikan..... 43

C. Perlindungan Konsumen Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 47

1. Latar Belakang Lahirnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 47

2. Pengertian Konsumen 48

3. Hukum Perlindungan Konsumen..... 50

4. Tujuan dan Asas Perlindungan Konsumen..... 54

5. Hak dan Kewajiban Konsumen 56

6. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha..... 59

BAB III PENYEDIAAN MAKAM SEBAGAI FASILITAS UMUM OLEH DEVELOPER PERUMAHAN JADE VILLE SIDOARJO

A. Gambaran Umum Perumahan Jade Ville Sidoarjo dan Developer Perumahan Jade Ville Sidoarjo 62

1. Perumahan Jade Ville Sidoarjo 62

2. Developer Perumahan 64

B. Penyediaan Makam Sebagai Fasilitas Umum oleh Developer di Perumahan Jade Ville Sidoarjo 66

BAB IV TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TERHADAP KEWAJIBAN DEVELOPER DALAM PENYEDIAAN MAKAM SEBAGAI FASILITAS UMUM DI PERUMAHAN JADE VILLE SIDOARJO

A. Analisis Terhadap Kewajiban Developer Dalam Penyediaan Makam Sebagai Fasilitas Umum 77

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Tinjauan Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Terhadap Kewajiban Developer Dalam Penyediaan Makam Sebagai Fasilitas Umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo 79

1. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Kewajiban Developer Dalam Penyediaan Makam Sebagai Fasilitas Umum 79

2. Analisis Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Kewajiban Developer dalam Penyediaan Makam Sebagai Fasilitas Umum 83

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 88

B. Saran 89

DAFTAR PUSTAKA 90

LAMPIRAN.....

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR TABEL

3.1 Visi dan Misi Perusahaan 65

3.2 Perlunya Lahan Pemakaman 74

3.3 Kenaikan Iuran Perumahan 75

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Agama Islam yang dibawa oleh Nabi Muhammad merupakan rahmat untuk seluruh umat manusia. Islam memiliki ajaran yang sempurna dan lengkap. Kesempurnaan ajaran Islam dapat dilihat dari aspek yang diatur dalam Islam, Islam mengatur seluruh aspek kehidupan manusia di muka bumi ini, yaitu aspek spiritual yang mengatur hubungan manusia dengan sang pencipta dan aspek *mu'āmalah* yang mengatur hubungan manusia dengan sesamanya. Islam sebagai agama *rahmatallil'ālamīn* menunjukkan bahwa Islam diperuntukkan bagi seluruh umat di muka bumi ini dan bisa diterapkan sepanjang zaman dan segala tempat sampai akhir masa. Firman Allah dalam surat al-Anbiya 107, yang berbunyi:[1]

وَمَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا رَحْمَةً لِلْعَالَمِينَ

Artinya: "Dan tiadalah kami mengutus engkau, melainkan untuk (menjadi) rahmat bagi semesta alam". (QS. Al-Anbiya 21 : 107)

Firman Allah Swt dalam ayat di atas menegaskan bahwa Allah mengutus Rasulullah ke dunia ini supaya Rasulullah menjadi rahmat untuk seluruh umat manusia. Rahmat dalam ayat tersebut dimaksudkan sebagai kemaslahatan atau kasih sayang yang mendorong memberikan kebaikan kepada seluruh aspek dalam kehidupan ini. Islam menjunjung tinggi rasa

[1] Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Tafsirnya* (Bandung: Cordoba, 2012), 331.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kasih sayang di alam semesta ini, kasih sayang terhadap manusia, hewan, tumbuhan, dan lain sebagainya. Dalam melakukan segala aktivitas di muka bumi ini diatur dalam hukum Islam yang mengharuskan setiap manusia untuk selalu berbuat kebaikan dan keadilan agar memberi kemaslahatan serta melarang perbuatan perusakan yang merugikan karena akan berdampak pada kehidupan manusia itu sendiri. Manusia berkedudukan sebagai khalifah Allah di muka bumi ini, yang pada hakikatnya bahwa manusia merupakan wakil Allah yang bekerja dan tunduk terhadap semua perintah-Nya.

Hukum Islam merupakan suatu aturan syariat yang ditetapkan guna untuk mengetahui suatu perbuatan yang dihalalkan dan yang diharamkan serta untuk mengatur kehidupan umat manusia agar tidak membawa kemafsadatan dalam kehidupan bermasyarakat. Menurut Syekh Muhamad Abu Zahra dalam buku ushul fiqh yang ditulis oleh Sapiuddin Shidiq, beliau merumuskan tiga tujuan kehadiran hukum Islam yaitu membina setiap individu agar menjadi sumber kebaikan bagi orang lain, tidak menjadi sumber keburukan bagi orang lain, menegakkan keadilan dalam masyarakat baik sesama muslim maupun non muslim, serta merealisasikan kemaslahatan.[2] Tujuan tersebut merupakan tujuan puncak yang melekat pada hukum Islam secara keseluruhan. Maka tidak ada syariat yang berdasarkan pada Al-Qur'an dan Hadis kecuali di dalamnya terdapat kemaslahatan yang hakiki dan berlaku secara umum untuk umat manusia. Lahirnya suatu aturan tentu didasari adanya keinginan dan kebutuhan hidup yang diharapkan

[2] Sapiudin Shidiq, *Ushul Fiqh* (Jakarta: Prenada Media Group, 2011), 223-224.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mampu melindungi dan mengakomodasi hak-hak individu atau kelompok yang tergabung dalam tatanan masyarakat. Maka dari itu sudah seharusnya sebuah peraturan dibuat dengan maksud dan tujuan yang sesuai dengan permasalahan yang ada.

Hukum Islam merupakan suatu ajaran yang harus dipatuhi oleh manusia. Dalam hal ini kita sebagai manusia merupakan objek dan juga subjek sebagai pelaku hukum itu sendiri. Hal ini karena manusia memiliki akal yang mampu membedakan antara kewajiban dan hak serta antara halal dan haram. Dalam ajaran Islam, hubungan manusia dengan Allah disebut dengan ibadah. Sedangkan hubungan manusia dengan sesamanya, atau makhluk lain dan lingkungannya diatur dalam ketentuan *mu'āmalah*. Dalam *mu'āmalah* segala aktivitas ekonomi yang dilakukan oleh manusia adalah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dengan mematuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku yang didasarkan atas hukum Allah[3]. Hal tesebut wajib dan harus dapat di pertanggungjawabkan dihadapan manusia juga di hadapan Allah Swt demi keselamatan di dunia juga di akhirat nanti.

Mu'āmalah merupakan bagian dari *ta'āwun* yaitu saling menolong. Dimana manusia merupakan makhluk sosial yang saling berhubungan dan membutuhkan orang lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Bagi konsumen menolong pelaku usaha untuk mendapat keuntungan serta mengembangkan usahanya, dan bagi pelaku usaha juga menolong konsumen

[3] Suqiyah Musafa'ah dkk, *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam I* (Surabaya: IAIN Sunan Ampel Press, 2013), 9.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang sedang membutuhkan barang atau jasa. Karenanya, *mu'āmalah* merupakan suatu perbuatan yang mulia dan mendapat keridhaan Allah Swt.[4] Firman Allah dalam Al-Qur'an surat An-Nisa', ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: "Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu". (QS. An-Nisa': 29)[5]

Dalam ayat tersebut dijelaskan bahwa Allah membolehkan *mu'āmalah*, tetapi hal tersebut menunjukkan pada hal-hal tertentu atau norma-norma yang harus dipatuhi. Karena dalam kehidupan masyarakat saat ini sering terjadi praktik *mu'āmalah* yang melanggar nilai-nilai syari'at Islam serta melanggar nilai kemanusiaan yang mengabaikan kesejahteraan dalam kehidupan. Oleh karena itu, Islam memberikan pedoman atau aturan hukum untuk menjadikan tatanan kehidupan yang teratur dan terarah yang saling membawa kemaslahatan untuk perkembangan kehidupan sekarang dan yang akan datang.

Zaman modern ini manusia dihadapkan pada perkembangan yang semakin meningkat, diantaranya pertumbuhan penduduk yang diikuti dengan perkembangan pembangunan. Salah satunya ditandai adanya perumahan. Pembangunan perumahan merupakan upaya untuk memenuhi salah satu

[4] Abdul Rahman, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 89.
[5] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Semarang: CV Toha Putra, 1989), 118.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.[6]

Pertumbuhan penduduk mempengaruhi peningkatan kebutuhan perumahan yang mendorong munculnya para pelaku usaha. Mereka memanfaatkan adanya peluang untuk mencari keuntungan dengan menyediakan sebuah hunian. Permasalahan yang sering terjadi dalam pemenuhan kebutuhan terhadap perumahan adalah dalam aspek mengenai konsumen. Dalam pembangunan perumahan seringkali tidak diselaraskan dengan pemenuhan kewajiban oleh pihak penyedia perumahan. Hal ini tentunya akan merugikan konsumen sebagai pengguna dari perumahan.

Konsumen selayaknya memperoleh apa yang menjadi haknya dan melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya, begitu juga sebaliknya bagi para pelaku usaha. Negara telah memberikan perlindungan hukum kepada masing-masing pihak, khususnya konsumen yang memiliki posisi lebih lemah. Karena itu konsumen sendiri merupakan objek dari aktivitas bisnis sehingga memerlukan adanya suatu perlindungan hukum. Dan dalam hal ini terdapat di dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Adanya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tersebut memiliki tujuan diantaranya adalah:

---

[6] Andi H, *Dasar-dasar Hukum Perumahan* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), 1.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
b. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
c. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur secara jelas apa yang menjadi hak dan kewajiban bagi konsumen maupun pelaku usaha. Konsumen dan pelaku usaha memiliki kewajiban dan haknya masing-masing yang sama-sama harus dipenuhi. Selain kewajiban pelaku usaha yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, kewajiban pelaku usaha di bidang properti terdapat dalam Perbup Nomor 63 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa pelaku usaha wajib menyediakan prasarana, sarana dan utilitas pada kawasan perumahan, yang meliputi:[7]

1. Sarana Perniagaan/Perbelanjaan;
2. Sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
3. Sarana pendidikan;
4. Sarana kesehatan;
5. Sarana peribadatan;
6. Sarana rekreasi dan olahraga;
7. Sarana pemakaman;

[7] Peraturan Bupati Nomor 63 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan Kepada Pemerintah Daerah.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

8. Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau;
9. Sarana parkir.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 8 ayat 1 huruf (a) dan (f) juga secara tegas menyebutkan perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha, yaitu tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan serta tidak sesuai dengan janji dinyatakan dalam label, etiket keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.

Apa yang tertuang di dalam sebuah aturan mau tidak mau harus ditaati agar tidak ada yang dirugikan apabila terjadi transaksi dalam pembelian barang/jasa. Hak maupun kewajiban pelaku usaha dan konsumen harus dapat terlaksana dengan baik sesuai dengan ketentuan tanpa merugikan salah satu pihak. Namun dalam realitasnya terjadi kecenderungan ada pengabaian oleh pelaku usaha terhadap hak-hak konsumen, sehingga muncul adanya kekecewaan dan ketidakpuasan konsumen terhadap pelaku usaha. Salah satu kekecewaan dan ketidakpuasan terhadap pelaku usaha oleh konsumen adalah di bidang usaha properti.

Terkait bidang usaha properti, di kota Sidoarjo banyak pelaku usaha properti yang melakukan pembangunan perumahan dengan berbagai jenis dan tipe. Kebutuhan akan perumahan di kota Sidoarjo cukup tinggi. Hal ini dapat dilihat dari pertumbuhan dan pembangunan perumahan yang selalu ada di setiap wilayah. Namun adanya hal tersebut seringkali tidak sejalan dengan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kemauan konsumen sebagai pengguna perumahan, karena banyaknya konsumen perumahan yang merasa dirugikan setelah memiliki perumahan tersebut. Banyaknya permasalahan terkait hal tersebut pada dasarnya diawali dengan adanya ketidaksesuaian antara apa yang tercantum di dalam brosur atau iklan yang berupa informasi tentang produk yang disampaikan oleh pengembang perumahan. Seperti halnya yang terjadi di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.

Perumahan Jade Ville ini adalah salah satu perumahan yang menyediakan sebuah hunian sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia serta instrumen dalam strategi pengembangan wilayah dalam aspek kependudukan dan berkaitan dengan pembangunan ekonomi juga kehidupan sosial. Sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang semakin pesat tentunya kebutuhan rumah juga akan meningkat yang diikuti dengan tuntutan tersedianya berbagai fasilitas yang mendukung untuk kelangsungan kehidupan mereka.

Warga perumahan Jade Ville sebagai konsumen tentunya memiliki keinginan supaya rumah serta lingkungan yang dihuninya terpenuhi akan fasilitas-fasilitas yang memadai seperti adanya tempat pemakaman seperti harapan mereka pada saat proses pembelian. Karena hingga saat ini warga perumahan kesulitan apabila ada warga yang meninggal dunia. Sehingga apabila ada warga yang meninggal, jenazahnya dimakamkan di daerah asalnya dan dimakamkan di tempat pemakaman Delta Praloyo yang

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

lokasinya sedikit jauh dari pemukiman mereka. Hal tersebut dikarenakan tidak tersedianya lahan pemakaman bagi warga perumahan Jade Ville.

Pada proses pembelian perumahan, warga perumahan Jade Ville Sidoarjo selaku konsumen membeli kepada PT Jade Development selaku pengembang. PT Jade development dalam melakukan pemasarannya kepada konsumen dengan promosi melalui iklan atau brosur yang di dalamnya berisi tipe perumahan, spesifikasi bangunan, serta fasilitas-fasilitasnya yang salah satunya adalah menyediakan tempat pemakaman.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, menarik untuk dicermati lebih lanjut hal tersebut serta bagaimana Islam dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen memandang hal tersebut sehingga dipandang perlu untuk mengadakan sebuah penelitian yang berhubungan dengan masalah tersebut. Oleh karena itu, penulis merumuskan sebuah penelitian dengan judul "Tinjauan Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 terhadap Kewajiban Developer dalam Penyediaan Makam Sebagai Fasilitas Umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo".

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Identifikasi masalah dilakukan untuk menjelaskan kemungkinan cakupan yang dapat muncul dalam penelitian dengan melakukan identifikasi sebanyak-banyaknya, kemudian yang dapat diduga sebagai masalah.[8] Dan pembatasan masalah disini dimaksudkan untuk mempertegas ruang lingkup

[8] Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknik Penulisan Skripsi* (Surabaya: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, 2014), 8.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

masalah yang akan dibahas, agar tidak menimbulkan terlalu luasnya penafsiran mengenai permasalahan dan pembahasan terhadap permasalahan pun menjadi terarah dan tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang penulis bahas. Berdasarkan pemaparan di atas, penulis mengidentifikasikan beberapa masalah yang muncul dari Kewajiban Developer dalam Penyediaan Makam Sebagai Fasilitas Umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo, sebagai berikut:

1. Adanya ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban antara developer Perumahan Jade Ville Sidoarjo dengan Konsumen
2. Adanya faktor penghambat tidak terpenuhinya makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.
3. Adanya upaya hukum terhadap tidak terpenuhinya makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.
4. Adanya dampak yang diakibatkan tidak terpenuhinya makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Sidoarjo
5. Analisis Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 terhadap kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.
6. Analisis Hukum Islam terhadap kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.

Dari beberapa identifikasi masalah tersebut, untuk menghasilkan penelitian yang lebih fokus pada judul di atas, penulis membatasi penelitian ini meliputi:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.
2. Analisis Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 terhadap kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.

C. Rumusan Masalah

Rumusan masalah memuat tentang pertanyaan yang dijawab.[9] Berkaitan dengan masalah yang telah penulis batasi melalui penelitian, maka penulis dapat merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo?
2. Bagaimana analisis Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 terhadap kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo?

D. Kajian Pustaka

Untuk menghindari terjadinya duplikasi penelitian terhadap objek yang sama serta menghindari anggapan plagiat karya tertentu, maka perlu pengkajian terhadap karya ilmiah yang telah ada.

Penelitian terdahulu sangat penting sebagai dasar dalam rangka menyusun dan melengkapi penelitian ini. Kegunaannya adalah untuk mengetahui hasil yang telah dilakukan oleh penelitian terdahulu juga

[9] Ibid., 8.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

menentukan posisi pembeda dari penelitian ini baik dari aspek yang diteliti, lokasi, dan objeknya. Dengan kajian pustaka ini diharapkan dapat mempunyai andil yang besar dalam mendapatkan suatu informasi tentang teori yang ada kaitannya dengan judul dalam penelitian ini. Setelah melakukan pengamatan tentang kajian-kajian sebelumnya, peneliti menemukan beberapa kajian diantaranya:

1. Penelitian yang ditulis oleh Elfrida Sari Sitio yang berjudul "Implementasi Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2009 Terkait Dengan Penyediaan Lahan Untuk Pemakaman di Kota Semarang".[10]

   Dalam penelitian ini membahas tentang penyediaan lahan untuk pemakaman di Kota Semarang dan hambatan yang menyebabkan tempat pemakaman umum baru belum bisa difungsikan oleh pemerintah daerah. Ketersediaan lahan untuk pemakaman di Kota Semarang yang semakin minim dan sulit. Adanya hal tersebut pemerintah menginginkan agar warga bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya guna kepentingan umum, khususnya pemakaman. Namun warga tidak setuju karena permasalahan ganti rugi atas hak tanahnya oleh pemerintah. Sedangkan dalam penelitian yang ditulis penulis fokus pada penyediaan makam sebagai sebagai fasilitas umum di perumahan serta perlindungan konsumen dari tidak terlaksananya pemenuhan kewajiban pelaku usaha

[10] Elfrida Sari Sitio, "*Implementasi Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2009 Terkait Dengan Penyediaan Lahan Untuk Pemakaman di Kota Semarang*" (Skripsi - Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, 2015).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yaitu developer terhadap penyediaan makam yang ditinjau dari hukum Islam serta Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

2. Penelitian yang ditulis oleh Rifky Tamsir yang berjudul "Tinjauan Yuridis Terhadap Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) pada Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Makassar".[11]

   Dalam penelitian ini membahas pelaksanaan perjanjian mengenai penyediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum serta tanggung jawab pemerintah daerah terhadap pengelolaan fasilitas umum dan fasilitas sosial pada kawasan perumahan dan permukiman di Kota Makassar. Pengelolaan terhadap fasilitas umum dan fasilitas sosial pada kawasan perumahan mengalami hambatan yang sangat mendasar yaitu belum dan bahkan tidak diserahkannya fasilitas-fasilitas di dalam perumahan tersebut oleh developer kepada pihak pemerintah, sehingga pemerintah tidak dapat melakukan pengelolaan. Sedangkan perbedaan dalam penelitian penulis adalah penelitian fokus pada penyediaan makam sebagai sebagai fasilitas umum di perumahan serta perlindungan konsumen dari tidak terlaksananya pemenuhan kewajiban pelaku usaha yaitu developer terhadap penyediaan makam yang ditinjau dari hukum Islam serta Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

3. Penelitian yang ditulis oleh Aulia Fathanah yang berjudul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemenuhan Prasarana, Sarana, dan Utilitas

---

[11] Rifky Tamsir, *"Tinjauan Yuridis Terhadap Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) pada Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Makassar"* (Skripsi – Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, 2012).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Umum di Rumah Susun dalam Penyediaan Perumahan dan Permukiman yang Layak Huni di Kota Makassar".[12]

Penelitian ini membahas tentang pemenuhan fasilitas oleh pemerintah dan pelayanan umum serta upaya pemerintah dalam penyelesaian hambatan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum pada rumah susun di Makassar. Dalam penelitian ini, pemenuhan terhadap prasarana, sarana dan utilitas umum tidak terlaksana dengan baik yakni pembayaran listrik dan air yang naik cukup besar setiap bulannya tetapi sering padam. Selain itu keamanan di rumah susun yang kurang sehingga sering terjadinya pencurian. Sedangkan dalam penelitian penulis fokus pada penyediaan makam sebagai sebagai fasilitas umum di perumahan serta perlindungan konsumen dari tidak terlaksananya pemenuhan kewajiban pelaku usaha yaitu developer terhadap penyediaan makam yang ditinjau dari hukum Islam serta Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian terdahulu dengan penelitian penulis secara garis besar sama-sama membahas tentang penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum. Penelitian terdahulu meninjau dari segi tinjauan yuridis sedangkan penelitian yang penulis lakukan selain dari tinjauan yuridis juga meninjau dari hukum Islam. Adapun penelitian yang penulis lakukan adalah Tinjauan Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 terhadap Kewajiban Developer dalam Penyediaan Makam

[12] Aulia Fathanah, *"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemenuhan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Rumah Susun dalam Penyediaan Perumahan dan Permukiman yang Layak Huni di Kota Makassar"* (Skripsi - Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, 2018).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sebagai Fasilitas Umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo. Dimana dalam penelitian yang penulis lakukan akan fokus pada kewajiban developer sebagai pelaku usaha dengan konsumen yang didalamnya pelaku usaha tidak melaksanakan prestasi atau kewajibannya secara baik yakni tidak menyediakan tempat pemakaman sebagai fasilitas umum dan menganalisisnya menggunakan hukum Islam serta peraturan perundang-undangan tentang perlindungan konsumen.

E. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah di atas, maka dalam penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Mengetahui kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.
2. Mengetahui analisis hukum Islam dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 terhadap kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Dengan tercapainya tujuan di atas, diharapkan hasil penelitian ini mempunyai nilai tambah dan memberikan kemanfaatan bagi para pembaca terutama bagi penulis sendiri. Adapun kegunaan hasil penelitian ini, diharapkan dapat bermanfaat yang berguna dalam dua aspek berikut:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Segi Teoritis

Dengan adanya penelitian ini dapat menambah informasi ilmiah bagi akademisi seputar kajian hukum Islam dan peraturan perundang-undangan terhadap perlindungan konsumen terhadap kewajiban developer sebagai pelaku usaha dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo. Serta dapat dijadikan acuan bagi peneliti-peneliti atau kalangan yang ingin mengkaji mengenai yang terkait dengan masalah ini pada suatu saat nanti.

2. Segi Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan memberi manfaat untuk meningkatkan kesadaran dan mengembangkan pemahaman mengenai pentingnya kewajiban developer sebagai pelaku usaha dalam menyediakan fasilitas umum yaitu tempat pemakaman di perumahan serta dapat menjadi informasi atau masukan yang penting bagi pembaca.

G. Definisi Operasional

Sebagai gambaran dalam memahami suatu pembahasan maka perlu adanya pendefinisian terhadap judul yang bersifat operasional dalam penulisan penelitian ini agar mudah dipahami secara jelas tentang arah dan tujuannya.

Adapun judul penelitian ini adalah "Tinjauan Hukum Islam dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 terhadap Kewajiban Developer dalam Penyediaan Makam Sebagai Fasilitas Umum di Perumahan Jade Ville

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sidoarjo". Agar tidak terjadi kesalahpahaman di dalam memahami judul dalam penelitian ini, maka perlu kiranya penulis uraikan tentang pengertian judul tersebut sebagai berikut:

1. Hukum Islam

   Suatu aturan yang bersumber dari ajaran Islam yakni Al-Qur'an dan Hadis untuk mengatur hubungan manusia dengan Allah maupun mengatur hubungan antar sesama manusia (*mu'āmalah)* yang dijadikan dasar bagi kehidupan manusia dan memiliki tujuan untuk memelihara agama, jiwa, akal keturunan dan juga harta.

2. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999

   Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen yang didalamnya memuat upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk mewujudkan keseimbangan antara kepentingan pelaku usaha dan konsumen agar tercipta kesejahteraan dalam kehidupan masyarakat.

3. Developer

   Perusahaan pembangunan perumahan yang berusaha dalam bidang perumahan dari berbagai jenis dan dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan berbagai prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.[13] Developer sebagai pelaku usaha yang bergerak dalam bidang pengadaan perumahan.

[13] Pasal 5 ayat 1 Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Fasilitas Umum

Sarana dan prasarana yang disediakan oleh pengembang perumahan yang digunakan untuk kepentingan bersama oleh warga perumahan Jade Ville Sidoarjo.

H. Metode Penelitian

Penelitian yang dilakukan berorientasi pada pengumpulan data empiris yaitu lapangan, sedangkan pendekatan yang digunakan adalah penelitian kualitatif. Adapun metode yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan bentuk penelitian lapangan *(field research)*, yaitu penelitian yang didasarkan pada data-data langsung yang diperoleh melalui penelusuran dan penelaahan yang berkenaan dengan kasus ini.[14] Penelitian ini bersifat kualitatif yaitu penelitian yang lebih menekankan analisisnya pada proses penyimpulan deduktif serta pada analisis terhadap hal yang akan diamati secara ilmiah.[15]

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah pendekatan dengan pola pikir deskriptif kualitatif. Artinya data yang dikumpulkan bukan berupa angka-angka, melainkan data tersebut berasal dari naskah wawancara, buku-buku, catatan lapangan, dokumen

---

[14] Saifudin Azwar, *Metode Penelitian; Penelitian Sebagai Kegiatan Ilmiah* (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 1999), 21.
[15] Ibid., 5.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pribadi, catatan memo, dan dokumen resmi lainnya.[16] Penelitian deskriptif mempelajari masalah-masalah dalam masyarakat serta situasi-situasi tertentu, termasuk tentang kegiatan, sikap serta proses yang sedang berlangsung dan pengaruh dari suatu fenomena-fenomena yang ada sebenarnya.

3. Objek Penelitian

Yang menjadi objek penelitian ini adalah penyediaan makam oleh developer sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.

4. Data yang dikumpulkan

Data yang dikumpulkan yaitu data yang perlu dihimpun untuk menjawab pertanyaan dalam rumusan masalah.[17] Data adalah semua keterangan seseorang yang dijadikan respoden maupun yang berasal dari dokumen-dokumen baik dalam bentuk deskriptif atau dalam bentuk lainnya guna keperluan penelitian yang dimaksud.[18] Adapun data yang dikumpulkan antara lain:

a. Data tentang perumahan Jade Ville Sidoarjo.
b. Data tentang Developer Perumahan Jade Ville Sidoarjo.
c. Data yang bersumber dari Hukum Islam yang dan Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penyediaan makam sebagai fasilitas umum.

---

[16] Sugiono, *Metode Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2008), 3.
[17] Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknik Penulisan Skripsi* (Surabaya: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, 2014), 9
[18] Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), 87.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5. Sumber Data

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan dua sumber data, yaitu:

a. Sumber Primer

Sumber data primer adalah suatu data yang diperoleh langsung dari lapangan termasuk laboratorium.[19] Sumber data primer yang diperlukan berupa informasi yang terkait dengan penyediaan fasilitas umum di perumahan Jade Ville Sidoarjo. Oleh karena itu, informan penelitian ini terdiri dari pihak-pihak yang terkait yaitu:

1) Bapak Andika Hamzah selaku Ketua Paguyuban Jade Ville Sidoarjo
2) Bapak Zamroni, Bapak Sulaiman, Bapak Khusnul M selaku Warga Perumahan Jade Ville Sidoarjo
3) Shinta, Vira, Ali Ma'ruf selaku Pengembang Perumahan Jade Ville Sidoarjo.
4) Bapak Soebandi selaku Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya & Tata Ruang Sidoarjo

b. Sumber Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber dari bahan bacaan yang berkaitan dengan objek penelitian.[20] Sumber data sekunder diperoleh dari orang lain guna melengkapi data yang diperoleh dari sumber data primer dan juga buku-buku yang diambil atau diperoleh untuk bahan

[19] Nasution, *Metode Research* (Jakarta: Bumi Aksara, 1996), 146.
[20] Ibid., 146.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pustaka yang terkait dengan penelitian, serta hasil-hasil penelitian sebelumnya. Sumber sekunder tersebut diantaranya yaitu:

1) Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat*

1) Irfan Syauqi Beik, *Ekonomi Pembangunan Syariah*

2) Sapiuddin Shidiq, *Ushul Fiqh*

3) Oni Sahroni, Adiwarman A. Karim, *Maqashid Bisnis & Keuangan Islam; Sintesis Fikih dan Ekonomi*

4) Muhammad Djakfar, *Hukum Bisnis; Membangun Wacana Integrasi Perundangan Nasional dengan Syariah*

6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.[21]

a. Wawancara

Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu, dan tujuan ini antara lain untuk diagnosa.[22] Wawancara ini dilakukan terhadap sumber informasi yang dianggap memiliki kompetensi dalam masalah yang diteliti. Dengan demikian dapat diperoleh informasi mengenai

[21] Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D…*, 224.
[22] Ibid, 95.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

objek yang diteliti. Peneliti melakukan wawancara dengan warga perumahan dan pihak pengembang mengenai kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di perumahan Jade Ville Sidoarjo.

b. Dokumentasi

Proses penyampaian data yang dilakukan melalui data tertulis yang memuat garis besar data yang akan dicari dan berkaitan dengan judul penelitian. Peneliti mengumpulkan dokumen berupa brosur, akta jual beli, Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Sidoarjo Nomor 542 Tahun 2012 tentang Pemberian Ijin Mendirikan Bangunan, serta foto perumahan.[23]

7. Teknik Pengolahan Data

Tahap pengolahan data yang dilakukan oleh penulis adalah sebagai berikut:

a. Organizing

Suatu proses yang sistematis dalam pengumpulan, dan penyajian fakta untuk tujuan penelitian. Menyusun kembali data-data yang telah didapat dalam penelitian yang diperlukan dalam kerangka paparan yang sudah direncanakan dengan rumusan masalah secara sistematis. Peneliti melakukan pengelompokan data yang dibutuhkan untuk dianalisis dan menyusun data-data tersebut dengan sistematis untuk

[23] Ach Tanzeh, *Metodologi Penelitian Praktis* (Yogyakarta: Teras, 2011), 94.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

memudahkan peneliti dalam menganalisa data.[24] Peneliti menyusun dan mensistematika data yang diperoleh dari awal hingga akhir yaitu data hasil wawancara, angket juga dokumen yang peneliti peroleh di lapangan seperti brosur, akta jual beli dan Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Sidoarjo Nomor 542 Tahun 2012 tentang Pemberian Ijin Mendirikan Bangunan.

b. *Editing*

Kegiatan pengeditan akan kebenaran dan ketepatan data tersebut.[25] Dalam hal ini penulis melakukan pemeriksaan kembali terhadap data-data yang diperoleh di lapangan yaitu data wawancara dan angket kenaikan iuran.

c. *Analizing*

Menganalisis data-data yang telah diperoleh dari penelitian untuk memperoleh kesimpulan mengenai kebenaran fakta yang ditemukan, yang akhirnya merupakan sebuah jawaban dari rumusan masalah.[26] Penulis melakukan analisis dari data-data yang diperoleh di lapangan yaitu data hasil wawancara, angket, brosur, akta jual beli, Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Sidoarjo Nomor 542 Tahun 2012 tentang Pemberian Ijin Mendirikan Bangunan kemudian menarik kesimpulan tentang kewajiban developer

[24] Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D…*, 245.
[25] Ibid, 246
[26] Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum* (Surabaya: Hilal Pustaka, 2013), 213.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.

8. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif, yaitu bertujuan untuk mendeskripsikan masalah yang penulis teliti berdasarkan data-data yang ada tentang kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville berdasarkan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999. Sedangkan pola pikir yang digunakan adalah pola pikir deduktif yaitu cara berpikir yang dimulai dengan pernyataan-pernyataan yang bersifat umum kemudian mengambil kesimpulan yang lebih khusus. Penulis dalam hal ini akan mengemukakan kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo untuk ditarik kesimpulan khusus dalam kaitannya dengan hukum Islam dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999, setelah data berhasil ditempuh secara kualitatif, maka data tersebut akan dianalisis secara deskriptif kualitatif.

I. Sistematika Pembahasan

Sistem pembahasan ini bertujuan agar penyusunan penelitian terarah sesuai dengan bidang kajian untuk mempermudah pembahasan. Adapun sistematika pembahasan adalah sebagai berikut:

Bab I Bab ini adalah pendahuluan. Bab ini terdiri dari Latar Belakang Masalah, Identifikasi dan Batasan Masalah, Rumusan Masalah,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kajian Pustaka, Tujuan Penelitian, Kegunaan Hasil Penelitian, Metode Penelitian, Definisi Operasional dan Sistematika Pembahasan. Pada bab ini dimaksudkan untuk menjadi acuan umum paparan dalam penelitian ini.

Bab II Bab ini terdiri atas kajian pustaka. Kajian pustaka merupakan uraian teori-teori yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yaitu berisi Transaksi jual beli, Perlindungan Konsumen dalam Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor Nomor 8 Tahun 1999. Bab ini dimaksudkan untuk menjadi acuan konseptual dan teoritis dalam penelitian ini.

Bab III Bab ini menguraikan dan menjelaskan mengenai hasil penelitian. Dalam bab ini berisi data penelitian yang memaparkan tentang gambaran umum lokasi penelitian dan penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo.

Bab IV Bab ini berisi tentang analisis dari kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo dengan menggunakan tinjauan hukum Islam dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999.

Bab V Bab ini adalah penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan jawaban singkat atas rumusan masalah yang telah ditetapkan pada penelitian. Sedangkan saran merupakan anjuran atau nasehat kepada pihak tertentu yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB II

TRANSAKSI JUAL BELI, PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999

A. Transaksi Jual Beli dalam Hukum Islam

Manusia merupakan makhluk yang sempurna yang diciptakan oleh Allah Swt, dimana manusia memiliki 3 dimensi yaitu akal, badan dan ruh. Tiga dimensi tersebut yang tidak di miliki mahluk yang lain yang diciptakan oleh Allah. Dalam kehidupannya manusia memerlukan sandang, pangan dan papan. Jika ada salah satu yang tidak terpenuhi maka kehidupan manusia akan terganggu dan tidak berjalan sempurna. Manusia juga disebut mahluk sosial, dimana manusia membutuhkan manusia lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, manusia sangat bergantung kepada manusia lain dalam segala hal, dan manusia tidak akan bisa hidup tanpa manusia lain. Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya manusia tidak luput dari kegiatan bertransaksi atau *mu'āmalah*.[1] Salah satu praktik *mu'āmalah* yang sering dilakukan oleh adalah jual beli.

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah kegiatan tukar menukar antara barang dengan dengan uang, antara benda dengan benda lain dengan jalan saling merelakan atau memindahkan hak milik dengan jalan saling merelakan atau memindahkan hak milik dengan ada penggantinya dengan cara yang

[1] Suqiyah Musafa'ah dkk, *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam 1* (Surabaya: IAIN Sunan Ampel Press, 2013), 9.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

diperbolehkan.[2] Jual beli secara terminologi, terdapat beberapa definisi, di antaranya sebagai berikut:

a. Menurut madzhab Hanafiyah, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta dengan menggunakan cara tertentu. Pertukaran harta disini diartikan dengan harta yang memiliki manfaat serta terdapat kecenderungan manusia untuk menggunakannya. Cara tertentu yang dimaksud adalah shighat (ungkapan ijāb dan qabūl).[3]
b. Menurut madzhab Syafi'i, Jual beli adalah akad penukaran harta dengan harta dengan cara tertentu.[4]
c. Menurut Sayd Sabiq, Jual beli adalah saling menukar harta dengan harta atas dasar suka sama suka.
d. Imam An-Nawawi mendefinisikan Jual beli adalah saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik.

2. Rukun dan Syarat dalam Jual Beli

Perjanjian atau akad jual beli yang dilaksanakan oleh para pihak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, maka transaksi tersebut harus memenuhi rukun dan syarat jual beli, adapun rukun jual beli yaitu:[5]

a. Adanya penjual dan pembeli

Penjual merupakan pihak yang memiliki barang untuk ditransaksikan kepada pihak pembeli sedangkan pembeli adalah pihak

---

[2] Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'āmalah*…, 68.
[3] Ibid., 69.
[4] Suqiyah Musafa'ah dkk, *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam 1*…, 59.
[5] Abdul Ghofur, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Yogyakarta: Citra Media, 2006) 34.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang memiliki alat tukar atau uang yang dipergunakan untuk menilai barang yang akan dibeli.

b. Adanya harga untuk nilai tukar dan benda (objek transaksi)

c. Adanya ijāb dan qabūl

Apabila kedua pihak telah bersepakat melakukan transaksi jual beli dengan harga tertentu maka terjadilah pelafalan ijāb dan qabūl.

Sedangkan syarat jual beli meliputi:[6]

a. Tentang subjeknya

Kedua belah pihak yang melakukan transaksi jual beli adalah:

1) Berakal, orang yang gila atau bodoh tidak sah jual belinya
2) Dengan kehendaknya sendiri
3) Keduanya tidak mubazir
4) Baligh

b. Tentang objeknya

Benda yang dijadikan sebagai objek jual beli harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1) Bersih (suci)

Barang yang diperjual belikan bukanlah benda yang dikategorikan sebagai benda najis atau benda yang diharamkan.

2) Dapat dimanfaatkan

[6] Ibid., 35.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kemanfaatan barang tersebut sesuai dengan ketentuan hukum Islam. maksudnya pemanfaatan barang tersebut tidak bertentangan dengan syariat atau norma-norma yang ditentukan.

3) Milik orang yang melakukan akad

Orang yang melakukan perjanjian jual beli atas suatu barang adalah pemilik sah barang tersebut dan/atau telah mendapatkan izin dari pemilik sah barang tersebut.

4) Mampu menyerahkannya

Pihak penjual (baik sebagai pemilik maupun kuasa) dapat menyerahkan objek jual beli sesuai dengan yang diperjanjikan.

5) Mengetahui

Apabila dalam jual beli keadaan objek dan jumlah harganya tidak diketahui, maka perjanjian jual beli itu tidak sah. Sebab dalam perjanjian tersebut bisa mengandung unsur penipuan.

6) Barang yang diperjual belikan ada di tangan

Perjanjian jual beli atas suatu barang yang belum berada di tangan (tidak berada dalam penguasaan penjual) adalah dilarang, sebab bisa jadi barang sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sebagaimana yang telah diperjanjikan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3. Dasar hukum jual beli

a. Al-Qur'an

1) Surah Al-Baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.[7] (Al-Baqarah : 275)

2) Surah An-Nisa' ayat 29:

إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

Artinya: Kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu.[8] (An-Nisa' : 29)

b. Hadis

1) Hadis yang diriwayatkan Ibnu Majah, yaitu:

قَالَ رَسُولُ اَللَّهِ صَلَّى الله عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : إِ نَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

Artinya: Rasulullah Saw bersabda "Sesungguhnya jual beli harus didasarkan kepada saling merelakan.[9] (HR. Ibnu Majah)

2) Hadis riwayat Tirmizi, Rasulullah Saw bersabda:

التَّاجِرُ الصَّدُوقُ الْأَمِينُ مَعَ النَّبِيِّينَ وَالصِّدِّيقِينَ وَالشُّهَدَاءِ

Artinya: Seorang pedagang yang jujur dan dipercaya akan bersama dengan para Nabi, shiddiqun dan para syuhada.[10] (HR. Tirmizi)

c. Ijma'

Dasar hukum jual beli berdasarkan ijma', bahwa umat Islam sepakat bila jual beli itu hukumnya boleh dan terdapat hikmah

---

[7] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*..., 332.
[8] Ibid., 122.
[9] Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*…, 27.
[10] Ibid., 27.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

didalamnya. Prinsipnya, dasar hukum jual beli adalah boleh asalkan jual beli tersebut tidak termasuk jual beli yang dilarang oleh syariat. Diperbolehkannya jual beli maka dapat membantu terpenuhinya kebutuhan setiap orang dan membayar atas kebutuhannya itu. Manusia itu sendiri adalah makhluk sosial, sehingga tidak bisa hidup tanpa adanya kerjasama dengan yang lain.

4. Macam Jual Beli

Transaksi jual beli terbagi menjadi bermacam-macam menurut sudut pandang yang berbeda. Ditinjau dari sudut pandangnya akad jual beli terbagi menjadi beberapa macam, diantaranya yaitu:

Jual beli dari segi hukum dan sifatnya, mayoritas ahli fiqih membagi transaksi menjadi dua; transaksi sah dan transaksi tidak sah. Transaksi sah adalah transaksi yang memenuhi syarat dan rukun jual beli. Transaksi yang tidak sah adalah transaksi dimana salah satu rukun atau syaratnya tidak terpenuhi dan tidak memiliki satu arti yang sama. Transaksi ini mencakup transaksi yang batal dan rusak, keduanya memiliki satu arti yang sama.[11]

Hanafi membagi transaksi menjadi tiga, yaitu transaksi sah, transaksi rusak dan transaksi batal, dengan demikian transaksi tidak sah ada dua; rusak dan batal. Berikut ini penjelasan tentang macam jual beli menurut Hanafi:[12]

---

[11] Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*...,90.
[12] Ibid., 91-92

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Jual beli yang sah adalah jual beli yang disyariatkan baik hakikat maupun sifatnya dan tidak ada kaitannya dengan hak orang lain.

b. Jual beli yang batal adalah jual beli yang tidak terpenuhinya rukun dan objeknya, atau tidak dilegalkan baik hakikat maupun sifatnya. Artinya, pelaku atau objek transaksi (barang atau harga) dianggap tidak layak secara hukum untuk melakukan transaksi. Hukum transaksi ini adalah agama tidak menganggapnya terjadi. Jika terjadi maka tidak menciptakan hak kepemilikan.

c. Jual beli yang rusak (*fasid*) adalah jual beli yang dilegalkan dari segi hakikatnya tetapi tidak dilegalkan dari sisi sifatnya. Artinya, jual beli ini dilakukan oleh orang yang layak pada barang yang layak, tetapi mengandung sifat yang tidak diinginkan syariat.

Jual beli ditinjau menurut kebersambungan hukumnya dengan ṣīghatnya (ijāb dan qabūl). Yang dimaksud dengan hukum akad adalah dampak-dampak syar'i yang ditimbulkan pada akad. Jika dilihat menurut kebersambungan hukumnya dengan ṣīghatnya akad ini dibagi menjadi beberapa macam, yaitu :[13]

a. Jual beli yang terlaksana seketika *(Munjīz)*

Jual beli *munjīz* adalah akad yang ṣīghatnya cukup untuk terlaksananya akad dan melahirkan dampak seketika. Dengan sekedar dijalankannya ṣīghat yang sah oleh dua pelaku akad, maka telah

[13] Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat* (Prenamedia Group: Jakarta, 2010), 56.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

sempurna, sehingga pembeli mempunyai barang yang dijual dan penjual memiliki harga.

b. Jual beli yang tergantung *(Mu'allaq)*

Jual beli *mu'allaq* adalah transaksi jual beli dimana keberlangsungannya tergantung pada transaksi lainnya yang disyaratkan. Keberhasilan transaksi dapat terjadi dengan mengikuti instrumen-instrumen yang ada dalam syarat tersebut. Contohnya adalah ketika seorang penjual mengatakan kepada calon pembeli, "saya jual rumahku kepada anda dengan harga sekian jika si Fulan menjual rumahnya kepada saya". Kemudian calon pembeli menjawab, "saya terima". Kesepakatan dalam suatu transaksi jual beli semestinya tidak dapat menerima penggantungan atau pernyataan tertentu yang dijadikan ikatan atau dasar berlangsungnya transaksi. Jika hal tersebut dilakukan maka transaksi bisnis jual beli tersebut menjadi rusak, karena ada unsur gharar. Unsur gharar pada jual beli *mu'allaq* adalah ketika kedua belah pihak (penjual dan pembeli) tidak mengetahui tercapai tidaknya masalah yang dijadikan ikatan sehingga dapat melangsungkan transaksi jual beli di antara keduanya, sebagaimana kedua belah pihak tidak mengetahui dalam kondisi yang bagaimana transaksi dapat terlaksana, karena bisa saja transaksi semacam ini terlaksana ketika keinginan pembeli atau penjual berubah seketika.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

B. Perlindungan Konsumen dalam Hukum Islam

Perlindungan konsumen dalam Islam mengacu pada konsep halal dan haram, serta keadilan ekonomi berdasarkan nilai-nilai atau prinsip ekonomi Islam. Ekonomi Islam merupakan suatu pengetahuan yang membantu merealisasikan kesejahteraan manusia melalui alokasi dan distribusi sumber-sumber daya yang seirama dengan *maqāṣid syarī'ah* yaitu menjaga agama, menjaga jiwa, menjaga akal, menjaga keturunan, dan juga menjaga harta.[14]

Pelaksanaan perekonomian dalam Islam sepenuhnya berdasarkan ajaran yang terkandung dalam Al-Qur'an, Sunah, dan ajaran yang dilaksanakan para sahabat.

Dengan adanya perlindungan hukum bagi konsumen maka diharapkan kehidupan masyarakat akan lebih baik, aman, dan terhindar dari tindakan yang merugikan. Terlepas dari hal yang tersebut di atas, yang tidak kalah pentingnya adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Tentu saja hal ini tidak lepas dari adanya kesadaran pelaku usaha sehingga kedua belah pihak dapat menjalankan kegiatan transaksi yang saling menguntungkan atau tidak saling dirugikan.

1. Landasan hukum perlindungan konsumen dalam Islam

   Sumber hukum dalam Islam yang disepakati oleh para fuqaha yaitu berdasarkan Al-Qur'an, Sunah, Ijma', dll. Sumber hukum tersebut dijadikan acuan dalam pengambilan hukum tentang perlindungan

[14] Muhammad, *Prinsip-prinsip Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007), 2.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

konsumen dalam Islam. Al-Qur'an merupakan sumber hukum yang utama dalam ajaran Islam dan Sunah merupakan sumber hukum kedua apabila tidak ditemukan penjelasan atas suatu permasalahan di dalam Al-Qur'an. Adapun Ijma' adalah kesepakatan para mujtahid atas suatu kejadian atau permasalahan.[15] Ijma' hanya dapat dijadikan sumber hukum Islam apabila tidak ditemukan penjelasan hukum dalam Al-Qur'an maupun Sunah mengenai suatu masalah. Sedangkan Qiyas adalah menghubungkan suatu kejadian yang tidak ada nashnya kepada kejadian yang ada nashnya dalam hukum yang telah ditetapkan oleh nash.[16]

a. Al-Qur'an

يَا أَيُّهَا الرَّسُولُ بَلِّغْ مَا أُنْزِلَ إِلَيْكَ مِنْ رَبِّكَ ۖ وَإِنْ لَمْ تَفْعَلْ فَمَا بَلَّغْتَ رِسَالَتَهُ ۚ وَاللَّهُ يَعْصِمُكَ مِنَ النَّاسِ ۗ إِنَّ اللَّهَ لَا يَهْدِي الْقَوْمَ الْكَافِرِينَ

Artinya: "Hai Rasul, sampaikanlah apa yang diturunkan kepadamu dari Tuhanmu. Dan jika tidak kamu kerjakan (apa yang diperintahkan itu, berarti) kamu tidak menyampaikan amanat-Nya. Allah memelihara kamu dari (gangguan) manusia.Sesungguhnya Allah tidak memberi petunjuk kepada orang-orang yang kafir".

Ayat ini mengingatkan Rasul agar menyampaikan ajaran agama kepada Ahlul Kitab tanpa menghiraukan ancaman mereka, yang mana Allah berjanji memelihara Rasul dari gangguan dan tipu daya orang-orang Yahudi dan Nasrani. Dengan kata lain Ayat ini berbicara tentang perlindungan yang diberikan Allah kepada mereka

[15] Mukhtar, Fatchurahman, *Dasar-dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islam* (Bandung: Al Ma'arif, 1986), 58.
[16] Ibid., 66.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang menyampaikan ajaran agama Allah, untuk merealisasikan kemashlahatan manusia dengan menjamin kebutuhan.[17]

Ayat di atas dapat diambil kesimpulan bahwa kepentingan konsumen tidak boleh diabaikan begitu saja, akan tetapi harus diperhatikan agar kepentingan konsumen dapat terlindungi dengan baik. Kemashlahatan yang dikehendaki adalah kemashlahatan untuk semua pihak baik penyedia jasa maupun konsumen.

b. Hadis

عَنْ أَبِي سَعِيْدٍ سعْدُ بْنِ سِنَانِ الْخُدْرِي رَضِيَ اللهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُوْلَ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : لاَ ضَرَرَ وَلاَ ضِرَارَ

Artinya: "Dari Abu Sa'id Sa'd bin Sinan al-Khudri ia berkata: sesungguhnya Rasulullah Saw bersabda: "Tidak boleh melalukan perbuatan yang memudharatkan dan tidak boleh membalas kemudharatan dengan cara yang salah".[18]

Hadis di atas bermaksud bahwa sesama pihak yang berserikat hendaknya saling menjaga hak dan kewajiban masing-masing, sehingga tidak tejadinya kecurangan-kecurangan yang dapat mengakibatkan kerugian sebelah pihak yang melakukan perserikatan tersebut.

Hal yang paling penting adalah bagaimana sikap pelaku usaha agar memberikan hak-hak konsumen yang seharusnya pantas diperoleh, serta konsumen menyadari apa yang menjadi

[17] Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah* Volume 3 (Jakarta: Lentera Hati, 2012), 153.
[18] Ahmad Djazuli, *Kaidah-kaidah Fikih; Kaidah-kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-maslah yang praktis* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2006), 11.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kewajibannya. Dengan saling menghormati apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing, maka akan terjadilah keseimbangan sebagaimana yang di ajarkan dalam ekonomi Islam.

2. Asas perlindungan konsumen dalam Islam

Untuk melindungi kepentingan para pihak dalam lalu lintas perdagangan/transaksi, hukum Islam menetapkan beberapa asas yang dijadikan sebagai pedoman dalam melakukan transaksi, yaitu:[19]

a. Tauhid, asas pokok atau pondasi dari selutuh kegiatan bisnis atau transaksi dalam hukum Islam ditempatkan pada asas tertinggi yaitu pada asas tauhid ini (mengesakan Allah Swt).

b. *Istikhlāf*, bahwa apa yang dimiliki oleh manusia hakekatnya adalah titipan dari Allah Swt, manusia hanya pemegang amanah yang diberikan kepadanya.

c. *Al-Iḥsān*, melaksanakan perbuatan baik yang dapat memberikan kemanfaatan kepada orang lain tanpa ada kewaijiban tertentu yang mengharuskannya untuk melaksanakan perbuatan tersebut.

Ketiga asas di atas dapat melahirkan asas sebagai berikut:[20]

a. Amanah, bahwa setiap pelaku usaha adalah pengemban amanah untuk masa depan dunia dengan segala isinya (khalifah di dunia). Oleh karena itu, apapun yang dilakukannya akan

[19] Zainal Arifin, Dahlia Husin, *Norma dan Etika Ekonomi Islam* (Jakarta: Gema Insani Press, 1997), 31.
[20] Hasan Adi, *Teori dan Aplikasi Etika Bisnis Islam* (Bandung: Alfabeta, 2011), 59.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dipertanggungjawabkan di hadapan manusia dan di hadapan Allah Swt.

b. Shiddiq, bahwa perilaku kejujuran adalah hal yang utama dalam melakukan kegiatan usaha atau transaksi.

c. Keadilan, keseimbangan dan kesetaraan yang menggambarkan dimensi horizontal yang berhubungan dengan harmonisasi segala sesuatu di alam semesta ini.

d. *Khiyār*, hak untuk memilih dalam bertransaksi. Hukum Islam menetapkan asas ini untuk menjaga terjadinya perselisihan antara pelaku usaha dengan konsumen.

e. *Ta'āwun* atau tolong menolong, memiliki arti yang sangat penting dalam kehidupan karena setiap manusia selalu membutuhkan orang lain, sehingga tolong menolong antar sesama merupakan upaya untuk meningkatkan kebaikan dan ketakwaan. Oleh karena itu, hubungannya dengan transaksi antara konsumen dengan pelaku usaha asas ini harus dijiwai oleh keduanya.

f. Asas keamanan dan keselamatan, dalam hukum Islam terdapat lima hal yang wajib dipelihara yaitu memelihara agama, jiwa, akal, keturunan dan harta.

3. Bentuk perlindungan konsumen dalam Islam

Bentuk perlindungan konsumen dalam Islam secara umum dapat digolongkan menjadi:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Mendorong terjadinya transaksi yang saling menguntungkan

Mayoritas ahli fiqih membagi transaksi menjadi dua yaitu transaksi sah dan transaksi tidak sah. Pada dasarnya suatu transaksi yang sah sudah jelas akan mendorong terjadinya transaksi yang saling menguntungkan antara pelaku usaha dengan konsumen. Transaksi sah merupakan transaksi yang memenuhi syarat dan rukunnya. Menurut Hanafi, suatu transaksi yang sah adalah transaksi yang disyariatkan baik hakikat maupun sifatnya dan tidak ada kaitannya dengan hak orang lain.[21]

1) Terpenuhinya rukun dan syarat dalam bertransaksi

Syariat Islam sangat menekankan agar dalam proses transaksi para pihak memperhatikan rukun dan syarat yang telah ditentukan, karena apabila salah satunya tidak terpenuhi akan berpotensi transaksi yang dilakukan tidak sah atau batal.[22]

2) Atas dasar kehendak sendiri

Melakukan suatu transaksi antara pelaku usaha dan konsumen adalah salah satunya tidak melakukan tekanan atau paksaan terhadap pihak lainnya, sehingga pihak tersebut melakukan suatu transaksi bukan lagi disebabkan atas kemauannya sendiri tetapi disebabkan adanya unsur paksaan. Transaksi yang dilakukan bukan atas dasar kehendaknya sendiri adalah tidak sah.

---

[21] Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu* (Depok: Gema Insani, 2007), 91.
[22] Muhammad Djakfar, *Hukum Bisnis; Membangun Wacana Integrasi Perundangan Nasional dengan Syariah* (Malang: UIN Malang Press, 2009), 177.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dan hal tersebut menyebabkan timbulnya kebatilan dalam transaksi tersebut.

Adapun yang menjadi dasar bahwa suatu transaksi itu harus dilakukan atas dasar kehendak para pihak sendiri terdapat dalam Al-Qur'an surat an-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu".[23]

Ayat di atas menunjukkan bahwa dalam melakukan suatu perdagangan atau transaksi hendaklah atas dasar suka sama suka (sukarela). Tidak dibenarkan bahwa suatu kegiatan *mu'āmalah* dilakukan dengan pemaksaan ataupun penipuan. Apabila hal ini terjadi dapat membatalkan perbuatan tersebut. Unsur sukarela tersebut menunjukkan keikhlasan dan iktikad baik dari para pihak. Ucapan suka sama suka dalam ayat di atas yang menjadi dasar bahwa suatu transaksi merupakan kehendak bebas atau kehendak sendiri dimana bebas dari unsur tekanan atau paksaan dan tipu daya.

[23] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah* (Bandung: Diponegoro, 2005), 83.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3) Berpegang teguh pada prinsip keadilan dalam suatu transaksi

Prinsip keadilan ini mengandung arti yang mendasar. Maksudnya, dalam mencari rezeki atau bertransaksi pelaku usaha harus dengan cara yang halal dan tidak dilarang hukum, sebagaimana ditegaskan dalam Al-Qur'an, QS. al-Baqarah 168:

يَا أَيُّهَا النَّاسُ كُلُوا مِمَّا فِي الْأَرْضِ حَلَالًا طَيِّبًا وَلَا تَتَّبِعُوا خُطُوَاتِ الشَّيْطَانِ ۚ إِنَّهُ لَكُمْ عَدُوٌّ مُبِينٌ

Artinya: "Hai sekalian manusia, makanlah yang halal lagi baik dari apa yang terdapat di dalam bumi, dan janganlah kamu mengikuti langkah-langkah syaitan. Karena sesungguhnya syaitan itu adalah musuh yang nyata bagimu".[24]

Halal dalam ayat di atas dimaksudkan bahwa cara perolehannya harus sah secara hukum, memperhatikan prinsip keadilan, dalam arti tidak menipu dan merampas hak orang lain. Karena apabila tidak, maka harta yang diperoleh dan dimakan tidak lebih dari bangkai yang haram dimakan. Karena itu alangkah bahagia dan mulianya orang yang mengedepankan prinsip keadilan, baik dalam mencari rezeki (transaksi) maupun mengonsumsinya. Kemuliaan itu tidak hanya di hadapan sesama manusia, bahkan lebih jauh dari itu, yakni kemuliaan di hadapan Allah Swt.[25]

---

[24] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Semarang: PT Kumudasmoro Grafindo), 225.

[25] Muhammad Djakfar, *Hukum Bisnis; Membangun Wacana Integrasi Perundangan Nasional dengan Syariah*..., 369.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Keadilan merupakan pengakuan dan perlakuan yang seimbang antara hak dan kewajiban. Keadilan juga dapat berarti suatu tindakan yang tidak berat sebelah atau tidak memihak kepada salah satu pihak, memberikan sesuatu kepada orang sesuai dengan hak yang harus diperolehnya. Bertindak secara adil merupakan mengetahui hak dan kewajiban, mengerti mana yang benar dan salah, bertindak jujur dan tepat menurut peraturan dan hukum yang telah ditetapkan serta tidak bertindak sewenang-wenang.

4) Penuh tanggung jawab

Segala kebebasan dalam melakukan transaksi atau usaha tidak terlepas dari pertanggungjawaban yang harus diberikan atas kegiatan yang dilakukan, sebagaimana yang ada dalam Al-Qur'an Surat al-Mudatsir ayat 38:

كُلُّ نَفْسٍ بِمَا كَسَبَتْ رَهِيْنَةٌ

Artinya: "tiap-tiap diri bertanggung jawab atas apa yang telah diperbuatnya".[26]

Istilah tanggung jawab dalam Islam adalah *"ḍamān"*. Sebab-sebab adanya *ḍamān* ada dua macam yaitu tidak melaksanakan akad, atau alpa dalam melaksanakannya. Timbulnya *ḍamān* akad mengandaikan bahwa terdapat suatu akad yang sudah memenuhi ketentuan hukum sehingga mengikat dan wajib dipenuhi.

[26] Ibid., 373

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Bilamana akad yang sudah tercipta secara sah menurut ketentuan hukum itu tidak dilaksankan isinya oleh pelaku usaha atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya (ada kealpaan), maka terjadilah kesalahan di pihak pelaku usaha baik kesalahan itu karena kesengajaannya untuk tidak melaksanakannya maupun karena kelalaiannya yang bertentangan dengan hak dan kewajiban.[27]

5) Mewujudkan tujuan dari transaksi itu sendiri

Seperti jika seseorang membeli barang dan mensyaratkan pelaku usaha harus menyerahkan barang kepadanya, atau pelaku usaha mensyaratkan kepada konsumen untuk menyerahkan harga barang, atau barang ditahan oleh pelaku usaha sampai konsumen menyerahkan semua harga barang. Hal ini pada intinya menjelaskan tujuan transaksi, karena beralihnya kepemilikan, serah-terima, dan menahan barang semuanya termasuk tujuan transaksi dimana terdapat timbal balik.

b. Melarang transaksi yang merugikan

Menurut Ulama Hanafiyah, dalam masalah kegiatan *mu'āmalah* atau bertransaksi terkadang ada suatu kemaslahatan yang ada ketentuannya dari syara' sehingga tidak sesuai atau ada kekurangan dengan ketentuan syariat. Maka akad seperti itu adalah rusak atau

[27] Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 331.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

fasid, tetapi tidak batal.[28] Dengan kata lain, ada akad transaksi yang batal saja dan ada pula yang rusak saja.

Transaksi yang merugikan akan memiliki dampak bagi para pelakunya, khususnya konsumen sebagai penggunanya. Hal-hal yang dapat merugikan dalam bertransaksi diantaranya adalah sebagai berikut:

1) Transaksi yang mengandung Riba

Transaksi atau ber*mu'āmalah* dalam Islam adalah suatu hal yang dihalalkan atau dibenarkan agama asalkan memenuhi syarat-syarat yang diperlukan. Sebagaimana dalam Surah al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya : Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.[29]

Riba adalah pengambilan tambahan dalam transaksi. Baik dalam bentuk jual beli maupun simpan pinjam secara dzalim dan menyimpang dari prinsip ekonomi Islam.

2) Transaksi yang mengandung *Gharar*

Gharar merupakan kerugian dengan artian bahwa keberadaan barang tidak jelas, bisa ada dan juga tidak. Sedangkan transaksi yang mengandung *gharar* adalah transaksi barang yang tidak

[28] M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), 118.
[29] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*..., 332.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

diketahui ada atau tidak adanya, atau transaksi barang yang tidak diketahui jumlahnya, atau transaksi barang yang tidak bisa diserahkan. Mayoritas ahli fiqih berpendapat bahwa transaksi *gharar* mencakup transaksi barang yang tidak diketahui apakah barang bisa diperoleh atau tidak, juga mencakup barang yang tidak jelas. Para ahli fiqih sepakat bahwa suatu transaksi yang mengandung gharar adalah jual beli yang tidak sah.[30]

3) Transaksi yang digantungkan pada syarat dan transaksi yang disandarkan

Transaksi yang digantungkan adalah transaksi yang digantungkan terjadinya pada terjadinya sesuatu yang lain, yang mungkin terjadi dengan memakai kata-kata yang menunjukkan ketergantungan, seperti "jika", "bila", dan "ketika". Sedangkan jual beli yang disandarkan adalah jual beli dimana pernyataam ijāb disandarkan pada waktu yang akan datang. Hukum transaksi tersebut menurut para ahli fiqih adalah transaksi yang tidak sah. Menurut mazhab Hanafi adalah transaksi yang *fasid.*

Rusaknya kedua macam transaksi tersebut adalah adanya unsur *gharar* yang terkandung. Kedua belah pihak tidak mengetahui apakah sesuatu yang digantungkan itu akan terjadi ataukah tidak, dan keduanya tidak tahu kapan sesuatu itu terjadi.

[30] Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu* (Depok: Gema Insani, 2007), 100.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Menyangkut transaksi yang disandarkan, kedua belah pihak tidak mengetahui bagaimana kondisi barang di masa mendatang.[31]

4) Transaksi yang mengandung *Tadlīs* (menipu)

Tadlīs merupakan penipuan dengan menutupi kecacatan sebuah barang yang akan ditransaksikan atau tidak menggambarkan yang sebenarnya dan terdapat unsur kebohongan di dalamnya. Penipuan yang dilakukan oleh pelaku usaha akan merugikan orang lain juga dirinya sendiri.[32] Islam sangat menentang segala bentuk penipuan, untuk itu Islam menuntut suatu transaksi dilakukan dengan jujur, adil, dan amanah.

5) Transaksi yang tidak melaksanakan janji yang telah disepakati

Ketika transaksi telah dilakukan atas dasar kerelaan kedua pihak yaitu pelaku usaha dan konsumen, maka kedua belah pihak harus tunduk dan menepati terhadap apa yang telah disepakati termasuk syarat-syarat atau perjanjian yang mereka tentukan pada saat transaksi. Islam secara tegas memerintahkan kepada orang-orang yang beriman untuk menepati janji yang telah mereka sepakati sebagaimana terdapat dalam QS. Al-Maidah [5]: 1

يَا أَيُّهَا الَّذِيْنَ آمَنُوْا أَوْفُوْا بِالْعُقُدِ

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu".[33]

---

[31] Ibid., 123.
[32] Hendi Suhendi, *Fiqh Mu'āmalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), 83.
[33] Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*..., 532.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Selain itu juga terdapat kaidah fiqh yang mengatakan:

اَلْمُسْلِمُوْنَ عَلَى شُرُوْتِهِمْ شَرْطًا حَرَّمَا حَلَالً أَوْ أَحَلَّا حَرَمَن

Artinya: "kaum muslimin terikat dengan kesepakatan-kesepakatan yang mereka buat, kecuali kesepakatan yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram".[34]

Setiap orang harus memenuhi kesepakatan atau perjanjian yang telah dibuat. Dalam proses transaksi pasti akan selalu ada kesepakatan mulai dari penentuan harga, spesifikasi, kualitas, serta syarat-syarat atau perjanjian lainnya. Pemenuhan terhadap kesepakatan ini dilakukan bukan saja hanya karena untuk formalitas, melainkan menjamin hak-hak dari setiap orang supaya dalam transaksi tidak ada yang dirugikan. Hal ini juga supaya kedua belah pihak dapat menjalankan dengan keterbukaan dan keadilan, sehingga di lain waktu tidak ada yang merasa dirugikan atau dibohongi.

C. Perlindungan Konsumen dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999

1. Latar Belakang Lahirnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999

Lahirnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 24 tentang perlindungan konsumen merupakan perkembangan yang sangat berarti dalam perkembangan hukum perlindungan konsumen di Indonesia, karena undang-undang tersebut yang

[34] Hermawan Kertajaya, *Syariah Marketing* (Jakarta: Rajawali Press, 2014), 9.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dinantikan sejak lama. Namun, hal ini bukan berarti sebelumnya tidak ada undang-undang yang memberikan perlindungan konsumen, karena dalam penjelasan umum undang-undang itu sendiri tercatat 20 undang-undang sebelumnya yang memberikan perlindungan kepada konsumen.[35]

Hukum perlindungan konsumen dewasa ini mendapat cukup perhatian karena menyangkut aturan-aturan guna mesejahterakan masyarakat, bukan saja masyarakat selaku konsumen saja yang mendapat perlindungan, namun pelaku usaha juga mempunyai hak yang sama dalam memperoleh perlindungan, masing-masing mempunyai hak dan kewajiban. Pemerintah berperan mengatur, mengawasi dan mengontrol sehingga tercipta suatu sistem yang kondusif saling berkaitan satu sama lain. Dengan demikian tujuan mensejahterakan masyarakat secara luas dapat tercapai.[36]

2. Pengertian Konsumen

Istilah konsumen berasal dan alih bahasa dari kata *consumer.* Secara harfiah arti *consumer* adalah setiap orang yang menggunakan barang atau jasa.[37]

Menurut Inosentius Samsul, konsumen adalah pengguna atau pemakai suatu produk atau jasa, baik sebagai pembeli maupun diperoleh dengan cara lain, seperti pemberian, hadiah, dan undangan. Sedangkan menurut Mariam Darus Badrul Zaman mendefinisikan konsumen dengan

---

[35] Ahmad Miru, *Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada), 100.
[36] Celine Tri, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), 1.
[37] Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta: Prenada Media Group, 2013), 15.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

cara mengambil alih pengertian yang digunakan oleh kepustakaan Belanda, yaitu semua individu yang menggunakan barang dan jasa secara konkrit dan riil.[38]

Menurut Naskah Final Rancangan Akademik Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen disebut dengan Rancangan Akademik Fakultas Hukum UI yang bekerjasama dengan Badan Penelitian dan Pengembangan Perdagangan Departemen Perdagangan RI, menyatakan bahwa konsumen adalah setiap orang atau keluarga yang mendapatkan barang atau jasa untuk digunakan dan tidak untuk diperdagangkan.[39]

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mendefinisikan konsumen merupakan setiap orang yang memakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik untuk kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lainnya dan tidak untuk diperdagangkan.

Berdasarkan dari beberapa pengertian konsumen di atas, maka konsumen dapat dibedakan menjadi tiga batasan[40]:

a. Konsumen Komersial (*commercial consumer*) adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa yang dipergunakan untuk memproduksi barang atau jasa lain dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan.

---

[38] Ibid, 16.
[39] Ahmad Miru, *Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*…, 20.
[40] Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*…, 17-18.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Konsumen Antara (*intermediate consumer*) adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa yang digunakan untuk diperdagangkan kembali dengan tujuan untuk mencari keuntungan.

c. Konsumen Akhir (*ultimate consumer/end user*) adalah setiap orang yang mendapatkan serta menggunakan barang atau jasa yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup diri sendiri, keluarga, orang lain, atau makhluk hidup lainnya dan tidak diperdagangkan kembali dengan tujuan tidak untuk mencari keuntungan.

Hukum ekonomi Islam tidak membedakan antara konsumen komersial, konsumen antara, dan konsumen akhir. Karena konsumen dalam Islam termasuk semua pemakai barang atau jasa, baik yang dipergunakan langsung habis maupun digunakan sebagai alat perantara untuk memproduksi selanjutnya. Menurut Islam, keadilan dalam ekonomi adalah milik semua orang, baik yang berkedudukan sebagai individu maupun kelompok.

3. Hukum Perlindungan Konsumen

Perlindungan Konsumen adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari suatu hal yang yang merugikan konsumen itu sendiri.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.[41]

Menurut Nasution, Hukum Perlindungan Konsumen adalah bagian dari hukum konsumen yang memuat asas-asas atau kaidah yang bersifat mengatur dan mengandung sifat melindungi kepentingan konsumen.[42] Hukum perlindungan konsumen mengatur dan melindungi konsumen dalam hal atau masalah mengenai penyediaan dan penggunaan produk atau jasa antara penyedia dan penggunanya. Pada dasarnya ruang lingkup hukum perlindungan konsumen fokus pada hubungan hukum pelaku usaha dengan konsumen.

Hubungan hukum antara pelaku usaha dengan konsumen ada dua, yaitu hubungan langsung dan hubungan tidak langsung.[43]

a. Hubungan langsung

Maksud dari hubungan langsung ini adalah hubungan antara pelaku usaha dengan konsumen yang terikat secara langsung dalam perjanjian.

Pengalihan barang atau jasa dari produsen/pelaku usaha kepada konsumen pada umumnya dilakukan dengan perjanjian jual beli, baik yang dilakukan secara tertulis ataupun secara lisan. Bentuk perjanjian

---

[41] Ibid., 21

[42] Kelik Wardi, *Hukum Perlindungan Konsumen; Aspek Substansi Hukum, Struktur Hukum dan Kultur Hukum Dalam UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen* (Yogyakarta: Penerbit Ombak, 2014), 5.

[43] Ahmadi Miru, *Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia…*, 34.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tertulis yang banyak dikenal adalah perjanjian baku. Perjanjian baku merupakan bentuk perjanjian yang banyak digunakan apabila salah satu pihak sering berhadapan dengan pihak lain dalam jumlah yang banyak dan memiliki kepentingan yang sama. Perjanjian baku pada dasarnya dilakukan berdasarkan asas kebebasan berkontrak, terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Maksud dari sah disini adalah telah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:[44]

1) Kata sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2) Kecakapan dalam mengadakan suatu perikatan;
3) Suatu hal tertentu;
4) Suatu sebab yang halal.

Terpenuhinya syarat-syarat di atas belum menjamin sempurnanya perjanjian yang dimaksud, karena masih terdapat ketentuan lain yang harus diperhatikan dalam menentukan apakah perjanjian tersebut sah tanpa ada alasan pembatalan, sehingga perjanjian tersebut mengikat sebagaimana mestinya. Ketentuan yang dimaksud diantaranya yaitu kesempurnaan kesepakatan. Karena apabila kata sepakat diberikan dengan adanya paksaan, kekhilafan atau penipuan, maka perjanjian tersebut tidaklah sempurna yang kemungkinan masih bisa dibatalkan.

[44] Subekti, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradya Paramita, 2009), 339.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Perjanjian seperti ini yaitu perjanjian yang mengandung cacat kehendak, dalam arti penyalahgunaan keadaan.

b. Hubungan tidak langsung

Hubungan tidak langsung dimaksudkan bahwa hubungan antara produsen/pelaku usaha dengan konsumen yang secara tidak langsung terikat dengan perjanjian karena adanya pihak diantara pihak konsumen dengan produsen. Tidak adanya hubungan langsung dalam perjanjian antara keduanya ini bukan berarti bahwa pihak konsumen yang dirugikan tidak berhak meminta ganti rugi kepada produsen/pelaku usaha dengan siapa dia tidak memiliki hubungan perjanjian, karena dalam hukum perikatan tidak hanya perjanjian yang melahirkan perikatan, namun terdapat dua sumber perikatan yaitu perjanjian dan undang-undang. Sumber kedua yang berupa undang-undang terbagi dalam undang-undang saja dan karena perbuatan manusia, yaitu yang sesuai dengan hukum dan yang melanggar hukum.

Berdasarkan hal tersebut, maka sumber perikatan yang undang-undang karena perbuatan manusia yang melanggar hukum merupakan suatu hal yang penting yang berkaitan dengan perlindungan konsumen. Bagi konsumen yang mengalami kerugian karena suatu produk atau jasa dari produsen/pelaku usaha tidak harus terikat perjanjian untuk bisa menuntut ganti kerugian, konsumen dapat menuntut dengan alasan bahwa produsen/pelaku usaha telah melakukan perbuatan melanggar hukum.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Tujuan dan asas perlindungan konsumen

Tujuan utama berlakunya Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah untuk memberikan perlindungan terhadap konsumen. Upaya untuk memberikan perlindungan terhadap konsumen tersebut dilakukan untuk meningkatkan harkat dan martabat konsumen, sehingga pada tahap akhirnya dapat mewujudkan keseimbangan perlindungan kepentingan antara konsumen dan pelaku usaha. Di dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen sendiri menyebutkan tujuan perlindungan konsumen sebagai berikut:[45]

a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapat informasi;
e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;

[45] Elsi Kartika, Advendi S, *Hukum dalam Ekonomi* (Jakarta: PT Grasindo, 2008), 160.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

f. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Perlindungan konsumen berasaskan atas asas manfaat, asas keadilan, asas keamanan dan keselamatan, serta asas kepastian hukum.[46]

a. Asas manfaat, adalah segala upaya dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.

Manfaat yang diperoleh dalam hal ini harus seimbang atau tidak berat sebelah antara pelaku usaha dan konsumen. Adanya pengambilan manfaat yang diperoleh oleh kedua belah pihak akan membawa manfaat bagi seluruh lapisan masyarakat karena semua warga masyarakat adalah konsumen dan mereka yang menggerakkan roda perekonomian. Setelah manfaat terpenuhi untuk seluruh lapisan masyarakat maka akan dapat diwujudkan kemanfaatan secara menyeluruh dalam kehidupan bermasyarakat. Begitu juga dengan adanya pengambilan manfaat oleh pelaku usaha yang diharapkan mereka akan merasa dilindungi haknya oleh undang-undang, sehingga dapat meningkatkan produk yang berupa barang atau jasa yang dihasilkan sehingga tercipta suatu bentuk persaingan usaha yang sehat antar pelaku usaha.

[46] Ibid., 160

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

b. Asas keadilan, yaitu asas yang memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melakukan kewajibannya secara adil atau seimbang.

Dalam asas ini dimaksudkan supaya pihak pelaku usaha, konsumen juga pemerintah melakukan segala kepentingannya secara seimbang dan proporsional juga memberikan perlindungan kepada masing-masing pihak serta mendapatkan manfaat yang seimbang dalam penyelenggaraan dan penegakan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Keseimbangan dalam hal ini terlihat dari adanya hak dan kewajiban bagi pelaku usaha dan konsumen.

c. Asas keamanan dan keselamatan, adalah asas yang memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.

Asas ini dimaksudkan agar konsumen mendapat jaminan atas manfaat yang diperoleh dari barang atau jasa. Begitu juga sebaliknya, barang atau jasa itu juga harus diberikan jaminan bahwa apabila konsumen menggunakannya sesuai dengan apa yang tercantum di dalam kemasan barang atau jasa tersebut. Konsumen akan dijamin keamanan dan keselamatannya dari akses negatif yang ditimbulkan oleh pemakaian barang atau jasa tersebut, karena itu di dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen selain membebankan sejumlah kewajiban pada

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pelaku usaha, juga menentapkan larangan yang harus dipatuhi oleh pelaku usaha dalam memproduksi atau menjalankan usahanya.

d. Asas kepastian hukum, yaitu baik konsumen maupun pelaku usaha mentaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen serta negara menjamin kepastian hukum.

Asas ini dimaksudkan supaya konsumen dan pelaku usaha mentaati hukum yang telah ditetapkan sehingga diperoleh keadilan dari penerapan undang-undang dan mendapat perlindungan hukumnya. Asas kepastian hukum ini memastikan bahwa para pihak akan melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya dan memperoleh haknya.

5. Hak dan kewajiban konsumen

a. Hak konsumen

Salah satu cara yang utama dalam mencapai keseimbangan antara perlindungan konsumen dengan perlindungan pelaku usaha adalah dengan adanya penegakan hak-hak konsumen. Dalam pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa hak konsumen adalah sebagai berikut:[47]

1) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;
2) Hak untuk memilih dan mendapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;

[47] Ibid., 52.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

3) Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6) Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen;
7) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9) Hak-hak yang diatur dalam peraturan perundang-undangan lainnya.

b. Kewajiban konsumen

Adapun kewajiban konsumen adalah sebagai berikut:[48]

1) Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
2) Beriktikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
3) Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;

[48] Ibid., 56

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4) Mengikuti upaya hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Adanya kewajiban yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen di atas dianggap tepat, karena kewajiban tersebut untuk mengimbangi hak konsumen untuk mendapatkan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut. Hak tersebut akan lebih mudah didapatkan apabila konsumen mengikuti upaya penyelesaian sengketa secara patut. Hanya saja kewajiban konsumen ini, tidak cukup untuk hal tersebut jika tidak diikuti dengan kewajiban yang sama oleh pelaku usaha.

6. Hak dan kewajiban pelaku usaha

Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Adanya aturan mengenai hak dan kewajiban pelaku usaha diharapkan adanya keseimbangan pelaksanaan hak dan perolehan kewajiban, sehingga asas keseimbangan antara hak dan kewajiban pelaku usaha, konsumen dan pemerintah seperti yang tertuang dalam asas Undang-Undang Perlindungan Konsumen dapat tercapai.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

a. Hak pelaku usaha[49]

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

Hak pelaku usaha lainnya merupakan hak dari pelaku usaha yang berkaitan dengan pemerintah dan/atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen atau pengadilan dalam tugasnya menyelesaikan sengketa. Dalam hal ini apabila terjadi sengketa antara konsumen dan pelaku usaha, pelaku usaha mendapat perlindungan hukum apabila terdapat konsumen yang beriktikad tidak baik.

b. Kewajiban pelaku usaha

Adapun kewajiban pelaku usaha adalah sebagai berikut:[50]

[49] Ibid., 162.
[50] Ibid., 162.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

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

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB III
PENYEDIAAN MAKAM SEBAGAI FASILITAS UMUM OLEH DEVELOPER PERUMAHAN JADE VILLE SIDOARJO

A. Gambaran Umum Perumahan Jade Ville Sidoarjo dan Developer Perumahan Jade Ville Sidoarjo

1. Perumahan Jade Ville Sidoarjo

Perumahan merupakan kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau hunian yang dilengkapi sarana dan prasarana yaitu kelengkapan dasar fisik di dalam lingkungannya, seperti pembuangan sampah, jaringan listrik, telepon, jalan, dan lain-lain. Salah satunya adalah perumahan Jade Ville yang berada di lokasi cukup strategis di Sidoarjo karena memiliki akses yang mudah yaitu dekat dengan fasilitas-fasilitas penunjang kehidupan. Pada saat ini Sidoarjo terus berkembang untuk menjadi salah satu kawasan industri di Jawa Timur. Beberapa proyek infrastruktur disiapkan untuk mendorong kawasan ini berkembang sebagai pusat perdagangan, perbelanjaan dan juga hunian.

Perumahan Jade Ville Sidoarjo didirikan oleh PT Jade Development, awal berdirinya perumahan adalah pada tahun 2012 yang terletak di Desa Sidokepung Sidoarjo berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Sidoarjo Nomor: 542 Tahun 2012 Tentang Pemberian Ijin Mendirikan Bangunan. Kawasan perumahan yang dibangun di pertengahan wilayah kota Sidoarjo ini

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dibangun dengan konsep hunian arsitektur naturalis modern yang berintegrasi dengan alam dan memiliki luas lahan 5 hektar. Dibangun rumah tinggal 11.310 m², bangunan pagar tembok 4.730 m, bangunan pagar besi 2.241 m, bangunan saluran air 8.678 m, bangunan jalan rabat 18.418 m², bangunan urugan tanah 48.585 m², 430 sumur/septictank. Kawasan ini telah dibangun sebanyak 215 unit rumah yang terdiri dari tipe akasia, angsana, dillenia corner dan bergonia.[1]

Perumahan ini terdiri dari blok A1 – A3, blok Raya, blok C1 – C4, blok D, blok E1 – E2, blok F1 – F2, blok G1 – G2, dan blok H. Secara keseluruhan perumahan Jade Ville telah dihuni oleh 179 Kepala keluarga[2] dan terbagi dalam 2 (dua) Rukun Tetangga yang diketuai oleh Bapak Hamzah Andika. Warga perumahan ini mayoritas berasal dari Surabaya, namun ada juga yang berasal dari luar Jawa Timur.

Lingkungan perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok kehidupan manusia yang di dalamnya terdapat tatanan masyarakat tentunya tidak terlepas dari faktor penunjang seperti adanya fasilitas untuk kesejahteraan kehidupan penghuninya. Fasilitas yang tersedia di Perumahan Jade Ville adalah jalan, drainase (saluran air), penerangan jalan, taman, pos keamanan yang dilengkapi dengan cctv, sarana ibadah (mushola), sarana perbelanjaan yang dibangun 9 ruko dan PDAM namun masih 30 rumah yang tersedia.[3]

---

[1] Brosur Perumahan Jade Ville Sidoarjo.
[2] Hamzah, Koordinator Perumahan, *Wawancara*, Sidoarjo, tanggal 20 Maret 2019.
[3] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

2. Developer Perumahan

Developer dari Perumahan Jade Ville adalah PT Jade Development, merupakan salah satu perusahaan swasta yang menjalankan kegiatan usaha:

a. Di bidang perdagangan lokal maupun antar daerah/pulau, ekspor dan impor, perdagangan yang berhubungan dengan usaha *real estate* dan properti serta berindak sebagai agen, grosir, distributor, *supplier*, dan juga pedagang perantara.
b. Di bidang pembangunan, seperti perencanaan dan pembangunan perumahan, ruko, gedung perkantoran, hotel, jalan, jembatan, lapangan golf, serta pemasangan instalasi listrik, air bersih, telekomunikasi dan juga pengembang/developer serta pemborong.
c. Di bidang jasa seperti jasa pengelolaan dan penyewaan properti.

PT Jade Development pada awalnya merupakan suatu badan hukum yang berbentuk CV (*Comanditaire Venootschap*) yang pada akhirnya mengalami perkembangan yang semakin pesat dalam usaha dan juga dalam manajemen sumber daya manusianya sehingga perusahaan ini berubah menjadi badan hukum Perseroan Terbatas. Visi dan Misi perusahaan ini adalah:[4]

[4] http://jadedevelopment.id/profil-perusahaan, Diakses pada tanggal 28 Februari 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tabel 3.1

Visi dan Misi Perusahaan

VISI	MISI
"Menjadi perusahaan developer yang menyediakan hunian dan lingkungan yang berkualitas untuk keluarga sejahtera"	1. Menjadi pilihan yang tepat di hati masyarakat akan perumahan yang aman, nyaman, dan berkualitas; 2. Mengutamakan daya beli masyarakat dan kualitas lingkungan hidup; 3. Selalu menjadi yang terbaik dan terpecaya;

Kantor pusat PT Jade Development terletak di Jalan Kupang Indah VII No. 12, Dukuh Kupang Surabaya yang dipimpin oleh Ibu Prany Riniwati Liem. PT Jade Development memiliki 3 anak perusahaan yaitu PT Jade Mitra Sukses, PT Bumi Pringgodani Permai dn PT Unison Pratama Jaya. Selain memiliki proyek pembangunan Perumahan Jade Ville, PT Jade Development memperluas pengembangan usahanya dengan membangun proyek-proyek lain seperti proyek Perumahan Jade Sidorejo Sidoarjo, Jade Hamlet yang terletak di Menganti Gresik, Jade Sudimoro Sidoarjo dan proyek pembangunan pergudangan yaitu PT Bumi Pringgodani Permai yang terletak di Balongbendo Sidoarjo.[5]

PT Jade Development didirikan berdasarkan Akta tertanggal 01 Desember 2010 Nomor 2 yang dibuat dihadapan notaris Hari Santoso, SH.,MKn di Kabupaten Gresik. Dan telah mendapat pengesahan dari

[5] Shinta, Marketing, *Wawancara*, Sidoarjo, tanggal 21 Maret 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan tertanggal 03 Januari 2011 Nomor AHU-00023.AH.01.01 Tahun 2011. Kemudian diubah dengan akta tertanggal 18 April 2011 Nomor 106 yang dibuat oleh Ranty Artsilia, SH.,MKn di Kota Surabaya, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dengan surat keputusan tertanggal 20 Juni 2011 Nomor AHU-30816.AH.01.02 Tahun 2011.[6] Dan terakhir diubah dengan akta tertanggal 20 Desember 2013 Nomor 177 yang dibuat oleh Sylvia Gunawan, SH.,MKn di Kota Sidoarjo, dan mendapat surat keputusan tertanggal 12 Maret 2014, Nomor AHU-10833.AH.01.02 Tahun 2014.[7] Didaftarkan dalam daftar perusahaan sesuai dengan UUWDP dengan TDP No. 13.01.1.46.23404 di Dinas Perdagangan dan Perindustrian Pemerintah Kota Surabaya pada tanggal 22 Oktober 2015.[8]

B. Penyediaan Makam Sebagai Fasilitas Umum oleh Developer di Perumahan Jade Ville Sidoarjo

Perkembangan di bidang ekonomi dan pembangunan memunculkan berbagai pelaku usaha, diantaranya di bidang properti yang menyediakan sebuah hunian. Hal tersebut tidak lain adalah untuk memenuhi kebutuhan primer manusia juga peluang usaha dalam mengembangkan perekonomian, salah satunya adalah PT Jade Development. Terlepas dari adanya pelaku

[6] Akta Jual Beli Nomor: 794 Tahun 2013
[7] http://jadedevelopment.id/profil-perusahaan, Diakses pada tanggal 28 Februari 2019.
[8] Ibid.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

usaha properti perumahan, bagi konsumen sebagai pengguna barang/jasa memiliki hak atas kenyamanan, keamanan dan juga pemerataan kesejahteraan dengan fasilitas yang ada di dalamnya, salah satunya adalah tempat pemakaman.

Adanya kewajiban developer dalam penyediaan fasilitas umum khususnya tempat pemakaman di Perumahan Jade Ville tentunya diawali dengan adanya suatu promosi yang dilakukan oleh pihak pengembang kepada konsumen menggunakan sarana iklan atau brosur dalam memasarkannya. Ketika konsumen tertarik kemudian dilanjutkan dengan adanya proses transaksi jual beli. Proses jual beli perumahan tersebut secara umum adalah sebagai berikut:[9]

1. Terjadinya kesepakatan jual beli unit perumahan
2. Penandatanganan dokumen transaksi, diantaranya berupa surat penetapan pesanan
3. Mekanisme dan tahapan pembayaran. Dalam transaksi jual beli di perumahan Jade Ville ini pihak konsumen membayar uang tanda jadi sebesar Rp 5.000.000 yang dibayarkan 3 hari setelah booking kavling kemudian sisanya melalui KPR yang dibayarkan melalui Bank Tabungan Negara
4. Pengalihan hak, berupa penandatanganan AJB (Akta Jual Beli)
5. Penyerahan sertifikat sebagai bukti hak kepemilikan.

[9] Shinta, Marketing, *Wawancara,* Sidoarjo, tanggal 20 Februari 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Developer Perumahan Jade Ville melakukan pemasaran dengan promosi melalui iklan atau brosur yang di dalamnya berisi tipe perumahan, spesifikasi bangunan, serta fasilitas-fasilitasnya. Brosur tersebut merupakan media informasi utama bagi developer dalam memperkenalkan produknya. Berikut adalah contoh brosur dari lokasi perumahan dilakukannya penelitian:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Gambar 3.1

Brosur Perumahan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Peneliti melakukan penelitian di lokasi penelitian yaitu perumahan Jade Ville dengan melakukan wawancara terhadap warga perumahan sebagai konsumen diantaranya sebagai berikut:

"Saya membeli perumahan disini karena tempat kerja saya dipindahkan di Sidoarjo. Sebelumnya saya tinggal dan bekerja di Surabaya. Dan saya memilih untuk tinggal di Sidoarjo karena apabila saya PP akan menguras waktu juga tenaga, melihat kondisi Surabaya Sidoarjo yang cukup macet. Hingga pada akhirnya dulu saya memilih membeli rumah disini karena cukup strategis dan suasananya masih asri. Selain itu juga karena fasilitas yang ditawarkan oleh perumahan ini cukup lengkap. Namun setelah beberapa tahun saya tinggal disini, fasilitas seperti apa yang ditawarkan dulu dan yang ada di dalam brosur tidak kunjung ada bahkan hingga sekarang".[10]

Adanya konsumen yang memilih untuk membeli suatu produk barang/jasa dari pelaku usaha tentunya ada suatu alasan yang mereka pertimbangkan juga adanya pengaruh terhadap apa yang akan mereka dapatkan dari produk tersebut, seperti dalam kasus skripsi ini yaitu konsumen memilih untuk membeli sebuah hunian di Perumahan Jade Ville karena untuk memenuhi kebutuhan pokok sebagai tempat tinggal. Selain itu, faktor penunjang dalam lingkungan hunian yang akan mereka tempati antara lain fasilitas-fasilitasnya yang memadai dan menjanjikan, seperti yang dikatakan oleh pihak pelaku usaha yang tercantum dalam media informasi brosur.

Selain itu peneliti juga melakukan wawancara terhadap ketua paguyuban perumahan juga warga terkait dengan penyediaan fasilitas pemakaman oleh developer, diantaranya adalah:

"Warga perumahan terjadi kres dengan pihak developer terkait masalah pemenuhan fasilitas di perumahan ini karena janji-janji developer

[10] Zamroni, *Wawancara*, Sidoarjo, tanggal 14 Maret 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dalam pemenuhan fasilitas tidak terlaksana dengan baik, khususnya PDAM dan tempat pemakaman. Masalah PDAM mulai dari tahun 2013 yang tidak terlaksana dengan baik, mulai berjalan baru-baru ini, itupun masih 30 rumah yang tersedia sisanya lagi belum ada. Sama halnya dengan tempat pemakaman juga tidak terlaksana dengan baik. Untuk tempat ibadah saja warga bergotong royong sendiri mengumpulkan iuran juga tenaga dalam pembangunan mushola, karena pihak developer dulu hanya memberikan sepetak lahan dan bangunan yang belum layak dijadikan mushola karena hanya berupa tiang bangunan yang tanpa atap. Sekarang ini mushola sudah bagus bahkan dilengkapi dengan AC berkat para warga sendiri untuk kepentingan bersama dan kenyamanan dalam beribadah. Tempat ibadah saja tidak tersedia dengan baik, apalagi tempat pemakaman. Tempat pemakaman di perumahan ini tidak jelas adanya, pihak developer memang ada wacana untuk menyediakan namun sampai sekarang tidak terealisasi. Pihak developer hanya mengatakan akan menyediakan di sebelah perumahan ini dengan membeli tanah milik Bapak Kasim, namun pada kenyataannya sampai sekarang tanah tersebut tidak dapat digunakan warga untuk pemakaman. Apabila ada warga yang meninggal dimakamkan di tempat pemakaman Delta Praloyo yang terletak di Desa Gebang Sidoarjo dengan membayar sekitar Rp 500.000. Di Pemakaman tersebut membayar uang sewa untuk perpanjangan, apabila tidak diperpanjang oleh keluarga jenazah akan ditempati jenazah orang lain.[11]

"Tempat pemakaman di perumahan ini tidak ada. Dari pihak developer tidak memberikan tanggung jawab sebagaimana mestinya, hanya sebatas omongan saja hingga para warga pernah komplain kepada pihak developer meminta pertanggung jawaban mulai dari masalah pagar perumahan, lampu jalan, PDAM dan juga pemakaman, namun tetap saja tidak ada respon baik dari sana. Mulai awal".[12]

"Dari saya mulai tinggal di perumahan Jade Ville ini pada tahun 2013 hingga sekarang fasilitasnya sangat kurang, yang bagus dari segi fasilitas keamanannya juga sarana perbelanjaan karena terdapat ruko-ruko di depan yang sangat dekat sekali kalau mau membeli sesuatu. Kalau dalam penyediaan pemakaman mulai tahun 2013 belum ada kejelasan yang pasti dari developer, kalau ada warga sini yang meninggal kebingungan. Dulu pada saat ada warga perumahan ini yang meninggal, jenazahnya dimakamkan di daerah asalnya. Kalau menurut saya sendiri apabila dimakamkan di daerah asal itu tidak efektif, kalau daerah asalnya dekat tidak seberapa menjadi masalah, kalau daerahnya jauh itu kasihan apabila tidak segera dimakamkan. Selain itu juga pasti akan membutuhkan biaya lebih".[13]

---

[11] Hamzah, Koordinator Perumahan, *Wawancara,* Sidoarjo, tanggal 14 Maret 2019.
[12] Sulaiman, *Wawancara,* Sidoarjo, tanggal 15 Maret 2019.
[13] Khusnul M, *Wawancara*, Sidoarjo, tanggal 15 Maret 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dari beberapa warga yang berhasil peneliti wawancarai mewakili bahwa sebuah lingkungan hunian yang di dalamnya terdapat fasilitas penunjang untuk kelangsungan kesejahteraan hidup masyarakat dalam penyediaannya merupakan kewajiban dari penyedianya yaitu developer, tidak terlaksana sebagaimana mestinya sesuai yang dijanjikan dan diharapkan oleh warga perumahan. Fasilitas tersebut merupakan suatu hak mereka karena selaku konsumen yang telah membeli produk dari pelaku usaha. Dengan tidak tersedianya tempat pemakaman tentunya akan mempersulit proses pemakaman bagi warga yang meninggal dunia.

Menurut pihak developer yaitu PT Jade Development dalam hal penyediaan tempat pemakaman pihaknya sudah mencoba melaksanakan kewajibannya, namun belum maksimal. Berikut ini adalah wawancara dengan pihak developer:

> "Masalah penyediaan tempat pemakaman di perumahan Jade Ville kami berusaha menyediakan lahan yang cocok untuk warga perumahan tersebut. Di dalam perumahan memang masih ada lahan yang kosong, namun dari pihak manajemen itu akan dibangun cluster. Pihak kami akan menyediakan tanah pemakaman seluas ± 400 m² tapi lokasinya tidak di dalam perumahan. Kalau tempat pemakaman berada di dalam wilayah perumahan akan berdekatan dengan unit perumahan, hal itu tentunya ada warga yang tidak mau berdekatan dengan rumahnya. Dan hal tersebut juga akan membuat kurangnya nilai estetika dari perumahan itu sendiri. Belum terealisasinya tempat pemakaman juga karena melihat di wilayah perkotaan seperti Sidoarjo ini perkembangan penduduk yang semakin meningkat hingga sulitnya mencari lahan yang cocok karena untuk penyediaan tanah untuk keperluan pemakaman berdasarkan pada rencana pembangunan daerah atau rencana tata kota terdapat ketentuannya, diantaranya yaitu tidak berada dalam wilayah yang padat penduduknya, menghindari tanah yang subur, memperhatikan keserasian dan keselarasan lingkungan hidup. Terkadang juga warga masyarakat desa menolak apabila akan ada pemakaman di daerahnya".[14]

[14] Ali M, *Wawancara*, Sidoarjo, tanggal 28 Februari 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dalam hal penyediaan tempat pemakaman di perumahan, peneliti juga melakukan wawancara kepada Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya & Tata Ruang Sidoarjo. Menurut bapak Soebandi, dalam hal penyediaan tempat pemakaman di perumahan, beliau mengatakan bahwa penyediaan sarana perumahan merupakan kewajiban penyelenggara perumahan sesuai dengan aturan yang dikeluarkan pemerintah daerah yaitu Peraturan Bupati Nomor 44 Tahun 2011 tentang Kewajiban Pengembang Perumahan Menyediaan Tanah Makam. Dalam Pasal 1 menyebutkan bahwa pertama, setiap pengembang perumahan wajib menyediakan tanah makam. Kedua, luasan tanah makam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebesar 2% (dua persen) dari luas lahan perumahan sebagaimana tercantum dalam Keputusan Bupati Sidoarjo terkait persetujuan rencana tapak (*site plan*) perumahan tersebut.[15] Lokasi lahan pemakaman bisa berada di satu kompleks perumahan atau di luar kompleks perumahan. Perihal lokasinya diatur oleh pihak pengembang.[16]

Peneliti juga melakukan wawancara kepada beberapa warga perumahan Jade Ville mengenai perlunya ada lahan pemakaman. Hasil wawancara tersebut telah peneliti ringkas dalam sebuah tabel berikut ini:[17]

---

[15] Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 44 Tahun 2011 Tentang Kewajiban Pengembang Perumahan Menyediakan Tanah Makam.
[16] Soebandi, *Wawancara*, Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya & Tata Ruang Sidoarjo, tanggal 4 Maret 2019.
[17] Warga Perumahan, *Wawancara,* Sidoarjo tanggal 17 Maret 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Tabel 3.2
Perlunya lahan pemakaman

No.	Nama	Perlunya Lahan Pemakaman		Tidak perlunya lahan pemakaman (Dimakamkan di daerah asal)
		Di satu kawasan perumahan	Di luar kawasan perumahan	
1.	Andika Hamzah	v	-	-
2.	Sulaiman	v	-	-
3.	Andrian Tigo	-	v	-
4.	Zamroni	v	-	-
5.	Machwijatul A	v	-	-
6.	Herie Surono	-	-	v
7.	Sony Hendra	v	-	-
8.	Agung Budi	-	v	-
9.	Khoiroh	v	-	-
10.	Fakhriyanto	-	v	-

Dari tabel di atas, peneliti dapat menyimpulkan bahwa warga menganggap perlunya ada tempat pemakaman yang lokasinya berada di dalam wilayah perumahan karena dekat dengan tempat tinggal dan lebih memudahkan warga.

Dalam hal pengelolaan fasilitas di Perumahan Jade Ville dan membayar gaji *security*, pihak developer menetapkan iuran sebesar Rp 65.000 per bulan pada setiap rumah dimana penanggungjawab hal tersebut adalah Bapak Hamzah selaku koordinator perumahan. Pihak developer melakukan perubahan pembayaran uang iuran warga serta meminta agar

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

uang iuran diserahkan langsung kepada developer. Berdasarkan angket yang disebarkan oleh pengurus warga perumahan Jade Ville perihal iuran yang dinaikkan guna untuk meningkatkan fasilitas juga pengelolaan perumahan sebagai berikut:[18]

Tabel 3.3
Kenaikan Iuran Perumahan

Kenaikan Iuran Perumahan	
Setuju	2 Orang
Tidak Setuju	92 Orang

Berdasarkan tabel di atas mayoritas warga memilih tidak setuju adanya kenaikan iuran. Dan berdasarkan data angket yang peneliti peroleh, iuran yang pada awalnya Rp 65.000 menjadi Rp 100.000 mayoritas warga tidak setuju dikarenakan terlalu mahal dan fasilitas yang didapatkan hingga sekarang juga tidak sesuai seperti PDAM, tempat pemakaman, pagar pembatas, dan sebagainya.

Warga perumahan juga pernah melakukan komplain terhadap developer, mereka melakukannya untuk meminta pertanggungjawaban dari developer perumahan. Namun hal tersebut tidak membuahkan hasil. Seblumnya warga perumahan telah berusaha membuka komunikasi, baik secara surat menyurat dan langsung mendatangi kantor developer serta

[18] Angket Pengurus Warga Perumahan Jade Ville Sidoarjo.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

melakukan usaha mediasi yang dihadiri oleh pak Suyud selaku Pjs. Kepala Desa Sidokepung.[19]

[19] Hamzah, Koordinator Perumahan, *Wawancara*, Sidoarjo, tanggal 14 Maret 2019.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB IV

TINJAUAN HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TERHADAP KEWAJIBAN DEVELOPER DALAM PENYEDIAAN MAKAM SEBAGAI FASILITAS UMUM DI PERUMAHAN JADE VILLE SIDOARJO

A. Analisis Terhadap Kewajiban Developer Dalam Penyediaan Makam Sebagai Fasilitas Umum

Pertumbuhan penduduk dan pembangunan di Kota Sidoarjo setiap tahunnya semakin meningkat. Hal ini ditandai dengan adanya berbagai pusat perbelanjaan, perkantoran juga perumahan. Perkembangan di bidang ekonomi dan pembangunan memunculkan berbagai pelaku usaha, diantaranya di bidang perumahan. Hal tersebut tidak lain adalah untuk memenuhi kebutuhan pokok manusia juga sebagai peluang usaha dalam mengembangkan perekonomian, salah satunya adalah PT Jade Development. Namun hal tersebut tidak diimbangi dengan kebutuhan masa depan. Terlepas dari adanya pelaku usaha di bidang perumahan, bagi konsumen sebagai pengguna barang/jasa memiliki hak atas kenyamanan, keamanan dan juga pemerataan kesejahteraan dengan fasilitas yang ada didalamnya, salah satunya adalah tempat pemakaman. Fakta di lapangan menunjukkan bahwa kewajiban PT Jade Development sebagai pelaku usaha dalam penyediaan tempat pemakaman tidak sesuai dengan sebagaimana mestinya. Hal tersebut dapat terlihat dari:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Apa yang ada di dalam iklan atau brosur yang disampaikan tidak ada wujud realisasinya.
2. Ketika ada warga perumahan yang meninggal dunia, jenazahnya dimakamkan di daerah asalnya dan di makamkan di tempat pemakaman Delta Praloyo.
3. Warga melakukan komplain terhadap PT Jade Development atas pemenuhan kewajibannya.
4. PT Jade Development belum melaksanakan kewajibannya karena belum mendapatkan lahan yang cocok sebagai tempat pemakaman.

   Adanya hal tersebut, konsumen sebagai pengguna barang/jasa mereka merasa dirugikan

   1. Tempat pemakaman yang dijanjikan dalam promosi tidak ada. Promosi merupakan kegiatan pengenalan atau penyebarluasan informasi suatu barang/jasa untuk menarik minat beli konsumen terhadap barang/jasa yang diperdagangkan. Dalam dunia bisnis, promosi atau iklan serta bentuk penawaran lain memiliki fungsi yang sangat penting. Namun pelaku usaha di larang menawarkan, mempromosikan atau mengiklankan suatu barang/jasa apabila tidak sesuai dengan kenyataannya seperti yang disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
   2. Konsumen tidak dipenuhi haknya yaitu mendapatkan fasilitas umum salah satunya adalah tempat pemakaman. Hal tersebut menyebabkan konsumen kebingunan apabila ada warga atau salah satu keluarganya meninggal dunia. Apabila ada warga yang meninggal dimakamkan di

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

daerah asalnya dan dimakamkan di tempat pemakaman umum Delta Praloyo karena ketiadaan lahan pemakaman untuk warga perumahan. Hal tersebut tentunya tidak efektif, kalau daerah asalnya dekat tidak seberapa menjadi masalah namun apabila daerah asalnya jauh tentunya akan menyulitkan serta membutuhkan biaya lagi. Dan konsumen akan mengeluarkan biaya yang lebih apabila dimakamkan di tempat pemakaman umum karena harus membayar uang sewa yang cukup mahal.

B. Tinjauan Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Terhadap Kewajiban Developer Dalam Penyediaan Makam Sebagai Fasilitas Umum di Perumahan Jade Ville Sidoarjo

1. Tinjauan hukum Islam terhadap kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum

Hukum Islam tidak hanya mengajarkan hal yang bersifat ketuhanan yang mengatur hubungan Allah dengan hambanya tetapi juga mengatur hubungan sesama manusia atau *mu'āmalah.* Dalam melakukan kegiatan *mu'āmalah* harus berdasarkan nilai-nilai hukum Islam yang bersumber dari dalil-dalil ajaran Islam yaitu Al-Qur'an dan Hadis. Tujuan dari hukum Islam sendiri adalah untuk merealisasikan kemaslahatan kehidupan manusia yang mendatangkan manfaat dan menghindari kemudharatan.

Terkait dengan *mu'āmalah,* hukum ekonomi Islam telah mengatur tentang perlindungan konsumen. Dalam Islam, melindungi konsumen

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

merupakan syarat mutlak untuk tercapainya suatu keberhasilan dalam tatanan kehidupan. Islam telah mengajarkan manusia untuk tidak melakukan suatu perbuatan yang dapat merugikan orang lain, sebagaimana firman Allah dalam Surah an-Nisa 29. Allah Swt secara tegas melarang memakan harta sesamanya dengan cara yang batil dan dengan cara mencari keuntungan yang tidak sah dan melanggar syariat seperti riba, perjudian, penipuan dan yang serupa dengan itu dari macam-macam tipu daya yang tampak seakan-akan sesuai dengan hukum syariat atau aturan yang ditetapkan.[1]

Pelaku usaha dan konsumen yang berserikat atau bertransaksi harus saling menjaga hak dan kewajiban masing-masing, sehingga tidak tejadinya kecurangan-kecurangan yang dapat mengakibatkan kerugian salah satu pihak. Hal yang paling penting adalah bagaimana sikap pelaku usaha agar memberikan hak-hak konsumen yang seharusnya pantas diperoleh, serta konsumen menyadari apa yang menjadi kewajibannya. Dengan saling menghormati apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing, maka akan terjadilah keseimbangan sebagaimana yang diajarkan dalam hukum Islam.

Adanya kewajiban developer dalam penyediaan makam di perumahan Jade Ville pada dasarnya diawali dengan adanya transaksi yaitu transaksi jual beli unit perumahan. Jika penulis analisis, pelaksanaan

[1] Muhammad Djakfar, *Hukum Bisnis; Membangun Wacana Integrasi Perundangan Nasional dengan Syariah* (Malang: UIN Malang Press, 2009), 358.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

transaksi jual beli antara konsumen dengan PT Jade Development telah dilakukan atas dasar kesepakatan para pihak (saling suka sama suka) karena transaksi tersebut tidak ada unsur pemaksaan. Namun dalam kesepakatan tersebut terdapat beberapa hal yang tidak sesuai dengan nilai-nilai ekonomi Islam sehingga transaksi tersebut termasuk ke dalam transaksi yang *fasid* atau rusak.

Dalam *mu'āmalah* atau bertransaksi terkadang ada suatu kemaslahatan yang ada ketentuannya dari syara' sehingga tidak sesuai atau ada kekurangan dengan ketentuan syariat. Maka akad seperti itu adalah rusak atau *fasid*, tetapi tidak batal.[2] Adapun transaksi yang rusak (*fasid*) adalah transaksi yang sesuai dengan ketentuan syariat pada asalnya tetapi tidak sesuai syariat pada sifatnya atau dilegalkan dari segi hakikatnya tetapi tidak dilegalkan dari sisi sifatnya.[3] Artinya, transaksi ini dilakukan oleh orang yang layak pada barang yang layak, tetapi mengandung sifat yang tidak diinginkan syariat.

Fakta di lapangan menunjukkan bahwa PT Jade Development tidak melaksanakan kewajibannya kepada konsumen sebagaimana mestinya. Kewajiban PT Jade Development yaitu memenuhi janjinya dalam penyediaan makam untuk warga perumahan. Adapun janji tersebut merupakan apa yang telah disampaikannya kepada konsumen juga yang tertuang dalam brosur perumahan.

---

[2] Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam…,* 118.
[3] Suqiyah Musafa'ah dkk., *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam 1* (Surabaya: IAIN Sunan Ampel Press, 2013), 67.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Hal tersebut jelas bahwa developer perumahan Jade Ville tidak dapat melaksanakan kewajibannya dimana kewajiban merupakan suatu hal yang mutlak harus dilaksanakan sebagai wujud tanggung jawab dari adanya kegiatan usaha atau transaksi yang dilakukan oleh PT Jade Development karena di dalamnya terdapat hak konsumen yang harus dipenuhi.

Hak warga perumahan sebagai konsumen dari PT Jade Development tidak terpenuhi dengan baik. Dari adanya hal tersebut, warga perumahan merasa dirugikan karena mereka bingung dan kesulitan apabila ada warga atau anggota keluarganya yang meninggal akan dimakamkan dimana. Sehingga ketika ada yang meninggal di makamkan di daerah asalnya dan di makamkan di tempat pemakaman Delta Praloyo. Hal itu membuat warga mengeluarkan biaya yang lebih.

Adanya fakta di lapangan tersebut, penulis juga menganalisis bahwa dalam hukum Islam yang dilakukan oleh PT Jade Development terdapat unsur *tadlīs.* Perbuatan *tadlīs* dilarang dalam Islam karena semua bentuk transaksi yang mengandung *tadlīs* akan merugikan. Islam sangat menentang segala bentuk penipuan, untuk itu Islam menuntut suatu transaksi dilakukan dengan jujur, adil, dan amanah. *Tadlīs* dalam hal ini adalah promosi yang dilakukan oleh developer perumahan Jade Ville kepada konsumen dengan menggunakan brosur. Dimana dalam brosur pihak developer akan menyediakan fasilitas yang memadai salah satunya tempat pemakaman. Namun realitanya, tempat pemakaman tersebut

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

hingga sekarang tidak disediakan. Apa yang telah disampaikan oleh PT Jade Development dalam bentuk brosur juga termasuk dalam janji kepada konsumen. Islam secara tegas memerintahkan untuk memenuhi janji yang telah dibuat karena pemenuhan terhadap janji ini dilakukan bukan saja hanya untuk formalitas, melainkan menjamin hak-hak dari kedua belah pihak supaya transaksi dapat tercapai dengan baik yaitu saling menguntungkan.

Selain itu, tidak terpenuhinya janji PT Jade Development yang mengakibatkan konsumen merasa dirugikan juga merupakan tidak tercapainya kejujuran dan tanggung jawab dalam transaksi. Kejujuran dan tanggung jawab merupakan suatu bentuk untuk menciptakan keadilan dalam kegiatan transaksi yang selaras. Hal-hal seperti ini dijalankan dengan baik maka dapat saling menguntungkan, mengingat Islam selalu menekankan bahwa dalam bertransaksi harus dilakukan dengan cara yang disyariatkan yakni tidak dengan cara yang batil, mementingkan kepentingan sendiri yang mengabaikan hak orang lain sehingga dapat mendatangkan suatu kemafsadatan serta tidak terjadinya keseimbangan dalam kehidupan

2. Analisis Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Kewajiban Developer dalam Penyediaan Makam Sebagai Fasilitas Umum

Lahirnya suatu aturan di dalam masyarakat tentu didasari adanya keinginan dan kebutuhan hidup yang diharapkan mampu melindungi dan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

mengakomodasi hak-hak individu atau kelompok yang tergabung dalam tatanan masyarakat. Oleh karena itu sudah seharusnya sebuah peraturan dibuat dengan maksud dan tujuan yang sesuai dengan permasalahan yang ada.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 merupakan sebuah aspirasi untuk melindungi nasib konsumen. Namun, hal tersebut tidak memberikan jaminan keberhasilan di dalam pelaksanaannya. Dalam Pasal 8 ayat (1) telah memuat aturan-aturan yang dapat melindungi konsumen dari berbagai pelanggaran pelaku usaha. Namun pelaku usaha seakan melupakan kewajibannya atas hak yang seharusnya diterima konsumen, kewajiban pelaku usaha sendiri sebenarnya telah dijelaskan di dalam Pasal 7 dan hak konsumen dijelaskan di dalam Pasal 4.

Fakta di lapangan menunjukkan bahwa kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum tidak terlaksana sebagaimana yang diungkapkan di dalam media promosi. Dalam hal tersebut terkait dengan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu tentang perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha dan yang terkait dengan penelitian yang peneliti lakukan adalah:

a. Tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan perundang-undangan.

   Dalam hal ini developer perumahan Jade Ville tidak melaksanakan pembangunan perumahan sesuai dengan peraturan

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

yang sudah ditetapkan yakni wajib menyediakan tempat pemakaman dan tanah pemakaman tersebut sebesar 2% dari lahan perumahan. Peraturan tersebut terdapat dalam Pasal 1 Perbup Sidoarjo Nomor 44 Tahun 2011 tentang Kewajiban Pengembang Perumahan Menyediakan Tanah Makam.

b. Tidak sesuai dengan janji dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.

Media iklan atau promosi atas barang/jasa memiliki fungsi yang sangat penting dalam kegiatan bisnis. Sebagaimana terdapat dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 1 angka (6) yang menyebutkan bahwa promosi adalah kegiatan pengenalan atau penyebarluasan informasi suatu barang dan/atau jasa untuk menarik minat beli konsumen terhadap barang dan/atau jasa yang akan dan sedang diperdagangkan.[4] Dalam strategi penjualan yang dilakukan untuk menginformasikan tentang objek dagangannya yaitu sebuah unit perumahan, developer perumahan Jade Ville salah satunya menggunakan media iklan brosur. Di dalam brosur memberikan keterangan bahwa menyediakan tempat pemakaman, namun pada kenyataan tidak dilaksanaan oleh developer sebagaimana mestinya.

Pada hakikatnya perlindungan konsumen memiliki asas yang harus diperhatiakan yaitu asas manfaat, asas keadilan, asas keamanan dan

[4] Muhammad Djakfar, *Hukum Bisnis* (Malang: UIN Malang Press, 2009), 256.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

keselamatan, serta asas kepastian hukum.[5] Berdasarkan pemaparan diatas menunjukkan bahwa hubungan pelaku usaha dan konsumen dalam kasus penelitian ini belum sesuai dengan asas perlindungan konsumen. Adapun yang dapat peneliti analisis terkait hal tersebut adalah sebagai berikut:

a. Asas manfaat, konsumen tidak dapat merasakan adanya manfaat dari fasilitas umum yaitu tempat pemakaman di lingkungan perumahan karena developer tidak menyediakan sebagaimana mestinya.
b. Asas keadilan, dalam asas ini didalamnya terdapat asas keseimbangan. Konsumen merasakan ketidakadilan dengan adanya jual beli perumahan dengan developer karena dalam hal tersebut terdapat hak dan kewajiban yang sama-sama harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, namun developer tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada konsumen. Hal tersebut tentunya merugikan konsumen, dimana developer hanya mementingkan kepentingannya saja untuk mendapat keuntungan tanpa memperhatikan hak-hak konsumen.
c. Asas keamanan dan keselamatan, asas ini dimaksudkan agar konsumen mendapat jaminan atas manfaat yang diperoleh dari barang atau jasa.
d. Asas kepastian hukum, asas ini dimaksudkan supaya konsumen dan pelaku usaha mentaati hukum yang telah ditetapkan sehingga diperoleh keadilan dari penerapan undang-undang dan mendapat

[5] Elsi Kartika, Advendi S, *Hukum dalam Ekonomi* (Jakarta: PT Grasindo, 2008), 160.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

perlindungan hukumnya. Asas kepastian hukum ini memastikan bahwa para pihak akan melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya dan memperoleh haknya. Dalam hal ini pihak developer telah menyalahi peraturan peundangan perlindungan konsumen yang menyebabkan kerugian yang dirasakan oleh konsumen yaitu warga perumahan Jade Ville.

Terkait kewajiban PT Jade Development yang tidak terlaksana sebagaimana mestinya dan merugikan warga sebagai konsumen juga tidak ada bentuk tanggung jawab berupa pemberian kompensasi, ganti rugi atau penggantian karena barang/jasa tidak sesuai dengan yang dijanjikan oleh pihak developer. Developer perumahan harus melaksanakan kewajibannya seperti yang diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 huruf (g) bahwa "pelaku usaha wajib memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian". Selain hal tersebut, developer perumahan yang telah melanggar Pasal 8 Undang-Undang Perlindungan Konsumen juga dapat dikenakan sanksi pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp 2.000.000.000.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BAB V
PENUTUP

A. Kesimpulan

Adanya penjelasan dari permasalahan yang telah dibahas oleh penulis, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa:

1. Fakta di lapangan menunjukkan bahwa kewajiban developer dalam penyediaan makam sebagai fasilitas umum di perumahan Jade Ville Sidoarjo tidak terealisasi, mulai dari berdirinya perumahan pada tahun 2012 hingga sekarang, sesuai dengan yang disampaikan dalam iklan atau brosur. Hal tersebut membuat warga sebagai konsumen merasa haknya tidak terpenuhi oleh developer.
2. Adanya kewajiban developer dalam penyediaan makam di perumahan Jade Ville pada dasarnya karena suatu transaksi jual beli unit perumahan. Dalam Islam, pelaksanaan transaksi jual beli antara konsumen dengan developer telah dilakukan atas dasar kesepakatan para pihak (saling suka sama suka). Namun dalam kesepakatan tersebut terdapat beberapa hal yang tidak sesuai nilai-nilai dalam ekonomi Islam sehingga transaksi tersebut termasuk ke dalam transaksi yang *fasid* atau rusak. Dalam hal ini terdapat unsur *tadlis* atau penipuan dimana tidak adanya pemenuhan janji, kejujuran dan tanggung jawab oleh developer. Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 adalah terkait dengan Pasal 8 yaitu:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

1. Tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan perundang-undangan.
2. Tidak sesuai dengan janji dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.

Selain hal di atas, Developer juga tidak dapat menerapkan asas-asas yang terkandung dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Dan dalam hal kewajiban developer tidak terlaksana juga tidak ada bentuk tanggung jawab berupa pemberian kompensasi, ganti rugi atau penggantian karena barang/jasa tidak sesuai dengan yang dijanjikan.

B. Saran

1. Pihak developer membeli tanah milik warga yang bersedia menjual tanahnya untuk dijadikan tempat pemakaman warga perumahan tersebut.
2. Bentuk kesepakatan serta kewajiban maupun hak konsumen dan pelaku usaha dalam transaksi sebaiknya diatur dalam perjanjian jual beli.
3. Pelaku usaha lebih memperhatikan aturan-aturan yang telah ditetapkan serta menanamkan nilai keadilan, kejujuran dan tanggung jawab dalam menjalankan usahanya untuk terciptanya transaksi yang tidak merugikan.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

Adi, Hasan. *Teori dan Aplikasi Etika Bisnis Islam*. Bandung: Alfabeta, 2011.

Advendi S, Elsi Kartika. *Hukum dalam Ekonomi*. Jakarta: PT Grasindo, 2008.

Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.

Arifin Zainal, Dahlia Husin. *Norma dan Etika Ekonomi Islam*. Jakarta: Gema Insani Press, 2007.

Azwar, Saifudin. *Metode Penelitian; Penelitian Sebagai Kegiatan Ilmiah*. Yogyakarta: Pustaka Belajar, 1999.

Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Islam wa Adillatuhu.* Depok: Gema Insani, 2007.

Burhan. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Rineka Cipta, 2004.

Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Semarang: CV Toha Putra, 1989.

Djakfar, Muhammad. *Hukum Bisnis; Membangun Wacana Integrasi Perundangan Nasional dengan Syariah.* Malang: UIN Malang Press, 2009.

Fatchurahman, Mukhtar. *Dasar-dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islam*. Bandung: Al Ma'arif, 1986.

Fathanah, Aulia. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemenuhan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum di Rumah Susun dalam Penyediaan Perumahan dan Permukiman yang Layak Huni di Kota Makassar.* Skripsi - Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, 2018.

Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Sunan Ampel Surabaya. *Petunjuk Teknik Penulisan Skripsi*. Surabaya: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, 2014.

Ghofur, Abdul. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Citra Media, 2006.

Hamzah, Andi. *Dasar-dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta, 2006.

Hasan, Ali. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.

http://jadedevelopment.id/profil-perusahaan. Diakses pada tanggal 28 Februari 2019.

Kertajaya, Hermawan. *Syariah Marketing*. Jakarta: Rajawali Press, 2014.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Masruhan. *Metodologi Penelitian Hukum*. Surabaya: Hilal Pustaka, 2013.

Miru, Ahmad. *Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, t.t.

Muhammad. *Prinsip-prinsip Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007.

Musafa'ah, Suqiyah, dkk. *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam I*. Surabaya: IAIN Sunan Ampel Press, 2013.

Nasution. *Metode Research*. Jakarta: Bumi Aksara, 1996.

Sari, Elfrida. *Implementasi Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2009 Terkait Dengan Penyediaan Lahan Untuk Pemakaman di Kota Semarang*. Skripsi - Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, 2015.

Shidiq, Sapiudin. *Ushul Fiqh*. Jakarta: Prenada Media Group, 2011.

Subagyo, Joko. *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 2004.

Sugiono. *Metode Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2008.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.

Tamsir, Rifky. *Tinjauan Yuridis Terhadap Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum) pada Perumahan dan Kawasan Permukiman di Kota Makassar.* Skripsi – Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, 2012.

Tanzeh, Achmad. *Metodologi Penelitian Praktis*. Yogyakarta: Teras, 2011.

Tjitrosudibio, Subekti. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradya Paramita, 2009.

Tri, Celine. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Wardi, Kelik. *Hukum Perlindungan Konsumen; Aspek Substansi Hukum, Struktur Hukum dan Kultur Hukum Dalam UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: Penerbit Ombak, 2014.

Zulham. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Prenada Media Group, 2013.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id