# PRESPEKTIF HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH KAVLING DI DESA PANJUNAN KECAMATAN SUKODONO KABUPATEN SIDOARJO

#### **SKRIPSI**

Oleh:
Yufi Bagus Duwi Stiyo
NIM. C92216211



Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Fakultas Syar'iah Dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Surabaya
2020

#### PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Yufi Bagus Duwi Stiyo

NIM : C92216211

Fakultas/Jurusan/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Perdata Islam/

Hukum Ekonomi Syariah

Judul Skripsi : Prespektif Hukum Islam dan Undang-Undang

Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan

Konsumen Terhadap Praktik Jual Beli Tanah

Kavling Di Desa Panjunan Kecamatan

Sukodono Kabupaten Sidoarjo

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

Surabaya, 26 Desember 2019 Saya yang menyatakan

Yufi Bagus Duwi Stiyo

NIM. C92216211

#### PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Yufi Bagus Duwi Stiyo NIM. C92216211 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 26 Desember 2019

Pembimbing,

NIP. 197302212009122001

#### PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Yufi Bagus Duwi Stiyo NIM. C92216211 ini telah dipertahankan di depan sidng Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Senin, 13 Januari 2020 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Hukum Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

**1** 1 1

Sri Wigati MAI NIP. 197302212009122001

Penguji I

Penguji III

Muh. Sholihuddin, MHI. NIP. 197707252008011009 Penguji II

<u>Dr. H. Mohammad Arif, Lc., MA.</u> NIP. 197001182002121001

Penguji IV

M. Faizur Rottman, MHI. NIP. 198911262019031010

Surabaya, 13 Januari 2020 Mengesahkan, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Dekan,

ruhan, M.Ag. 041988031003



# KEMENTERIAN AGAMA UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300 E-Mail: perpusuinsby.ac.id

#### LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

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

#### RESPEKTIF HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH KAVLING DI DESA PANJUNAN KECAMATAN SUKODONO KABUPATEN SIDOARJO

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Ekslusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya 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 yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 24 Februari 2020

Penulis

(Yufi Bagus Duwi Stiyo)

#### **ABSTRAK**

Skripsi yang berjudul "Prespektif Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Kavling Di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo" ini menjawab pertanyaan yang tertuang dalam rumusan masalah, meliputi: bagaimana praktik jual beli tanah kavling, serta bagaimana analisis hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen terhadap praktik jual beli tanah kavling Di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo?

Penelitian ini merupakan hasil penelitian lapangan *(field research)* di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo. Metode pengumpulan data yang digunakan penelitian ini adalah 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, praktik jual beli tanah kavling belum dilakukan pengkavlingan oleh pelaku usaha, tidak sesuai dengan yang disampaikan di dalam brosur dan kontrak perjanjian serta tanggung jawab pelaku usaha yang tidak beri kejelasan waktu. Kedua, dalam hukum Islam jual beli ini terdapat unsur *ghārar* atau ketidak jelasan pada syarat objeknya, pada kontrak perjanjian terdapat unsur *tadlīs* atau penipuan serta tanggung jawab yang dilakukan tidak diberi kejelasan waktu, maka transaksi jual beli ini termasuk *fāsid* atau rusak karena secara teknis sesuai dengan objek rukun, tetapi pada pelaksanaannya tidak sesuai di kemudian hari. Di dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dalam jual beli tanah kavling konsumen sudah seharusnya mendapatkan apa yang menjadi haknya dikarenakan konsumen telah melakukan kewajibannya, dan pelaku usaha dalam menawarkan produknya dilarang untuk melakukan perbuatan yang dapat merugikan orang lain, selain itu tanggung jawab ganti kerugian diharuskan untuk diberikan kepastian waktunya.

Dari hasil penelitian ini penulis memberikan saran kepada pihak pelaku usaha hendaknya memberikan kepastian waktu mengenai pemenuhan kontrak perjanjian. Sedangkan kepada pihak konsumen sebaiknya lebih selektif dalam mencari informasi mengenai tanah yang akan dibelinya serta tidak percaya begitu saja terhadap penawaran yang diberikan oleh penjual sehingga di kemudian hari tidak terjadi hal yang tidak diinginkan.

# DAFTAR ISI

SAMPU	IL DALAM		i
PERNY	YATAAN KEASLIAN	Error! Bookmark not defined	1.
PERSE	TUJUAN PEMBIMBING	Error! Bookmark not defined	1.
PENGE	ESAHAN	Error! Bookmark not defined	1.
ABSTR	RAK	i	ii
KATA I	PENGANTAR	v	ii
DAFT	AR ISI	Error! Bookmark not defined	1.
	AR TABEL		
	AR GAMBAR		
	AR TRANSLITASI		
BAB I	PENDAHULUAN		
	A. Latar Belakang		1
	B. Identifikasi dan Batasan Masalal		
	D. Kajian Pustaka		
	E. Tujuan Penelitian		
	F. Kegunaan Hasil Penelitian	1	5
	G. Definisi Operasional	1	6
	H. Metode Penelitian	1	7
	I. Sistematika Pembahasan	2	3
BAB II	KONSUMEN	TENTANG PERLINDUNGAL	N 6
	A. Jual Beli dalam Hukum Islam	2	6
	1. Konsep Jual Beli	2	6
	2. Rukun dan Svarat Jual Beli	2	8

	•	3. Macam-Macam Jual Beli	31
	4	4. Akad jual beli	32
	:	5. Perlindungan Konsumen	34
	В	Jual Beli dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahu	n 1999 Tentang
	]	Perlindungan Konsumen	39
		1. Konsep Jual Beli	39
	,	2. Tujuan dan Asas Jual Beli	46
		3. Perlindungan Konsumen	48
BAB III	PRA	AKTIK JUAL BELI TANAH KAVLIN	G DI DESA
		NJUNAN KECAMATAN SUKODONO	
		OARJO Profil Desa Panju <mark>nan</mark>	
	В.	Pelaku Usaha d <mark>an</mark> Tana <mark>h K</mark> av <mark>lin</mark> g	55
	<b>C</b> . 1	Praktik Jual B <mark>eli Tanah Ka</mark> vling	62
BAB IV	8 TER PAN	SPEKTIF HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UN TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN RHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH KAV NJUNAN KECAMATAN SUKODONO KABUPA Praktik Jual Beli Tanah Kavling Di Desa Panju	I KONSUMEN LING DI DESA ATEN SIOARJO 69 unan Kecamatan
		Sukodono Kabupaten Sidoarjo	
	В.	Prespektif Hukum Islam Dan Undang-Undang Nom	or 8 Tahun 1999
	,	Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Praktik	Jual Beli Tanah
	]	Kavling Di Desa Panjunan Kecamatan Sukoo	lono Kabupaten
	;	Sidoarjo	72
BAB V	PEN	NUTUP	84
	<b>A.</b> ]	Kesimpulan	84
	В.	Saran	85
DAFTA	рр	IISTAKA	87

# DAFTAR TABEL

Tabel		Halaman
3.1	Nama Dusun, Jumlah RW dan RT di Desa Panjunan	54
3.2	Jumlah penduduk menurut jenis kelamin	54
3.3	Fasilitas Desa	54
3.4	Produk PT Sabrina Laksana Abadi	6



# DAFTAR GAMBAR

Gamba	ar Hala	man
2.1		65
3.1	Brosur Penjualan Tanah Kavling	65



#### BAB I

#### **PENDAHULUAN**

#### A. Latar Belakang

Dalam ajaran Islam terdapat dua dimensi hubungan yang harus dipelihara oleh manusia, yaitu hubungan manusia dengan Tuhan yang lebih bersifat perorangan, seperti shalat, zakat dan haji. Sedangkan hubungan manusia dengan manusia lainnya yang diatur dalam ketentuan muamalah. Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak bisa hidup sendiri tanpa adanya interaksi sosial dengan yang lain, guna untuk memenuhi kebutuhan dan kelangsungan dari hidupnya. Kehidupan manusia telah menjadi satu kesatuan yang menimbulkan hubungan timbal balik antara manusia itu sendiri, sehingga masyarakat saling berhubungan satu sama lain untuk mencukupi kebutuhan-kebutuhan yang diinginkan dalam hidupnya.

Dalam hubungan sosial dengan lainnya, kita banyak melakukan aktivitas muamalah yang terkadang hukumnya telah menjadi kebiasaan umum di tengah kehidupan masyarakat. Sebenarnya kebiasaan umum yang ada di tengah kehidupan masyarakat tidak menjadi suatu bentuk masalah ketika sudah dibenarkan secara hukum. Hal ini tentu berbeda ketika kebiasaan itu kontradiksi dengan hukum terutama yang berhubungan dengan hukum

1

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah* (Yogyakarta: UII Press, 2000), 11.

Sebagaimana firman Allah dalam Alquran surat An-Nisa', ayat 29:

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)<sup>2</sup>

Dalam ayat tersebut dijelaskan bahwa Allah membolehkan kegiatan muamalah, tetapi hal tersebut menunjukkan pada hal-hal tertentu atau adanya norma-norma yang harus dipatuhi. Karena dalam kehidupan masyarakat sering terjadi praktik muamalah yang melanggar nilai-nilai syariat Islam serta melanggar nilai kemanusiaan yang mengabaikan kesejahteraan dalam kehidupan bermasyarakat. Oleh karena itu, Islam memberikan pedoman untuk menjadikan tatanan kehidupan yang teratur dan terarah yang saling membawa kemaslahatan sesame manusia untuk perkembangan kehidupan sekarang dan yang akan datang.

Hukum Islam merupakan suatu aturan syariat yang telah ditetapkan guna untuk mengatur suatu perbuatan yang dihalalkan dan yang diharamkan serta untuk mengatur kehidupan umat manusia agar tidak membawa kemafsadatan dalam kehidupan bermasyarakat. Ada tiga tujuan kehadiran

\_

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahanya* (Semarang: CV Toha Putra, 1989), 118.

dalam hukum Islam yaitu membina setiap individu agar menjadi sumber kebaikan bagi orang lain, tidak menjadi sumber keburukan bagi orang lain, dan menegakkan keadilan dalam masyarakat baik sesama muslim maupun non muslim.<sup>3</sup>

Tujuan ini sudah menjadi tujuan utama yang berdasarkan pada Alquran dan Hadis yang berlaku secara umum untuk umat manusia. Lahirnya suatu aturan tentu didasari dengan adanya kebutuhan dan keinginan yang mampu untuk melindungi dan mengakomodasi hak-hak individu atau kelompok yang tergabung dalam tatanan masyarakat. Oleh karena itu sudah seharusnya sebuah peraturan yang dibuat memiliki maksud dan tujuan yang sesuai dengan permasalahan yang ada.

Allah telah menciptakan segala sesuatu yang ada di alam raya ini, baik bumi maupun langit. Segala sesuatu di bumi yang telah diciptakan-Nya diperuntukkan bagi manusia seperti hewan, tumbuhan, air, udara, api, tanah, dan sebagainya. Banyak manfaat yang dapat diperoleh dari benda-benda tersebut untuk manusia. Seluruhnya itu telah menjadi sumber daya yang dapat dipergunakan oleh manusia untuk mendapatkan harta, guna memenuhi kebutuhannya. Salah satu kebutuhan manusia yang dapat dipergunakan adalah dengan memiliki tanah sebagai tempat tinggal.

Tanah memiliki fungsi atau peran yang sangat penting bagi kebutuhan masyarakat. Selain sebagai sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat, tanah juga tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Saipudin Shidiq, *Ushul Fiqh* (Jakarta: Prenada Media Group, 2011), 223.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Muhammad Sharif Chaudhry, Sistem Ekonomi Islam (Jakarta: Kencana, 2012), 7.

sebagai lahan perniagaan. Di sisi yang lain tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dalam bermasyarakat.<sup>5</sup>

Namun pada masa sekarang ini untuk mendapatkan tanah guna memenuhi kebutuhan hidup juga bukanlah suatu hal yang mudah. Berbagai cara dapat dilakukan oleh seseorang dalam upayanya untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut, salah satu yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan praktik jual beli tanah. Dengan adanya praktik jual beli tanah tersebut, maka kepemilikan hak atas tanah dapat beralih atau berpindah tangan dari penjual kepada pembeli.

Dalam praktik jual beli tanah tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya di luar dugaan dan menjadi persoalan di kemudian hari. Islam telah mengatur dengan baik agar jual beli tidak menimbulkan permasalahan, kecurangan, penipuan, dan ketidakadilan yang dapat merugikan kepentingan orang lain. Dalam kenyataan yang terjadi di masyarakat, terdapat sengketa yang timbul terkait jual beli tanah, termasuk yang terjadi di Desa Panjunan.

Jual beli tanah merupakan kegiatan transaksi yang lumrah dilakukan dalam kalangan masyarakat, namun di balik semua kegiatan transaksi itu sangat banyak kendala yang bisa didapatkan. Dikarenakan masih banyak pelaku usaha yang diduga melakukan jual beli tidak jujur dan yang dapat

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum* (Malang: Bayumedia, 2007), 1.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Abdul Rahman, *Figh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 89.

merugikan pihak lain, misalnya jual beli tanah yang sampai saat ini tidak mendapatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling dan tanah kavling, yang tidak sesuai dengan brosur yang ditawarkan dan peruntukan pada saat dilakukan kesepakatan atau perjanjian yang dilakukan oleh pelaku usaha kepada konsumen di dalam kontrak perjanjian.

Kemudian dilihat dari segi kewajiban pelaku usaha setelah proses penentuan tipe lokasi, harga tanah, cara pembayaran baik secara tunai atau angsuran hingga proses pembayaran dilaksanakan yang tidak ada kepastian. Pada tahap ini antara konsumen dan pelaku usaha sepakat bahwa tanah yang dibeli secara fisik belum dilakukan pengurukan dan masih dalam bentuk sawah, tanah tersebut akan dilakukan pengurukan oleh pihak pelaku usaha kurang lebih 2 tahun atau setelah pelunasan pembayaran. Tahapan selanjutnya pembeli akan membayar uang tanda jadi kepada pelaku usaha. Pembeli membayar uang muka sejumlah setengah dari harga yang ditentukan oleh pelaku usaha. Sisa pembayaran harga tanah dibayar oleh konsumen dengan angsuran kepada pelaku usaha. Yang kemudian akan mendapatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling dan tanah kavling dapat diberikan kepada masing-masing konsumen.

Sebagai konsumen sudah seharusnya memperoleh apa yang menjadi hak dan kewajibannya, begitu pula sebaliknya bagi para pelaku usaha. Negara telah memberikan perlindungan hukum kepada masing-masing pihak, khususnya kepada konsumen. Hal ini, termuat dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengatur secara jelas

apa yang menjadi hak dan kewajiban bagi konsumen maupun pelaku usaha yang sama-sama harus dipenuhi, serta tanggung jawab dari masing-masing pihak yang harus dilakukan olehnya.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan bagi konsumen berisi asasas dan kaidah-kaidah yang mengatur dan melindungi konsumen dalam hubungan dan masalah penyediaan serta penggunaan produk konsumen dalam kehidupan bermasyarakat. Hal yang sangat penting dalam hukum Islam, karena Islam melihat bahwa perlindungan konsumen bukan menjadi hubungan keperdataan saja, melainkan yang menyangkut kepentingan publik secara luas, bahkan menyangkut hubungan manusia dengan Allah Swt. Maka perlindungan konsumen muslim yang berdasarkan syariat Islam dapat menjadi kewajiban bagi negara.

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah tersebut, penulis akan melakukan penelitian lebih lanjut mengenai pandangan hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen dalam praktik jual beli tanah kavling. Maka penulis mengangkat hal tersebut sebagai bahan penulisan hukum dengan judul "Prespektif Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Kavling Di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo".

-

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta: Kencana, 2013), 24.

#### B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Identifikasi masalah dilakukan untuk menjelaskan kemungkinan cakupan yang dapat muncul dalam suatu penelitian dengan melakukan identifikasi sebanyak-banyaknya, yang kemudian dapat diduga sebagai bentuk masalah. Dari pemaparan latar belakang masalah diatas, dapat diidentifikasi masalah-masalah yang bisa dikaji sebagai berikut:

- Praktik jual beli tanah kavling di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo.
- Ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban antara pelaku usaha di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo dengan konsumen.
- 3. Faktor-faktor tidak terpenuhinya hak konsumen dalam jual beli tanah kavling di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo.
- Upaya hukum terhadap tidak terpenuhinya hak konsumen dalam jual beli tanah kavling di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo.
- Prespektif Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terhadap praktik jual beli tanah kavling di Desa Panjunan, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo.

Berdasarkan pemaparan latar belakang masalah serta identifikasi masalah pada judul penelitian, untuk lebih memudahkan penulis dalam melakukan penelitian ini maka perlu adanya pembatasan masalah, agar masalah yang akan dilakukan pembahasan dapat dipahami dengan baik dan

mudah, lebih jelas dan terarah sesuai dengan yang diharapkan oleh penulis, oleh karena itu dibatasilah permasalahan yang akan diteliti sebagai berikut:

- Praktik jual beli tanah kavling di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo.
- Prespektif hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terhadap praktik jual beli tanah kavling di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo.

#### C. Rumusan Masalah

Rumusan masalah merupakan bagian yang penting dalam penulisan suatu karya ilmiah. Dengan adanya permasalahan yang jelas, maka proses pemecahannya pun akan terarah dan terpusat pada permasalahan tersebut. Berdasarkan hal-hal yang terdapat pada uraian dalam latar belakang sebagaimana tersebut di atas, maka penyusun merumuskan pokok masalah yang dapat dijadikan acuan dalam penelitian ini, permasalahan penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut:

- Bagaimana praktik jual beli tanah kavling di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo?
- 2. Bagaimana prespektif hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terhadap praktik jual beli tanah kavling di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo?

#### D. Kajian Pustaka

Penelitian terdahulu sebagai dasar dalam menyusun dan melengkapi penelitian ini. Kegunaannya adalah untuk mengetahui hasil yang telah dilakukan oleh penelitian terdahulu dan juga menentukan posisi pembeda dari penelitian ini baik dari aspek yang diteliti, lokasi, dan objeknya.

Berdasarkan penelusuran penulis, terdapat beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya antara lain:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Mahasiswa Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta bernama Arif Wibowo pada tahun 2005 dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Di Desa Jati Luhur Kecamatan Karanganyar Kabupaten Kebumen." Dalam penelitian ini menjelaskan jual beli tanah di Desa Jati Luhur Kecamatan Karanganyar Kabupaten Kebumen. Penelitian ini menjelaskan adanya jual beli tanah yang tidak sesuai antara sertifikat tanah dengan data fisik yang ada di lapangan. Situasi ini berimplikasi kepada para pihak yang terlibat antara pihak penjual dan pembeli yang bisa diuntungkan dan bisa dirugikan. Persamaan peneliti tersebut dengan penelitian yang diteliti oleh penulis adalah membahas mengenai jual beli tanah yang dianalisis berdasarkan hukum Islam. Sedangkan, perbedaan pada penelitian tersebut adalah menganalisis jual beli tanah yang tidak sesuai antara sertifikat tanah dengan data fisik yang ada di lapangan, sedangkan pada penelitian

.

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Arif Wibowo, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Di Desa Jati Luhur Kec. Karanganyar Kab. Kebumen" (Skripsi - Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2005).

yang diteliti oleh penulis adalah menjelaskan tidak dipenuhinya kontrak perjanjian dan tanggung jawab dari pelaku usaha yang dianalisis dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

2. Penelitian yang ditulis oleh Mahasiswa Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar bernama Andi Nurfajri Mansyur pada tahun 2010 dengan judul "Tinjauan Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Gowa." Dalam penelitian ini menjelaskan jual beli hak milik atas tanah di Kabupaten Gowa yang dilakukan di lokasi penelitian tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 karena masih dipengaruhi oleh hukum adat. Dan adanya bentuk jual beli yang dilakukan oleh masyarakat secara dibawah tangan atau tanpa akta PPAT. Akibat hukumnya bagi masyarakat adalah akan mengalami kesulitan dalam proses pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Persamaan peneliti tersebut dengan penelitian yang diteliti oleh penulis adalah membahas mengenai jual beli tanah. Sedangkan, perbedaan pada penelitian tersebut adalah menganalisis jual beli tanah yang dilakukan dengan dibawah tangan, sedangkan pada penelitian yang diteliti oleh penulis adalah menjelaskan jual beli tanah kavling yang dianalisis secara hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

٠

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Andi Nurfajri Mansyur, "Tinjauan Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Gowa" (Skripsi - Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Alauddin Makassar, 2010).

3. Penelitian yang ditulis oleh Mahasiswa Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta bernama Muhaimin pada tahun 2014 dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Lahan Perhutani Di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap." Dalam penelitian ini menjelaskan jual beli tanah perhutani di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap. Objek dalam penelitian tersebut ditemukan kejanggalan atas status kepemilikan atau sengketa antara pihak petani dan perhutani. Saat ini status kepemilikan yang sah dimiliki oleh perhutani dan petani hanya sebagai yang memanfaatkan. Namun dengan adanya proses jual beli pelakunya adalah petani, ada kejanggalan ini maka seorang penjual dan pembeli, masing-masing pihak bisa diuntungkan atau dirugikan. 10 Persamaan peneliti tersebut dengan penelitian yang diteliti oleh penulis adalah membahas mengenai jual beli tanah yang dianalisis berdasarkan hukum islam. Sedangkan, perbedaan pada penelitian tersebut menganalisis peralihan hak milik atas tanah perhutani, sedangkan pada penelitian yang diteliti oleh penulis adalah menjelaskan tidak dipenuhinya kontrak perjanjian jual beli tanah kavling dan tanggung jawab dari pelaku usaha yang dianalisis dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

٠

Muhaimin, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Lahan Perhutani Di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap" (Skripsi - Fakultas Syari'ah UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014).

- 4. Penelitian yang dilakukan oleh mahasiswi Universitas Pasudan Bandung bernama Galuh Kusumahnigrat pada tahun 2015 dengan judul "Wanprestasi Perantara Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Kabupaten Bandung Dihubungkan Dengan Buku III KUHPerdata." Dalam penelitian ini menjelaskan bahwa wanprestasi perantara dalam perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Bandung terjadi karena tidak dilaksanakannya isi dari surat pernyataan mengenai pembayaran sisa jual beli tanah di Kabupaten Bandung. Akibat hukum yang timbul dari wanprestasi yaitu pemenuhan perikatan dan ganti kerugian dari sisa pembayaran jual beli tanah sesuai dengan surat pernyataan yang disepakati. 11 Persamaan peneliti tersebut dengan penelitian yang diteliti oleh penulis adalah sama-sama membahas mengenai jual beli tanah. Sedangkan, perbedaan pada penelitian tersebut adalah menganalisis tidak dilaksanakannya isi dari surat pernyataan mengenai pembayaran sisa jual beli tanah di Kabupaten Bandung yang dihubungkan dengan Buku III KUHPerdata, sedangkan pada penelitian yang diteliti oleh penulis adalah menjelaskan praktik jual beli tanah kavling dalam hukum Islam, tidak dipenuhinya kontrak perjanjian dan tanggung jawab dari pelaku usaha yang dianalisis dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
- Penelitian yang ditulis oleh Mahasiswa Universitas Islam Negeri Raden
   Intan Lampung pada tahun 2018 dengan judul "Pandangan Hukum Islam

-

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> Galuh Kusumahnigrat, "Wanprestasi Perantara Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Kabupaten Bandung Dihubungkan Dengan Buku III KUHPerdata" (Skripsi – Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, 2015).

Terhadap Jual Beli Tanah Terlantar (Studi Kasus Di Desa Sumber Jaya Kecamatan Sumber Jaya Kabupaten Lampung Barat)." Dalam penelitian ini menjelaskan jual beli tanah terlantar yang di Desa Sumber Jaya Kecamatan Sumber Jaya Kabupaten Lampung Barat yang dianalisis secara hukum Islam. Cara penjualan tanah tersebut telah sering dilakukan di daerah setempat, karena tanah tersebut telah ditempati oleh Pak Usman Dani lebih dari 30 tahun. Jual beli tanah terlantar dalam hukum Islam sah dan diperbolehkan. Persamaan peneliti tersebut dengan penelitian yang diteliti oleh penulis adalah membahas mengenai jual beli tanah yang dianalisis berdasarkan hukum islam. Sedangkan, perbedaan pada penelitian tersebut adalah menganalisis jual beli tanah terlantar, sedangkan pada penelitian yang diteliti oleh penulis adalah menjelaskan tidak dipenuhinya kontrak perjanjian dalam jual beli tanah kavling dan tanggung jawab dari pelaku usaha yang dianalisis dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Berdasarkan dari uraian diatas, penelitian terdahulu dengan penelitian penulis secara garis besar sama-sama membahas tentang praktik jual beli. Sedangkan penelitian yang penulis lakukan selain dari tinjauan yuridis juga meninjau dari hukum Islam. Adapun penelitian yang penulis lakukan adalah Prespektif Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang

Hengki Rapiansyah, "Pandangan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Terlantar (Studi Kasus Di Desa Sumber Jaya Kecamatan Sumber Jaya Kabupaten Lampung Barat)" (Skripsi – Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung, 2018).

Perlindungan Konsumen Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Kavling Di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo.

Dimana dalam penelitian yang penulis lakukan membahas mengenai jual beli tanah kavling yang didalamnya tidak dilaksanakan kontrak perjanjian jual beli dan tanggung jawab yang diberikan oleh pelaku usaha kepada konsumen, karena didalamnya pelaku usaha tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya yang tidak sesuai dengan yang ditawarkan di dalam brosur maupun kontrak perjanjian dengan baik dan selanjutnya penulis akan menganalisisinya menggunakan prespektif hukum Islam serta peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

#### E. Tujuan Penelitian

Sehubung dengan rumusan masalah yang telah ditetapkan dalam penelitian ini, maka tujuan dari penelitian adalah sebagai berikut:

- Untuk mengetahui praktik jual beli tanah kavling di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo.
- Untuk mengetahui prespektif hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terhadap praktik jual beli tanah kavling di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo.

#### F. Kegunaan Hasil Penelitian

Dengan tercapainya tujuan diatas, diharapkan hasil dari 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:

#### 1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat memberikan kontribusi dan pengembangan ilmu pengetahuan. Dalam arti membangun, memperkuat dan menyempurnakan teori yang telah ada, menambah pengetahuan dibidang ilmu hukum bagi para akademisi, mahasiswa dan dunia pendidikan pada umumnya, khususnya bagi mahasiswa dibidang hukum perdata dalam kaitanya dengan menganalisis hukum terhadap praktik jual beli tanah kavling.

#### 2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat dijadikan rujukan dalam kehidupan masyarakat dan beragama, untuk meningkatkan kesadaran dan mengembangkan pemahaman khususnya yang berkaitan dengan masalah jual beli tanah kavling, agar masyarakat memahami syarat dan rukun jual beli, perlindungan hukum bagi konsumen serta untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman maupun permasalahan di masa yang akan datang.

#### G. Definisi Operasional

Penelitian ini berjudul Prespektif Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Kavling Di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo. Sebagai gambaran dalam memahami suatu pembahasan maka perlu adanya pendefinisian terhadap judul yang bersifat operasional dalam penulisan penelitian ini agar lebih mudah untuk dipahami secara jelas tentang arah dan tujuannya.

Untuk menghindari kesalahpahaman dan kekeliruan dalam memahami arti judul skripsi tersebut, maka perlu kiranya penulis menguraikan tentang pengertian judul tersebut adalah sebagai berikut:

#### 1. Prespektif

Prespektif adalah suatu bentuk cara pandang terhadap masalah yang terjadi, atau adanya sudut pandang tertentu yang digunakan dalam melihat suatu fenomena yang diamati.

#### 2. Hukum Islam

Hukum Islam adalah hukum yang terdapat pada sumber-sumber hukum Islam yaitu Alquran, hadist dan ijtihad para ulama yang berkaitan dengan jual beli dan bentuk perlindungan terhadap konsumen.

#### 3. Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999

Undang-Undang adalah suatu peraturan negara yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat secara langsung setiap penduduk dan

dipelihara oleh penguasa negara karena peraturan tersebut dibuat oleh Pemerintah. Adapun Undang-Undang yang berkaitan dengan penelitian yang diteliti oleh penulis adalah Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

#### 4. Praktik Jual Beli Tanah Kavling

Praktik Jual beli tanah kavling merupakan kegiatan menukar harta dengan bagian tanah yang sudah dipetak-petak dengan ukuran tertentu yang akan dijadikan bangunan atau tempat tinggal dengan jalan saling merelakan yang sesuai dengan kesepakatan perjanjian antara pelaku usaha dan konsumen.

#### H. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu cara yang ditempuh dalam mencari, mengolah dan membahas data dalam suatu penelitian. Metode penelitian merupakan tahapan yang mempunyai tujuan untuk bisa menghasilkan penelitian yang berkualitas dan berbobot sehingga dapat memudahkan seorang penulis dalam melakukan penelitian. Dalam metode penelitian ini berkaitan dengan teknik, prosedur, alat, serta penelitian yang digunakan. Agar mendapatkan hasil yang dapat dipertanggungjawabkan, maka penulis menggunakan beberapa metode sebagai berikut:

#### 1. Jenis Penelitian

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Ida Bagoes Mantra, *Filsafat Penelitian dan Metode Penelitian Sosial* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), 20.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (Field Research). Penelitian lapangan yang dilakukan bersumber dari data primer yang diperoleh pada tempat penelitian.<sup>14</sup> Penelitian lapangan ini dilakukan secara langsung ke dalam obyek penelitian untuk mendapatkan data yang relevan dan akurat terkait pelaksanaan jual beli tanah kavling.

Selain *field research* penelitian ini juga didukung dengan penelitian pustaka *(Library Research)*. Penelitian pustaka ini berguna untuk mencari berbagai teori, konsep dan generalisasi yang dapat dijadikan landasan teori bagi penelitian dan bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku, dokumen resmi, publikasi dan hasil penelitian. <sup>15</sup> Dimaksudkan dengan menggunakan data kepustakaan ini adalah untuk mencari data dengan membaca dan menelaah sumber tertulis yang menjadi bahan dalam penyusunan dan pembahasan dalam skripsi ini.

#### 2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian sebagai obyek dari peneliti adalah dari tempat yang menjadi objek penelitian yaitu di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo.

#### 3. Jenis Data dan Sumber Data

#### a. Jenis Data

Sesuai dengan rumusan masalah yang peneliti tulis dalam penelitian ini, dapat diperlukan dalam penelitian yang meliputi:

<sup>14</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2008), 2.

\_

<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> Zainuddin Ali, *Metodologi Penelitia Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), 107.

#### 1) Data Primer

Data primer merupakan sumber data asli yang didapatkan langsung dari obyek yang akan diteliti dengan tujuan untuk mendapatkan data yang akurat. Adapun data primer yang dikumpulkan yaitu data mengenai praktik jual beli tanah kavling, kontrak dalam perjanjian, pelaku usaha tanah kavling, brosur penjualan tanah kavling, konsumen tanah kavling, profil tanah kavling di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo.

#### 2) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya melalui orang lain maupun dokumen.<sup>17</sup> Adapun data sekunder yang akan dikumpulkan yaitu tentang analisis hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999.

#### b. Sumber Data

Sumber data merupakan segala sesuatu yang menjadi sumber dan rujukan dalam penelitian. Adapun sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder, yaitu:

#### 1) Sumber Primer

Sumber Primer adalah data yang langsung berasal dari sumber data yang dikumpulkan secara khusus serta berhubungan

.

<sup>&</sup>lt;sup>16</sup> Muhammad Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis* (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), 17.

<sup>&</sup>lt;sup>17</sup> Muhammad Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis...*, 20.

langsung dengan permasalahan yang diteliti, melalui wawancara dan dokumentasi yang dilakukan dengan beberapa pihak.<sup>18</sup>

Dalam hal ini penulis mewawancarai:

- a) Pelaku usaha selaku penjual tanah kavling;
- b) Tim Marketing;
- c) Konsumen selaku pembeli tanah kavling.

#### 2) Sumber Sekunder

Sumber Sekunder adalah data yang menjelaskan bahan hukum primer yang berkaitan dengan objek yang diteliti, seperti buku-buku ilmiah, hasil penelitian dan karya ilmiah. Adapun data sekunder diperoleh dari orang lain guna melengkapi data yang diperoleh dari data primer dan juga buku-buku literatur yang berkaitan untuk bahan pustaka terhadap penelitian tersebut, seperti:

- a) Departemen Agama RI, Alquran dan Terjemahannya;
- b) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
- c) Muhammad Sharif Chaudhry, Sistem Ekonomi Islam;
- d) Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*;
- e) Zulham, Hukum Perlindungan Konsumen;
- f) Wahbah Az-Zuhaili, Fiqh Islam Wa Adillatuhu.

,

<sup>&</sup>lt;sup>18</sup> Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2007), 91

<sup>&</sup>lt;sup>19</sup> Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian...*, 91.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam suatu penelitian, pengumpulan data merupakan salah satu tahapan dalam proses penelitian dan sifatnya mutlak untuk dilakukan. Dari data yang diperoleh akan mendapatkan gambaran yang jelas tentang objek yang akan diteliti, sehingga membantu suntuk menarik sebuah kesimpulan dari objek yang akan diteliti. Untuk mengumpulkan data lapangan yang diperlukan dalam penelitian ini, maka peneliti menggunakan beberapa teknik pengumpulan data di lapangan sebagai berikut:

#### a. Wawancara

Wawancara adalah proses memperoleh informasi untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, yang dilakukan sambil bertatap muka antara pewawancara dengan narasumber. Data yang diperoleh dengan teknik wawancara adalah dengan menanyakan sesuatu yang berhubungan dengan objek yang diteliti kepada narasumber. Keterangan tersebut diperoleh berdasarkan apa yang diketahui dan ingin diberikan oleh narasumber, baik tentang suatu fakta, kepercayaan, alasan dan sebagainya.<sup>21</sup>

Teknik wawancara yang dilakukan peneliti yaitu wawancara terstruktur, dimana pewawancara menggunakan daftar pertanyaan sebagai pedoman saat melakukan wawancara. Wawancara tersebut dilakukan dengan pihak yang memang berkompeten dan mampu

\_

<sup>&</sup>lt;sup>20</sup> Masruhan, *Metode Penelitian Hukum* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014), 74.

<sup>&</sup>lt;sup>21</sup> Moh. Nazir, *Metode Penelitian* (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2013), 16.

membantu peneliti dalam memecahkan suatu masalah. Adapun wawancara yang dilakukan terkait dengan penelitian ini adalah:

- 1) Pelaku usaha selaku penjual tanah kavling;
- 2) Tim Marketing;
- 3) Konsumen selaku pembeli tanah kavling.

#### b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan pada subjek penelitian, namun melalui dokumen. Studi dokumenter merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan menghimpun serta menganalisis dokumen-dokumen, baik berupa dokumen tertulis, gambar, maupun elektronik. Seperti brosur jual beli tanah kavling, beserta foto yang terkait dengan penelitian di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo.

### 5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan proses berkelanjutan yang membutuhkan refleksi terus-menerus terhadap data, mengajukan pertanyaan-pertanyaan analitis, serta menulis catatan singkat sepanjang penelitian berlangsung.<sup>23</sup> Hasil dari pengumpulan data tersebut, akan dibahas dan dilakukan dalam penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif, yaitu penelitian yang menghasilkan data dalam bentuk kalimat atau uraian-uraian kata.

<sup>22</sup> Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik* (Jakarta: Bumi Aksara, 2017),

<sup>&</sup>lt;sup>23</sup> John W. Creswell, *Research Design: Pendekatan Kualitatif, dan Mixed* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013), 274.

Sedangkan dari data yang terkumpul di lapangan, peneliti menggunakan metode analisis deskripstif dengan pola pikir deduktif. Pola pikir deduktif adalah cara berfikir dari pernyataan yang bersifat umum, kemudian ditarik sebuah kesimpulan yang bersifat khusus. Pola pikir ini berpijak pada konsep serta teori-teori dari praktik jual beli tanah kavling di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo.

Dalam analisis deskriptif ini bertujuan untuk mendeskripsikan masalah yang penelitis teliti berdasarkan data yang ada yaitu dengan mengintrepetasikan data yang diperoleh dan menyusunnya ke dalam sebuah kalimat.<sup>24</sup> Dalam hal ini, penulis melakukan penelitian di Desa Panjunan, sehingga ditemukan pemahaman terhadap praktik jual beli tanah kavling di Desa Panjunan, kemudian dilanjutkan dengan membuat analisis menurut hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999.

#### I. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan merupakan suatu susunan untuk mempermudah dalam mengerahkan penulisan agar tidak mengarah pada halhal yang tidak berhubungan dengan masalah yang akan diteliti. Metode ini penyusun gunakan untuk mempermudah dalam memahami maksud penyusunan skripsi, maka peneliti perlu menjelaskan tentang sistematika pembahasann yang dibagi dalam beberapa bab dan tiap bab dibagi kedalam beberapa sub bab. Adapun sistematika pembahasan adalah sebagai berikut:

\_

<sup>&</sup>lt;sup>24</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2010), 35.

Bab Pertama berjudul Pendahuluan yang memuat latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian yang meliputi: data yang dikumpulkan, jenis data, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data, dan teknik analisis data serta sistematika pembahasan yang menjelaskan gambaran secara umum dari penelitian yang akan dilakukan.

Bab Kedua berjudul Jual Beli dalam Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yang akan diisi dengan teori-teori yang berkaitan dengan permasalah yang dikaji oleh penulis antara lain jual beli dalam hukum Islam yang meliputi: pengertian jual beli, dasar hukum jual beli, rukun dan syarat jual beli, macam-macam jual beli, akad dalam jual beli dan perlindungan konsumen dalam jual beli. Selanjutnya mengkaji tentang jual beli dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang meliputi: konsep jual beli yang terdiri dari pelaku usaha beserta konsumen, tujuan dan asas jual beli, dan perlindungan konsumen.

Bab ketiga berjudul Praktik Jual Beli Tanah Kavling di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo. Dalam bab ini memaparkan tentang mengenai hasil penelitian lapangan yang berisikan tentang profil Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo, profil pelaku usaha dan Praktik jual beli tanah kavling di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo.

Bab Keempat berjudul Prespektif Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Kavling di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo. Bab ini adalah bab mengenai analisis, dimana penulis akan memaparkan serta menganalisa Bab Ketiga tentang praktik pelaksanaan jual beli tanah kavling di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo, dan selanjutnya praktik jual beli tanah kavling di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo yang ditinjau dengan hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Bab Kelima berjudul Penutup. Pada bab ini memuat kesimpulan dan saran atas penulisan skripsi. 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.

#### BAB II

# JUAL BELI DALAM HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

#### A. Jual Beli dalam Hukum Islam

Dalam kegiatan bermuamalah, Islam telah memberikan kebijakan perekonomian yang jelas. Ekonomi Islam merupakan ekonomi yang berasaskan tolong-menolong yang mengutamakan keadilan, halal, dan saling memberikan manfaat terhadap orang lain. Kegiatan muamalah dapat berupa jual beli yang berguna untuk memperoleh hak atas suatu barang.<sup>1</sup>

#### 1. Konsep Jual Beli

Jual beli dalam istilah fikih yang berarti menjual atau mengganti. Jual beli merupakan kegiatan tukar menukar antara barang dengan uang, antara benda dengan benda lain dengan jalan saling merelakan, dan memindahkan hak kepemilikan dengan ada penggantinya dengan cara yang diperbolehkan dalam syariat.<sup>2</sup> Sebagaimana firman Allah dalam Alquran surat Al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَحَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۚ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعُ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۚ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ اللَّهُ فيها فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ اللَّهِ أَوْمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ اللَّهُ هُمْ فِيها خَالِدُونَ

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Mustafa Edwin, *Pengenalan Eksklusif: Ekonomi Islam* (Depok: Kencana, 2006), 15.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo, 2015), 68.

Artinya: "Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan Tuhannya, lalu terus berhenti (dari dalam riba), Maka baginya apa yang telah di ambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalammya". (Al-Bagarah: 275)<sup>3</sup>

Ayat di atas menjelaskan bahwa jual beli merupakan transaksi yang telah disyari'atkan dan diperbolehkan, dalam arti telah ada hukumnya yang jelas dalam Islam. Kebolehan jual beli dilakukan yaitu untuk menghindarkan manusia dari kesulitan dalam bermuamalah dengan harta yang dimiliki. Dengan melakukan transaksi jual beli ini Allah telah melarang umat manusia untuk melakukan perbuatan yang dilarang seperti riba (memakan harta benda orang lain dengan jalan yang bathil).<sup>4</sup>

Secara etimologi terdapat beberapa definisi yang menjelaskan tentang jual beli, diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Menurut Sayid Sabiq, jual beli adalah kegiatan tukar menukar harta dengan jalan suka sama suka *(an-tarādhin)* atau memindahkan hak kepemilikan dengan adanya penggantian dengan prinsip yang tidak melanggar syariah.<sup>5</sup>
- Menurut madzhab Hanafiyah, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta menggunakan cara tertentu. Pertukaran harta tersebut dapat

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Surabaya: Dana Karya, 2008), 75.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah Pesan, Kesan dan Keserasian Alquran* (Jakarta: Lentera Hati, 2012), 549.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam* (Jakarta: Rajawali Press, 2015), 167.

diartikan dengan harta yang memiliki manfaat serta terdapat kecenderungan manusia untuk menggunakannya.<sup>6</sup>

c. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, jual beli adalah pertukaran yang dapat dilakukan antara benda dengan benda, atau pertukaran benda dengan uang.<sup>7</sup>

Berdasarkan dari beberapa pengertian di atas dapatlah dipahami bahwa jual beli lebih menekankan pada tukar menukar harta dengan jalan melepaskan hak milik. Pertukaran disini dapat berupa pertukaran barang dengan uang. Tukar menukar suatu barang dengan barang lain atas dasar suka sama suka diantara kedua belah pihak (penjual dan pembeli) sesuai dengan ketentuan yang dibenarkan syari'at Islam.

## 2. Rukun dan Syarat Jual Beli

Jual beli merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas suatu barang dari pihak penjual kepada pembeli, maka dengan sendirinya dalam perbuatan hukum ini haruslah dipenuhi rukun dan syaratnya.<sup>8</sup> Jumur ulama menyatakan bahwa rukun jual beli ada empat, yaitu ada orang yang melakukan akad (penjual dan pembeli), ada barang yang diperjualbelikan, ada nilai tukar pengganti barang serta adanya shigat (lafal *ijāb* dan *qabūl*).

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, 69.

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Pusat Pengkajian Hukum Islam Dan Masyarakat Madani (PPHIMM), Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Jakarta: Kencana, 2017), 15.

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Nasrun Haroen, *Figh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 7.

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Abdul Ghofur, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Yogyakarta: Citra Media, 2006), 34.

Adapun syarat-syarat dalam jual beli yang sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan oleh jumhur ulama di atas meliputi:

# a. Tentang subjeknya

Para ulama fikih sepakat menyatakan bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:<sup>10</sup>

- 1) Berakal, yang dimaksud dengan berakal adalah dapat membedakan atau memilih mana yang terbaik bagi dirinya. Orang yang gila atau bodoh tidak sah jual belinya. Apabila salah satu pihak tidak berakal maka jual beli yang diadakan tidak sah.
- 2) Dengan kehendaknya sendiri, bahwa dalam melakukan perbuatan jual beli salah satu pihak tidak melakukan tekanan atau paksaan atas pihak lain, sehingga pihak lain dapat melakukan perbuatan jual beli atas kemauanya sendiri, bukan ada unsur paksaan dari pihak lain.
- 3) Baligh, dalam hukum Islam menjelaskan dikatakan baligh apabila telah bermimpi (bagi anak laki-laki) dan haid (bagi perempuan). Apabila orang yang berakad belum baligh jual belinya tidak sah, sekalipun mendapat izin dari walinya.

#### b. Tentang objeknya

-

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 141.

Objek jual beli adalah benda yang menjadi sebab terjadinya jual beli. Benda yang dijadikan sebagai objek jual beli harus memenuhi syarat sebagai berikut:<sup>11</sup>

- Bersih, barang yang diperjualbelikan bukanlah benda yang dikategorikan sebagai benda najis atau benda yang diharamkan.
- 2) Dapat dimanfaatkan, kemanfaatan barang tersebut sesuai dengan ketentuan hukum Islam dan dapat memberikan manfaat bagi pembeli, dengan maksud 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 barang yang menjadi objek jual beli sesuai dengan bentuk dan jumlah yang diperjanjikan.
- 5) Mengetahui, dapat diartikan melihat sendiri keadaan barangnya.

  Apabila dalam suatu jual beli keadaan barang dan jumlah harganya tidak diketahui, maka perjanjian jual beli ini tidak sah. Sebab, dalam perjanjian tersebut mengandung unsur penipuan.
- 6) Barang yang diperjualbelikan ada ditangan, perjanjian jual beli atas suatu barang sebelum berada di tangan (tidak dalam

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam...*, 141.

penguasaan penjual) adalah dilarang, sebab bisa jadi barang sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sebagaimana yang telah diperjanjikan.

#### 3. Macam-Macam Jual Beli

Ditinjau dari segi hukumnya, jual beli ada dua macam yaitu jual beli yang sah menurut hukum dan batal menurut hukum. Jual beli yang sah adalah jual beli yang memenuhi syarat dan rukun jual beli. Sedangkan, jual beli yang batal menurut hukum adalah jual beli dimana salah satu rukun atau syaratnya tidak terpenuhi.

Hanafi membagi transaksi menjadi tiga, yaitu transaksi sah, transaksi rusak dan transaksi batal. Berikut ini penjelasan tentang macam jual beli menurut Hanafi:<sup>12</sup>

- 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 objek transaksi (barang atau harga) dianggap tidak layak secara hukum untuk melakukan transaksi.
- c. Jual beli benda yang rusak (fāsid) 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.

.

<sup>&</sup>lt;sup>12</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu* (Depok: Gema Insani, 2007), 90.

# 4. Akad jual beli

Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan *ijāb* dan *qabūl*. Biasanya akad dikenal dengan kontrak perjanjian, dimana *ijāb* adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, sedangkan *qabūl* adalah jawaban atas persetujuan yang diberikan oleh mitra akad sebagai tanggapan dari penawaran pihak yang pertama. Dengan dilakukannya akad akan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terikat satu sama lain. Sebagaimana firman Allah di dalam surat Al-Maidah, ayat 1:

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binantang ternak, kecuali yang dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki". (QS. Al-Maidah:1)<sup>14</sup>

Ayat tersebut menjelaskan untuk memenuhi perjanjian yang telah dibuat antara penjual dan pembeli. Perjanjian tersebut yang menyangkut pada hal-hal yang dihalalkan dan diharamkan oleh Allah serta yang difardukan oleh-Nya. Dengan kata lain, jangan berbuat khianat dan jangan melanggar hal-hal yang telah disyariatkan. Dengan dipenuhinya

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Oni Sahroni, *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah* (Depok: Rajawali Press, 2017), 13.

<sup>&</sup>lt;sup>14</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahannya..., 182.

perjanjian tersebut, maka akan menumbuhkan rasa saling percaya antara kedua belah pihak baik penjual maupun pembeli.<sup>15</sup>

Dalam hukum Islam terdapat asas-asas dari suatu akad. Asas-asas akad ini tidak berdiri sendiri melainkan saling berkaitan antara satu dengan lainnya. Asas-asas akad tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Asas Kebebasan (al-ḥuriyyah), pihak yang melakukan akad mempunyai kebebasan untuk melakukan suatu perjanjian. Kebebasan dibenarkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh hukum Islam.
- b. Asas Persamaan atau Kesetaraan *(al-musāwah)*, kedua belah pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kedudukan yang sama satu dan yang lain. Asas ini dilaksanakan pihak yang melakukan kontrak terhadap suatu perjanjian karena sangat erat hubungannya dengan penentuan hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan.<sup>16</sup>
- c. Asas Keadilan *(al-'adālah)*, dalam melakukan perjanjian dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah disepakati tidak saling menzalimi dan dilaksanakannya secara berimbang tanpa merugikan pihak lain.
- d. Asas Kerelaan *(al-ridhāiyyah)*, perjanjian yang dilakukan oleh para pihak harus didasarkan kepada kerelaan semua pihak yang

<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> Al-Imam Abdul, *Tafsir Ibnu Kasir Juz 6 An-Nisa 148 - Al-Maidah 82* (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2001), 156.

<sup>&</sup>lt;sup>16</sup> Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indoenesia* (Jakarta: Kencana, 2005), 33.

membuatnya tanpa ada unsur tekanan, paksaan maupun ketidakjujuran dalam pernyataan.<sup>17</sup>

e. Asas Tertulis *(al-kitābah),* keharusan untuk melakukannya secara tertulis supaya tidak terjadi permasalahan di kemudian hari. Hal ini penting dilaksanakan agar perjajian itu berada dalam kebaikan bagi semua pihak yang melakukannya.<sup>18</sup>

Selanjutnya akad dapat dikatakan berakhir, apabila suatu akad tersebut disebabkan oleh beberapa hal berikut:<sup>19</sup>

- a. Terpenuhinya tujuan akad, dalam jual beli akad dipandang telah berakhir apabila barang telah berpindah milik dari penjual kepada pembeli;
- b. Terjadinya pembatalan akad, disebabkan adanya hal-hal yang tidak dibenarkan oleh syarat seperti terdapat kerusakan dalam akad.
   Misalnya jual beli barang yang tidak memenuhi kejelasan dan tertentu waktunya;
- c. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia, terutama yang menyangkut hak-hak perorangan dan bukan hak kebendaan;
- d. Tidak mendapatkan izin dari yang berhak memiliki barang.

#### 5. Perlindungan Konsumen

Dengan adanya perlindungan hukum bagi konsumen, tentunya diharapkan dalam kehidupan bermasyarakat akan lebih baik dan terhindar

\_

<sup>&</sup>lt;sup>17</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat* (Yogyakarta: UII Press, 2004), 79.

<sup>&</sup>lt;sup>18</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Pejanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 10.

<sup>&</sup>lt;sup>19</sup> Faturrahman Djamil, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 58.

dari tindakan yang dapat merugikan baik untuk diri sendiri maupun orang lain. Sebagaimana firman Allah dalam surat Al-Maidah ayat 67:

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". (QS. Al-Maidah: 67)<sup>20</sup>

Ayat tersebut mengingatkan Rasul untuk menyampaikan ajaran agama kepada Ahlul Kitab tanpa menghiraukan ancaman orang lain, yang mana Allah berjanji akan 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 yang menyampaikan ajaran agama Allah, untuk merealisasikan kemaslahatan manusia dengan menjamin kebutuhan.<sup>21</sup>

Bentuk perlindungan konsumen dalam hukum Islam secara umum dapat digolongkan menjadi sebagai berikut:

- a. Mendorong terjadinya transaksi yang saling menguntungkan
  - 1) Terpenuhinya rukun dan syarat dalam bertransaksi

Syari'at Islam sangat menekankan agar dalam proses transaksi para pihak memperhatikan rukun dan syarat yang telah

<sup>&</sup>lt;sup>20</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahannya..., 204.

<sup>&</sup>lt;sup>21</sup> Ouraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah Pesan, Kesan dan Keserasian Alquran...*, 153.

ditentukan, apabila salah satunya tidak terpenuhi akan berpotensi transaksi yang dilakukan tidak sah atau batal.

#### 2) Atas dasar kehendak sendiri

Melakukan transaksi antara pelaku usaha dan konsumen adalah salah satunya tidak melakukan tekanan atau paksaan terhadap pihak lainnya. Apabila transaksi tersebut bukan disebabkan atas kemauannya sendiri tetapi disebabkan adanya unsur paksaan dari pihak lain, maka transaksi itu dinyatakan tidak sah karena tidak sesuai dalam syari'at Islam.<sup>22</sup>

# 3) Berpegang teguh pada prinsip keadilan

Keadilan merupakan pengakuan dan perlakuan yang seimbang antara hak dan kewajiban. Dengan memberikan sesuatu kepada orang lain sesuai dengan hak yang harus diperolehnya, bertindak jujur dan tepat menurut peraturan dan hukum yang telah ditetapkan serta tidak bertindak sewenang-wenang akan hal tersebut.

#### 4) Penuh tanggung jawab

Segala kebebasan dalam melakukan transaksi tidak terlepas dari pertanggungjawaban yang harus diberikan atas kegiatan yang dilakukan. Sebagai pelaku usaha dianjurkan untuk bertanggung jawab atas apa yang mereka jual kepada konsumen, karena itu merupakan suatu kepercayaan yang dimiliki oleh konsumen

-

<sup>&</sup>lt;sup>22</sup> Muhammad Djakfar, *Hukum Bisnis: Membangun Wacana Integrasi Perundangan Nasional Dengan Syariah* (Malang: UIN Malang Press, 2009), 177.

kepada pelaku usaha. Selain itu, konsumen juga memiliki tanggung jawab yang harus dilakukan terhadap pelaku usaha seperti halnya dengan melakukan pembayaran.<sup>23</sup>

#### b. Melarang transaksi yang merugikan

# 1) Transaksi yang mengandung riba

Transaksi dalam Islam adalah suatu hal yang harus dilakukan secara halal dengan memenuhi syarat yang diperlukan. Namun tidak dengan riba, karena riba adalah pengambilan tambahan dalam transaksi.<sup>24</sup>

# 2) Transaksi yang mengandung *gharār*

Gharār merupakan transaksi yang tidak diketahui barangnya, transaksi yang tidak diketahui ukuran barangnya, transaksi yang tidak diketahui jumlah barangnya, atau transaksi yang barangnya tidak bisa diserahkan. Para ulama fiqh sepakat bahwa suatu transaksi yang mengandung *gharār* adalah jual beli yang tidak sah.

3) Transaksi yang digantungkan pada syarat dan transaksi yang disandarkan

Transaksi yang digantungkan adalah transaksi yang digantungkan pada terjadinya sesuatu yang lain, yang mungkin terjadi dengan memakai kata-kata yang menunjukkan ketergantungan, seperti "jika", "bila", dan "ketika". Sedangkan

-

<sup>24</sup> Abdul Basith, *Asas Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam* (Surabaya: UIN Suann Ampel Press, 2014), 129.

<sup>&</sup>lt;sup>23</sup> Muhammad Djakfar, *Hukum Bisnis: Membangun Wacana Integrasi Perundangan Nasional Dengan Syariah...*, 373.

transaksi yang disandarkan adalah transaksi dimana pernyataan  $ij\bar{a}b$  disandarkan pada waktu yang akan datang atau tidak tau kapan pastinya. Hukum transaksi tersebut menurut para ahli fiqh adalah transaksi yang tidak sah atau  $f\bar{a}sid$ .

# 4) Transaksi yang mengandung *tadlis* (menipu)

Tadlīs merupakan penipuan dengan menutupi kecacatan barang yang akan ditransaksikan atau tidak menggambarkan dengan sebenarnya yang terdapat unsur kebohongan di dalamnya. Islam sangat menentang segala bentuk penipuan, untuk itu Islam menuntut suatu transaksi dilakukan dengan jujur, adil, dan amanah.<sup>26</sup>

# 5) Transaksi yang tidak melaksanakan janji yang telah disepakati

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

\_

<sup>&</sup>lt;sup>25</sup> Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu...*, 123.

<sup>&</sup>lt;sup>26</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, 83.

keadilan, sehingga di lain waktu tidak ada yang merasa dirugikan atau dibohongi.

# B. Jual Beli dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Dalam kehidupan bermasyarakat terdapat berbagai kepentingan untuk mengatur hubungan hukum yang terdiri dari ikatan individu dan masyarakat maupun antara individu itu sendiri. Hal itu tercermin pada hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum atas peristiwa tertentu. Hak dan kewajiban tersebut dirumuskan dalam berbagai kaidah hukum tergantung dari isi kaidah tersebut. Ketergantungan dalam kehidupan individu dan sosial dapat melahirkan sistem pertukaran yang biasanya disebut dengan istilah jual beli.

Perkembangan di bidang perindustrian dan perdagangan nasional telah menghasilkan berbagai variasi barang dan jasa yang dapat dikonsumsi. Pemenuhan kebutuhan mengenai barang dan jasa yang diinginkan menyebabkan ketidakseimbangan posisi antara konsumen dan pelaku usaha, maka dirasa perlu adanya pemberdayaan konsumen melalui seperangkat Undang-Undang yang tujuannya untuk melindungi kepentingan konsumen.

#### 1. Konsep Jual Beli

Hukum perlindungan konsumen tidak menyebutkan secara tersurat definisi mengenai jual beli, hanya saja dalam Undang-Undang tersebut menjelaskan siapa saja subjek yang terlibat dalam jual beli dan juga objek apa yang ada dalam jual beli. Pada dasarnya terjadinya kontrak jual beli

antara pihak penjual dan pembeli adalah pada saat terjadinya persesuaian kehendak dan pernyataan antara keduanya dan juga dengan barang dan harga yang menjadi objek jual beli tersebut, meskipun barang tersebut belum ada di depan mata dan belum diserahterimakan. Setiap orang berhak menentukan kontrak yang mereka buat tanpa terikat oleh suatu apapun karena dalam jual beli hukum kontrak ada beberapa asas yang wajib dilaksanakan.<sup>27</sup>

# a. Subjek Jual Beli

#### 1) Pelaku Usaha

Dalam pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 dijelaskan, pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan hukum, 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 bidang ekonomi.<sup>28</sup>

Pelaku usaha yang dimaksud dalam Undang-Undang tersebut termasuk dalam pengertian perusahaan, korporasi, BUMN, koperasi, importir, pedagangan, distributor, dll. Undang-Undang tersebut membatasi pemberlakuannya, ini hanya terhadap pelaku usaha yang berada di wilayah Republik Indonesia sehingga

<sup>&</sup>lt;sup>27</sup> Salim, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009),

<sup>&</sup>lt;sup>28</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999..., 3.

Undang-Undang ini tidak dapat menjangkau (diterapkan) kepada pelaku usaha yang berada di luar wilayah Republik Indonesia.<sup>29</sup>

Sebagai pelaku usaha terdapat hak yang harus dilindungi, beberapa hak dari pelaku usaha tersebut adalah sebagai berikut:<sup>30</sup>

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

Selain adanya hak yang dilindungi oleh Undang-Undang, adapun kewajiban yang harus dilakukan oleh pelaku usaha adalah sebagai berikut:<sup>31</sup>

a) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;

<sup>&</sup>lt;sup>29</sup> Ahmadi Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukun Bagi Konsumen...*, 19.

<sup>&</sup>lt;sup>30</sup> Ibid 6

<sup>&</sup>lt;sup>31</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999..., 6.

- b) Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
- c) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang/jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau diperdagangkan;
- f) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan konsumen tidak sesuai dengan perjanjian.

Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999
Tentang Perlidungan Konsumen yang mengatur hak dan kewajiban pelaku usaha dimaksudkan bukan untuk mematikan kegiatan pelaku usaha, namun justru sebaliknya dengan memberikan perlindungan konsumen dapat mendorong iklim

berusaha yang sehat yang mendorong lahirnya perusahaan yang tangguh dalam menghadapi persaingan melalui penyediaan barang dan/atau jasa yang berkualitas.

#### 2) Konsumen

Konsumen adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa yang digunakan untuk tujuan tertentu. Konsumen dapat terdiri dari mereka yang menggunakan barang/jasa lain yang diperdagangkan kembali, maupun mereka yang menggunakan produk akhir untuk tujuan memenuhi kebutuhan hidup mereka. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 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.

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-hak konsumen adalah sebagai berikut:<sup>33</sup>

a) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;

\_

<sup>&</sup>lt;sup>32</sup> Kelik Wardono, *Hukum Perlindungan Konsumen: Aspek Substansi Hukum, Struktur Hukum Dan Kultur Hukum Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen* (Yogyakarta: Penerbit Ombak, 2014), 21.

<sup>&</sup>lt;sup>33</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999..., 5.

- b) Hak untuk memilih dan medapatkan barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c) Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f) Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- Hak-hak yang diatur dalam peraturan perundang-undangan lainnya.

Selain hak-hak yang disebutkan tersebut, adapun kewajiban konsumen yang harus dipenuhi dalam melakukan transaksi adalah sebagai berikut:<sup>34</sup>

-

<sup>&</sup>lt;sup>34</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999..., 6.

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

Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999
Tentang Perlidungan Konsumen yang mengatur hak dan kewajiban konsumen telah mempertegas posisinya sebagai konsumen yang dilindungi oleh hukum, selain itu juga telah memberikan kemudahan-kemudahan bagi konsumen untuk menuntut haknya apabila dirugikan oleh pelaku usaha.

#### b. Objek Jual Beli

#### 1) Barang

Barang adalah setiap benda baik berwujud atau tidak berwujud, baik bergerak atau tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat untuk diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen.

#### 2) Jasa

Jasa adalah setiap layanan yang berbentuk pekerjaan atau prestasi yang disediakan bagi masyarakat untuk dimanfaatkan oleh konsumen.<sup>35</sup>

# 2. Tujuan dan Asas Jual Beli

Tujuan diberlakunkannya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 adalah untuk memberikan perlindungan terhadap konsumen. Upaya memberikan perlindungan terhadap konsumen dilakukan untuk meningkatkan harkat dan martabat konsumen, sehingga pada akhirnya dapat mewujudkan keseimbangan perlindungan kepentingan antara konsumen dan pelaku usaha. 36

Di dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen pasal 3 menyebutkan bahwa tujuan perlindungan konsumen adalah sebagai berikut:<sup>37</sup>

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan,
   dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;

\_

<sup>&</sup>lt;sup>35</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999..., 3.

<sup>&</sup>lt;sup>36</sup> Ahmadi Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), 100.

<sup>&</sup>lt;sup>37</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999..., 4.

- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha;
- f. Meningkatkan kualitas barang dan/jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

Adapun beberapa asas yang relevan terhadap pembangunan nasional yang termuat di dalam Pasal 2 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen adalah sebagai berikut:<sup>38</sup>

- a. Asas manfaat, hal ini dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
- b. Asas keadilan, hal ini dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melakukan kewajibannya secara adil dan seimbang.

<sup>&</sup>lt;sup>38</sup> Elsi Kartika dan Advendi S, *Hukum Dalam Ekonomi* (Jakarta: PT Grasindo, 2008), 160.

- c. Asas keseimbangan, hal ini memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha dan pemerintah dalam arti materil maupun spiritual.
- d. Asas keamanan dan keselamatan, untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.
- e. Asas kepastian hukum, dimaksudkan agar baik konsumen maupun pelaku usaha untuk menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen sehingga diperoleh keadilan dari penerapan Undang-Undang dan mendapat kepastian hukumnya.

#### 3. Perlindungan Konsumen

Konsumen perlu meningkatkan kesadaran dan kemampuan yang dimiliki untuk melindungi dirinya dalam melakukan transaksi dengan orang lain demi terwujudnya perekonomian yang sehat. Begitupun dengan pelaku usaha, ia dianjurkan untuk membuka peluang usaha yang baik dan benar sesuai dengan peraturan, yang berguna untuk menumbuhkan sikap pelaku usaha yang bertanggungjawab dan dapat bersaing dengan pelaku usaha lainnya.

Dengan dibentuknya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999
Tentang Perlindungan Konsumen dapat menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha. Apabila terjadi

suatu kelalaian, baik yang dilakukan dengan sengaja maupun tidak sengaja oleh pelaku usaha, perlu adanya suatu bentuk timbal balik yang harus diberikan kepada kosumen.

Seperti yang tercantum dalam Pasal 19 mengenai tanggung jawab yang harus dilakukan oleh pelaku usaha adalah sebagai berikut:<sup>39</sup>

- a. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan;
- b. Ganti rugi sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi;
- d. Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan;

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999..., 14-15. (Pasal 19 menggunakan huruf karena numbering, lihat Undang-Undang)

e. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Ganti kerugian yang dimaksud dalam Undang-Undang tersebut adalah dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenisnya atau setara dengan nilainya. Ganti rugi merupakan suatu bentuk kompensasi penggantian uang atau barang lain kepada seseorang yang merasa dirugikan karena harta miliknya di ambil dan dipakai untuk kepentingan orang akibat telah melakukan perbuatan melawan hukum baik sengaja maupun lalai.

Selain bentuk tanggung jawab yang dilakukan oleh pelaku usaha, hal lain yang dapat dilakukan oleh konsumen apabila tidak sesuai dengan tanggung jawab yang diberikan untuk menyelesaikan suatu sengketa. Yang mana diatur dalam Pasal 45 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen adalah sebagai berikut:<sup>40</sup>

- a. Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaiakn sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan Peradilan Umum;
- b. Penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa;

<sup>&</sup>lt;sup>40</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999..., 25. (Pasal 45 menggunakan huruf karena *numbering*, lihat Undang-Undang)

- c. Penyelesaian sengketa di luarpengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang;
- d. Apabila telah dipilih upaya penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh slaah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa.

Penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui pengadilan yakni peradilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan sukarela para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan dapat berupa arbritase, konsultasi, negosisasi, konsiliasi dan keterangan ahli. Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen.<sup>41</sup>

\_

<sup>&</sup>lt;sup>41</sup> Munir Fuady, *Arbritase Nasional (Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis)* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), 12.

#### **BAB III**

# PRAKTIK JUAL BELI TANAH KAVLING DI DESA PANJUNAN KECAMATAN SUKODONO KABUPATEN SIDOARJO

# A. Profil Desa Panjunan

Desa Panjunan merupakan desa yang berada di wilayah Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo. Dilihat dari letak topografi Desa Panjunan memiliki bentang wilayah datar dengan ketinggian tempat 7 meter dari permukaan laut (MDPL), dan memiliki curah hujan mencapai 2064 mm/tahun, dengan kondisi tanah yang subur menjadikan tanah Desa Panjunan produktif dijadikan lahan pertanian.

Berdasarkan wilayah administrasi Desa Panjunan yang terletak pada koordinat 7°38'38.85" S 112°67'75.67" T. Adapun batas-batas wilayah Desa Panjunan:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Sadang;
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Sukodono;
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Masangan Kulon;
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan Desa Bangsri.

Orbitasi Desa Panjunan sebagai berikut:

- a. Jarak ke Ibukota Kecamatan : ± 3 Km
- b. Jarak ke Ibukota Kabupaten : ± 12 Km

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Dokumentasi Data Monografi Desa Panjunan Sidoarjo, 2018

Desa Panjunan memiliki luas wilayah sekitar 530,8 ha, yang dibagi menjadi dua dusun yaitu yang terdiri dari 4 Rukun Warga (RW) dan 18 Rukun Tetangga (RT). Keadaan tersebut dapat dilihat dalam tabel berikut:<sup>2</sup>

Tabel 3.1 Nama Dusun, Jumlah RW dan RT di Desa Panjunan

No	Nama Dusun	Jumlah RW	Jumlah RT
1	Dusun Panjunan	2	9
2	Dusun Babatan	2	9
	Jumlah	4	18

Adapun data kependudukan dari Desa Panjunan adalah sebagai:

Tabel 3.2

Jumlah penduduk menurut jenis kelamin

No	Jenis Kelamin	Jumlah
1	Laki-laki	2.014 Orang
2	Perempuan	1.993 Orang
3	Kepala Keluarga	1.296 KK

Selain itu, adapun fasilitas publik yang dimiliki Desa Panjunan guna menunjang dan memberi kemudahan bagi penduduknya dalam menjalankan aktifitas sehari-hari, seperti aktifitas keagamaan, pendidikan, kesehatan dan lain-lain guna lebih jelas, berikut tabel tentang jenis sarana dan prasarana di Desa Panjunan:

Tabel 3.3 Fasilitas Desa

No	Prasarana	Jumlah
1	Masjid	1 unit
2	Langgar/Surau/Mushola	8 unit

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Dokumentasi Data Badan Pusat Statistik Kabupaten Sidoarjo, 2018

.

3	Taman Kanak-Kanak (TK)	3 unit
4	Play Group (PG)	2 unit
5	SD/MI	2 unit
6	SLTP / MTs	1 Unit
7	SLTA / MA	2 Unit
8	TPA / TPQ	3 unit
9	Posyandu	2 unit
10	Polides	1 unit

Keberagaman etnis pemeluk agama di Desa Panjunan membuat kebudayaan di desa tersebut semakin beragam, hal ini dikarenakan setiap pemeluk agama memiliki tradisi tertentu yang mereka jalankan. Islam sebagai agama yang dianut oleh mayoritas penduduk di Desa Panjunan juga memiliki berbagai jenis kebudayaan yang diwariskan oleh para leluhur dan hingga saat ini kebudayaan tersebut tetap dipertahankan oleh penduduk desa. Adapun kebudayaan tersebut antara lain:<sup>3</sup>

- a. Rebana, merupakan salah satu budaya Islam yang masih dipertahankan oleh masyarakat di Desa Panjunan, hal ini biasa diadakan untuk memeriahkan berbagai cara baik kegiatan yang bersifat umum ataupun dalam kegiatan keagamaan.
- b. Tahlilan, ini dilakukan dilakukan oleh bapak-bapak seminggu sekali yakni setiap malam jum'at setelah sholat maghrib, selain diadakan seminggu sekali kegiatan ini juga dilaksanakan pada saat seorang penduduk mempunyai hajatan seperti hajatan kematian, pernikahan, syukuran dan lain-lain.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Dokumentasi Data Desa Panjunan Sidoarjo, 2018

c. Pengajian, acara pengajian ini biasanya diadakan untuk memeriahkan hari besar umat Islam yang berisikan tausiyah oleh salah satu seorang kiyai untuk mengisi pengajian seperti memperingati Maulid Nabi, tahun baru Islam, tabliq akbar dan lain-lain.

#### B. Pelaku Usaha dan Tanah Kavling

# 1. Pelaku usaha Tanah Kavling

Dunia properti saat ini menunjukkan perkembangan dan prospek yang cukup baik. Dengan adanya proyek pembangunan, maka dapat meningkatkan pendapatan daerah dari segi pajak maupun non pajak serta dapat menyerap tenaga kerja yang sifatnya padat karya baik di bidang jasa maupun non jasa sehingga dapat mengurangi pengangguran. Dalam rangka menangkap peluang usaha yang masih terbuka lebar, pelaku usaha berupaya untuk melakukan suatu pengembangan terhadap suatu wilayah guna pemerataan pembangunan. Hal itulah yang menjadikan PT Sabrina Laksana Abadi untuk membuka peluang usaha.

Kantor pusat PT Sabrina Laksana Abadi terletak di Perum Berlian Kencana Sari Blok D/22 RT 14 RW 04 Panjunan Sukodono yang dipimpin oleh Bapak Achmad Miftach Kurniawan. PT Sabrina Laksana Abadi mulai berdiri pada tahun 2016 yang berdasarkan Akta pendirian Perseroan Terbatas tertanggal 3 Juni 2016 Nomor 03 yang dibuat dihadapan Notaris Eka Suci Rusdianingrum SH., M.Kn di Kabupaten

Sidoarjo, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan surat keputusan Nomor AHU-0028483.AH.01.01 Tahun 2016. Berikut adalah legalitas dari PT Sabrina Laksana Abadi:

a. Akta Pendirian PT : Nomor 03 Tanggal 03 Juni 2016

b. NPWP : 76.36.097.1.003.000

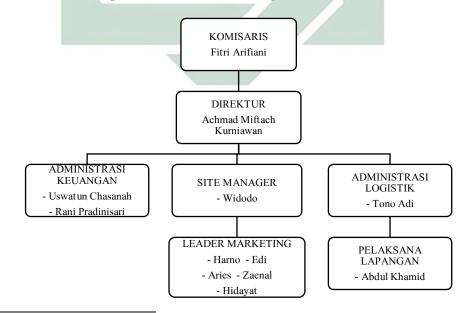
c. SIUP : 510/137/404.15/2017

d. TDP : 13.17.168.07363

e. Nomor Domisili : 474/98/404.8.10.15/2017

f. NPA.REI : 03.01950 <sup>4</sup>

Dalam pelaksanaan setiap tugas, PT Sabrina Laksana Abadi telah disusun struktur organisasi, hal ini memiliki fungsi untuk mempermudah setiap pekerjaan serta pelimpahan wewenang dari masing-masing bagian. Hal tersebut dapat dilihat dari skema organisasi berikut:<sup>5</sup>



<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Diakses melalui www.sabrinalaksana.blogspot.com pada 12 November 2019

<sup>5</sup> Dokumentasi PT Sabrina Laksana Abadi

-

Adapun tugas dari masing-masing bagian ialah sebagai berikut:<sup>6</sup>

#### a. Komisiaris

- Berwenang dan berkewajiban untuk memegang dan mengatur uang dan hal-hal lain yang menyangkut usaha-usaha perusahaan;
- 2) Berwenang mengangkat dan memberhentikan karyawan;
- 3) Berwenang menetapkan gaji karyawan.

#### b. Direktur

- 1) Bertanggung jawab sepenuhnya atas semua hal mengenai pengurusan dan pemilikan (penguasaan) perusahaan;
- 2) Menghubungkan perusahaan dengan pihak lain, dengan ketentuan bahwa:
  - a) Memperoleh, melepaskan atau memindahkan hak atas bendabenda tetap (tak bergerak) bagi atau kepunyaan perusahaan;
  - b) Meminjam atau meminjamkan uang untuk atau atas nama peusahaan;
  - c) Membebani kekayaan perusahaan serta mengikat perusahaan sebagai penjamin;
  - d) Mengangkat seorang kuasa atau lebih dan mencabut kembali kekuasaan itu.

 $^6$  Diakses melalui www.sabrinalaksana.blogspot.com pada 12 November 2019

#### c. Administrasi Keuangan

- Bersama dengan Site Manager membuat rencana anggaran dan pendapatan;
- Mengeluarkan biaya yang menjadi tanggung jawabnya dan membuat laporan bulanan;
- 3) Bertanggung jawab atas keluar masuknya kas serta terhadap pembelian dan pembayaran material.

# d. Site Manager

- 1) Membuat perencanaan teknik pada setiap proyek yang akan dikerjakan oleh perusahaan meliputi rencana kawasan, fasum, jaringan listrik, air, dan *block plan* dan *site plan*;
- 2) Membuat Rancangan Anggaran Belanja (RAB) proyek dan perencanaan logistik (material) proyek;
- Melakukan kerjasama-kerjasama dengan mitra kerja dan kontraktor untuk mendukung keberhasilan proyek;
- 4) Membuat perencanaan dan mempersiapkan proyek yang meliputi perijinan (legalitas proyek) dan rencana penjualan;
- 5) Membuat target penjualan bulanan atau tahunan seluruh proyek yang dikerjakan perusahaan;
- Membuat rencana dan target *cash in* pada masing-masing proyek,
   mengawasi dan mengevaluasi kerja divisi dibawahnya
   (marketing);

- Melakukan kerjasama dengan pihak-pihak terkait untuk mendukung penjualan;
- 8) Atas persetujuan Direktur menetapkan harga jual dan diskon penjualan;
- 9) Bertanggung jawab penuh pada keberhasilan penjualan proyek beserta target-targetnya yang meliputi legalitas dan pencairan dana dari perbankan;
- 10) Mencari dan melakukan kerjasama dengan pihak perbankan.

# e. Administrasi Logistik

- 1) Membuat laporan bulanan proyek yang meliputi arus keluar masuknya material proyek;
- 2) Bertanggung jawab pada operasional proyek dan mekanisme pemesanan material proyek;
- f. Leader Marketing (Harno, Edi, Aries, Arip, Zaenal, Hidayat)
  - 1) Bertanggung jawab terhadap target penjualan yang diberikan perusahaan;
  - 2) Bertanggung jawab terhadap kelengkapan administrasi user (pembeli) dan penarikan uang muka user;
  - Apabila pembelian rumah melalui KPR, bersama dengan Legal, marketing bertanggung jawab pada proses pengkreditan;
  - 4) Pembelian rumah secara *cash*, mekanisme pembayarannya harus disetujui oleh koordinator marketing dan direktur.

#### g. Pelaksana Lapangan

- 1) Mengawasi dan mengevaluasi pekerjaan sub kontraktor maupun tenaga harian kantor dalam pelaksanaan proyek;
- 2) Bertanggung jawab terhadap keamanan lokasi proyek;
- 3) Menyetujui atau menolak progress pekerjaan yang diajukan oleh sub kontraktor sesuai ijin Direktur.

PT Sabrina Laksana Abadi merupakan salah satu perusahaan swasta yang menjalankan kegiatan usaha di bidang properti yaitu pengembang tanah kavling dan rumah kavling. Adapun beberapa produk yang ditawarkan oleh PT Sabrina Laksana Abadi adalah sebagai berikut:<sup>7</sup>

Tabel 3.4 Produk PT Sabrina Laksana Abadi

No	Produk	Kriteria
1	Lahan Tanah Panjunan Asri Sukodono	Pembangunan proyek ini digunakan untuk lahanan panjunan asri, bangunan rumah dan ruko. Dengan luas sebesar kurang lebih 90% dari total luas tanah dan sisanya 10% sarana jalan berupa jalan uruk 5 meter. Tipe tanah lahan mulai 6x12, 7x12, dan 8x12 dengan harga awal pendirian mulai Rp 90.000,000,00.
2	Perumahan Panjunan Regency Sukodono	Pembangunan proyek ini digunakan untuk Perumahan Panjunan Regency, bangunan rumah dan ruko. Dengan luas sebesar kurang lebih 60% dari total luas tanah dan sisanya 40% untuk pembangunan fasum, lahan hijau, sarana jalan berupa jalan paving 5 meter. Terutama di lingkungan Desa Panjunan kami siap menyediakan lahan makam terhitung per KK (Kartu Keluarga). Tipe bangunan 36/72, 45/84, 54/96 dengan harga awal pendirian mulai Rp 300.000.000,00.

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Dokumentasi PT Sabrina Laksana Abadi

3	Perumahan Banjarsari	Pembangunan proyek ini digunakan untuk
	Asri Gedangan	Perumahan Perumahan Banjarsari Asri,
		bangunan rumah dan ruko. Dengan luas
		sebesar kurang lebih 85% dari total luas
		tanah dan sisanya 15% sarana jalan berupa
		jalan paving 5 meter. Tipe bangunan 36/60,
		42/60, dan 42/96 dengan harga awal
		pendirian mulai Rp 400.000.000,00.
4	Perumahan Kedung	Pembangunan proyek ini digunakan untuk
	Kembar Asri Prambon	Perumahan Perumahan Kedung Kembar
		Asri, bangunan rumah dan ruko. Dengan
		luas sebesar kurang lebih 80% dari total
		luas tanah dan sisanya 20% sarana jalan
		berupa jalan paving 5 meter. Tipe bangunan
		40/72, 45/84, dan 50/70 dengan harga awal
		pendirian mulai Rp 190.000.000,00.

Dengan banyaknya produk yang ditawarkan diatas, peneliti memfokuskan kepada penjualan lahan tanah kavling, yang terletak di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo.

#### 2. Lokasi Tanah Kavling

Lokasi tanah kavling pada penelitian ini adalah tanah yang di jual oleh PT Sabrina Laksana Abadi selaku pelaku usaha yang terletak di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo. Pada penelitian ini, tanah kavling yang menjadi objek jual beli adalah tanah kavling yang berada pada tahap 5. Dimana tanah tersebut memiliki beberapa tipe tanah yaitu mulai dari tipe 6x12, tipe 7x12, dan tipe 8x12.

Lahan tanah kavling tersebut adalah milik warga setempat yang kemudian di beli oleh PT Sabrina Laksana Abadi, namun sertifikat dari masing-masing tanah masih menggunakan nama kepemilikan warga yang lama dan belum dilakukan balik nama menjadi PT Sabrina Laksana Abadi. Lahan tanah kavling tersebut telah memiliki sertifikat yaitu:<sup>8</sup>

- a. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 186 seluas 1.226 m<sup>2</sup> atas nama
   Moch Tauchid;
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 216 seluas 1.242 m<sup>2</sup>
   atas nama PT.IMS;
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 217 seluas 1.240 m<sup>2</sup> atas nama Umi PT.IMS.

# C. Praktik Jual Beli Tanah Kavling

Semakin meningkatnya jumlah penduduk akan berbanding lurus terhadap meningkatnya jumlah kebutuhan orang terhadap tanah yang nantinya akan dijadikan sebagai tempat tinggal. Pada masa ini untuk mendapatkan tanah yang berguna untuk memenuhi kebutuhan hidup juga bukanlah suatu hal yang mudah. Berbagai cara dapat dilakukan oleh seseorang dalam upayanya untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut, salah satunya yang dapat dilakukan adalah dengan melakukan transaksi jual beli.

Peneliti melakukan penelitian di lokasi peneliti yaitu tanah kavling yang dijual oleh PT Sabrina Laksana Abadi dengan melakukan wawancara terhadap terkait proses jual beli adalah sebagai berikut:

"Proses jual beli tanah kavling diawali dengan adanya brosur yang ditawarkan kepada pembeli, dimana didalamnya terdapat beberapa tipe tanah yang ditawarkan. Kemudian dilanjutkan dengan melakukan pembayaran yang

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Dokumentasi PT Sabrina Laksana Abadi

dilakukan beberapa tahap yaitu pembayaran uang tanda jadi, pembayaran 50% harga tanah, dan sisanya dibayarkan secara angsuran selama 2 tahun. Setelah pembayaran 50% harga tanah, proses selanjutnya dilakukan kontrak perjanjian jual beli. Kemudian, konsumen diwajibkan untuk membayar anguran sesuai nominal yang telah disepakati".

Gambaran singkat dari tahapan transaksi jual beli tanah kavling diawali dengan pelaku usaha menawarkan produk yang dimiliknya kepada konsumen. Adanya jual beli tanah yang dilakukan oleh PT Sabrina Laksana Abadi dalam memasarkan lahan tanah kavling di Desa Panjunan tentunya diawali dengan adanya suatu bentuk promosi yang dilakukan oleh pelaku usaha kepada konsumen. Hal ini dilakukan sebagai upaya untuk menarik minat pembeli terhadap produk yang ditawarkan. Bentuk promosi dapat dilakukan dengan menggunakan media iklan atau brosur.

Brosur merupakan media informasi bagi pelaku usaha dalam memperkenalkan produknya, yang di dalamnya berisi tipe-tipe tanah beserta letaknya dan apa yang akan didapatkan apabila membeli tanah tersebut. Berikut adalah contoh brosur dari lokasi tanah kavling yang dilakukannya penelitian:<sup>10</sup>

\_

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Wawancara dengan Bapak Harno (Marketing) pada 20 November 2019

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> Dokumentasi PT Sabrina Laksana Abadi

Gambar 3.1 Brosur Tanah Kavling



Ketika konsumen tertarik dengan apa yang ditawarkan, maka konsumen akan mendatangi pelaku usaha, dimana dalam tahap ini konsumen menentukan atau memilih dari tipe, lokasi, harga tanah serta cara pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai ataupun angsuran. Tipe yang ditawarkan oleh pelaku usaha terkait lahan tanah yang dijual yaitu memiliki ukuran dengan tipe 6x12, tipe 7x12, dan tipe 8x12.

Apabila konsumen jadi untuk membeli tanah kavling tersebut, tahapan selanjutnya adalah konsumen melakukan pembayaran pertama sebagai uang tanda jadi. Dalam pembayaran ada dua opsi yang ditawarkan yaitu

pembayaran secara tunai atau angsuran. Apabila konsumen memilih pembayaran secara tunai, maka mensyaratkan konsumen untuk membayar sejumlah uang sekaligus sesuai harga tanah yang telah disepakati. Apabila konsumen memilih pembayaran secara angsuran, akan dilakukan pembayaran dengan nominal 50% dari harga tanah kavling, dan sisanya akan dibayarkan secara angsuran selama 2 tahun atau sesuai dengan kesepakatan antara pelaku usaha dengan konsumen.

Ketika pembayaran masuk 50%, tahapan yang dilakukan adalah melakukan kontrak perjanjian jual beli antara konsumen dan pelaku usaha dihadapan Notaris. Dalam kontrak jual beli tersebut, pelaku usaha menyampaikan tanah kavling saat ini masih berupa tanah sawah, dimana nantinya akan dilakukan pengurukan oleh pelaku usaha dengan tanah kering dan tanah kavling dapat diberikan kepada konsumen ketika telah melakukan pelunasan pembayaran.

Peneliti melakukan penelitian di lokasi yaitu tanah kavling yang dijual oleh PT Sabrina Laksana Abadi dengan melakukan wawancara terhadap konsumen sebagai pembeli adalah sebagai berikut:

"Saya membeli tanah kavling ini merasa tertarik dengan apa yang ditawarkan di dalam brosur. Dimana adanya penjualan tanah kavling dengan label syariah yang mungkin membedakan dengan penjualan tanah kavling pada umumnya. Dan juga penjualan yang dilakukan oleh PT Sabrina Laksana Abadi pada tahap yang lain sudah banyak laku terjual, menimbulkan rasa kepercayaan saya untuk membeli salah satu tanah kavling tersebut. Hingga pada akhirnya saya memilih membeli tanah kavling ditahap 5, selain alasan yang tadi juga karena letaknya yang strategis dekat dengan pekerjaan, fasilitas umum dan tentunya dekat dengan rumah keluarga, serta tanah yang dijual memiliki harga yang terjangkau. Namun setelah melakukan

pembayaran yang secara lunas kurang lebih 2 tahun saya lakukan, tidak mendapatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling sesuai dengan isi dari brosur dan juga tanah tersebut masih belum diberikan kepada saya, sehingga tidak sesuai dengan perjanjian yang telah dilakukan hingga sekarang".<sup>11</sup>

"Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling dan tanah (bentuk fisiknya) tersebut tidak segera diserahkan kepada saya, padahal telah melakukan pembayaran dengan lunas kepada PT Sabrina Laksana Abadi. Dari pihak pelaku usaha tidak memberikan tanggung jawab sebagaimana mestinya, hingga para konsumen komplain kepada pihak pelaku usaha untuk meminta pertanggung jawaban agar segera memberikan janji yang disepakati diawal perjanjian jual beli. Namun tetap saja tidak ada respon baik dari sana. hanya sebatas omongan saja yang tidak tahu kapan waktu pasti untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling dan tanah tersebut kepada konsumennya." 12

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 lahan tanah karena untuk memenuhi kebutuhan pokok sebagai tempat tinggal atau investasi di kemudian hari. Selain itu, faktor penunjang yang memadai dan menjanjikan, seperti yang dikatakan oleh pihak pelaku usaha yang tercantum dalam media informasi brosur.

Dari beberapa konsumen yang berhasil peneliti wawancarai mewakili bahwa sebuah Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling dan tanah yang menjadi objek jual beli untuk segera diberikan kepada konsumen. Dimana

-

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> Wawancara dengan Bapak Fungki Nurul (Konsumen) pada 14 November 2019

<sup>&</sup>lt;sup>12</sup> Wawancara dengan Bapak Muslih (Konsumen) pada 14 November 2019

dalam penyediaanya merupakan kewajiban dari penyedianya yaitu pelaku usaha, namun hal tersebut tidak terlaksana sebagaimana mestinya sesuai yang dijanjikan pelaku usaha dan diharapkan oleh konsumen. Ini menandakan sebagai bukti bahwa jual beli yang dilakukan oleh pelaku usaha dengan konsumen tidak berjalan dengan baik.

Fasilitas yang didapat setelah melakukan pembayaran merupakan suatu hak konsumen karena telah membeli produk dari pelaku usaha. Dengan tidak mendapatkan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling yang merupakan bentuk legalitas hukum dari tanah yang dibeli dan tanah kavling (bentuk fisik) yang tidak segera diberikan kepada konsumen tentunya akan memberikan dampak, baik kepada konsumen maupun pelaku usaha.

Konsumen pernah melakukan komplain terhadap pelaku usaha, mereka melakukannya untuk meminta pertanggungjawaban dari pelaku usaha tanah tersebut. Menurut pihak pelaku usaha yaitu PT Sabrina Laksana Abadi dalam hal pemberian Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling dan tanah pihaknya sudah mencoba melaksanakan kewajibannya, namun belum maksimal. Berikut adalah wawancara dengan pihak pelaku usaha:

"Masalah pemenuhan kewajiban sebagai pelaku usaha yaitu penyerahan tanah dan pemberian Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling kepada masingmasing pembeli, kami berusaha untuk segera melaksanakannya tepat waktu. Kami sudah melakukan dialog dengan para pembeli tentang hal tersebut. Adanya keterlambatan pemenuhan kewajiban kepada pembeli ini dikarenakan faktor managemen yang kurang baik dan faktor *intern* dalam perusahaan. Banyaknya pembeli yang melakukan pembatalan atas pembelian juga merupakan salah satu alasan keterlambatan tersebut. Kami akan mengembalikan uang bagi konsumen yang melakukan pembatalan jual beli. Awalnya kami sudah mencoba melakukan proses pembuatan Sertifikat Hak

MIlik (SHM) yang dilakukan oleh Notaris, namun hal tersebut tidak berhasil. Dan selanjutnya kami mencoba untuk kembali memproses pembuatan Sertifikat Hak MIlik (SHM) atas tanah kavling tersebut secara keseluruhan, yang kemudian nantinya akan dipecah menjadi Sertifikat Hak MIlik (SHM) perkavling dari masing-masing tanah. Dan untuk tanah kavling, yang awalnya berupa tanah sawah sekarang dalam proses pengurukan tanah kering, yang kemudian nanti akan dilakukan pengukuran dibagi perkavling sesuai dengan tipe. Oleh karena itu untuk pembeli agar menunggu sampai selesai proses tersebut selesai". 13

Hal tersebut dapat dilihat bahwa pelaku usaha telah beritikad baik untuk melakukan tanggung jawabnya, yaitu mengembalikan uang kepada konsumen yang melakukan pembatalan jual beli. Namun terhadap konsumen yang masih bertahan terhadap transaksi jual beli, pelaku usaha tidak dapat memberikan kepastian akan waktu, kapan tanah kavling dan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling tersebut diberikan kepada masing-masing konsumen. Kepastian waktu penyerahan tanah kavling dan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling ini penting untuk dilakukan guna menjamin rasa kepercayaan serta menjadi tanggung jawab yang harus dilakukan oleh pelaku usaha.

-

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Wawancara dengan Bapak Achamd pada 20 November 2019

#### **BAB IV**

## PRESPEKTIF HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI TANAH KAVLING DI DESA PANJUNAN KECAMATAN SUKODONO KABUPATEN SIDOARJO

# A. Praktik Jual Beli Tanah Kavling Di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo

Kebutuhan manusia akan memiliki sebuah tanah menjadi suatu yang kian mendesak. Tidak hanya karena jumlahnya yang semakin terbatas, namun juga dikarenakan jumlah manusia yang meningkat setiap tahunnya membuat tanah sulit untuk didapatkan. Pada masa sekarang ini, mendapatkan tanah yang berguna untuk memenuhi kebutuhan hidup bukanlah suatu hal yang mudah. Banyak cara yang dapat dilakukan oleh seseorang untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut, salah satu yang dapat dilakukan yaitu dengan melakukan transaksi jual beli tanah. Jual beli merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas suatu barang dari penjual kepada pembeli. Dengan adanya praktik jual beli tanah tersebut, maka kepemilikan hak atas tanah dapat beralih dari satu pihak ke pihak yang lain.

Fakta di lapangan menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah kavling yang dilakukan oleh PT Sabrina Laksana Abadi sebagai pelaku usaha tidak sesuai dengan sebagaimana mestinya. Hal tersebut dapat terlihat dari:

1. Tanah sebagai objek jual beli belum dilakukan pengkavlingan;

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam* (Jakarta: Rajawali Press, 2015), 167.

- Apa yang ditawarkan dalam brosur dan kontrak perjanjain yang disampaikan tidak ada wujud realisasinya;
- Tanah kavling dan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling tidak diberikan kepada masing-masing konsumen;
- 4. Tanggungjawab pelaku usaha terhadap perjanjian jual beli tanah kavling yang tidak diberikan kejelasan waktu.

Dengan adanya hal tersebut, konsumen sebagai pengguna barang/jasa merasa dirugikan. Tanah sebagai objek jual beli harusnya telah dilakukan pengkavlingan dari masing-masing tanah, sebelum tanah tersebut di jual kepada pembeli. Hal ini dilakukan supaya konsumen dapat mengetahui ukuranya secara jelas letak dari tanah kavling tersebut. Selain itu, dalam penjualan tanah kavling yang dilakukan oleh pelaku usaha untuk menjual tanah kepada pembeli dengan bentuk promosi.

Promosi dilakukan sebagai kegiatan pengenalan informasi dari suatu barang/jasa yang berguna untuk menarik minat pembeli terhadap barang yang diperdagangkan oleh penjual.<sup>2</sup> Dalam dunia bisnis, promosi ataupun iklan serta bentuk penawaran lainnya memiliki fungsi yang sama dan sangat penting terhadap barang yang ditawarkan. Promosi yang dilakukan oleh pelaku usaha adalah dengan menggunakan media iklan berupa brosur.

Dalam brosur tersebut tercantum bahwa pelaku usaha akan memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling kepada masing-masing konsumen

.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, 3.

ketika telah melakukan pelunasan pembayaran. Namun hal tersebut belum dapat direalisasikan hingga pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh pelaku usaha. Oleh karena itu, pelaku usaha dilarang untuk menawarkan, mempromosikan atau mengiklankan suatu barang/jasa apabila tidak sesuai dengan kenyataan atau yang diperoleh jika membeli barang tersebut.

Selanjutnya dengan tidak diberikannya tanah kavling dan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling kepada masing-masing konsumen setelah melaksanakan pembayaran, ini menunjukkan tidak adanya konsistensi dari pelaku usaha kepada konsumen terhadap kontrak perjanjian jual beli yang mereka lakukan. Dimana tanah kavling yang menjadi objek dalam jual beli, harus segera diberikan kepada konsumen ketika telah selesai melakukan transaksi. Hal tersebut menunjukkan sebagai bukti kepemilikan atas barang yang telah dibeli oleh konsumen dari pelaku usaha.

Dalam tanggung jawab yang diberikan oleh pelaku usaha terhadap kontrak perjanjian jual beli tanah kavling, bagi konsumen yang masih bertahan pelaku usaha tidak dapat memberikan kepastian akan waktu, kapan tanah kavling dan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling tersebut diberikan kepada masing-masing konsumen. Pelaku usaha menyarankan kepada konsumen untuk bersabar menunggu hingga proses pembuatan Sertifikat Hak Milik (SHM) dan pengurukan tanah selesai. Kepastian waktu penyerahan tanah kavling dan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling ini penting untuk dilakukan guna menjamin rasa kepercayaan dari konsumen.

- B. Prespektif Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Kavling Di Desa Panjunan Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo
  - 1. Prespektif hukum Islam terhadap praktik jual beli tanah kayling

Hukum Islam tidak hanya mengajarkan hal yang bersifat ketuhanan yang mengatur hubungan Allah dengan hambanya tetapi juga mengatur hubungan sesama manusia (muamalah). Dalam melakukan kegiatan muamalah harus berdasarkan pada nilai-nilai hukum Islam yang bersumber dari dalil-dalil ajaran Islam yaitu Alquran dan Hadis.<sup>3</sup> Tujuan dari hukum Islam itu sendiri adalah untuk merealisasikan kemaslahatan kehidupan manusia yang mendatangkan manfaat dan menghindari kemudharatan bagi orang lain.

Allah Swt telah menjadikan manusia untuk saling membutuhkan satu sama lain supaya mereka dapat melakukan tolong-menolong, tukar-menukar, baik dengan jual beli, sewa menyewa demi kemaslahatan umum. Jual beli itu sendiri merupakan proses perpindahan hak kepemilikan yang dalam hukum Islam merupakan kegiatan yang sangat dianjurkan, namun dilakukan dengan cara yang tidak mengenyampingkan syarat dan rukunnya.

Dalam transaksi muamalah ada ketentuan rukun dan syarat yang harus terpenuhi dan berpengaruh dengan sah tidaknya suatu transaksi. Hukum Islam memberi batasan-batasan yang merupakan sandaran boleh

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah* (Yogyakarta: UII Press, 2000), 11.

atau tidaknya melangsungkan jual beli. Berdasarkan pada hasil penelitian, maka peneliti dapat menganalisis praktik jual beli tanah kavling yang berada di Desa Panjunan. Berikut adalah analisis dari praktik jual beli tanah kavling:

## a. Ditinjau dari segi subjeknya

Berdasarkan dari ketentuan-ketentuan jual beli dalam Islam bahwa penjual dan pembeli harus berakal, atas kehendak sendiri dan baligh. Sesuai yang telah diungkapkan oleh Sayyid Sabiq bahwa orang yang melakukan akad disyaratkan berakal, dan dapat membedakan (memilik), sedangkan jika akad yang dilakukan oleh orang bodoh, gila dan anak kecil serta orang mabuk itu dinyatakan tidak sah.<sup>4</sup>

Dari pengamatan peneliti terhadap praktik jual beli tanah kavling ini sudah dilakukan sesuai dengan aturan Islam yaitu dilakukan oleh pelaku usaha dan konsumen yang termasuk dalam orang yang berakal dan baligh serta bisa membedakan (memilih) serta transaksi tersebut dilakukan dengan dasar ridha, suka sama suka antara kedua belah pihak. Jadi dapat disimpulkan bahwa dalam jual beli yang dilakukan, subjeknya sudah memenuhi rukun dan persyaratan dalam hukum Islam.

<sup>4</sup> Sulaiman Rasyid, *Fiqh Islam* (Bandung: Sinar Baru, 2014), 280.

\_

## b. Ditinjau dari segi objeknya

Jumhur ulama sudah mengungkakpan syarat-syarat yang harus dipenuhi terhadap barang yang akan diperjualbelikan. Termasuk syarat barang yang diperjualbelikan adalah:<sup>5</sup>

- 1) Suci barangnya, barang yang diperjualbelikan merupakan barang suci yaitu berupa tanah dan ini bukan termasuk barang yang dilarang dalam hukum Islam, dengan demikian syarat objek menurut hukum Islam tidak menyalahi ketentuan dalam jual beli;
- 2) Ada manfaatnya, praktik jual beli tanah ini memberikan manfaat baik terhadap konsumen untuk keperluannya dan bagi pelaku usaha untuk memperoleh keuntungan dari hasil penjualan, objek jual beli ini tidak menyalahi ketentuan jual beli dalam hukum Islam;
- 3) Milik orang yang melakukan akad, tanah kavling yang dijual merupakan milik dari pelaku usaha yang dibuktikan dengan adanya sertifikat kepemilikan tanah, dalam pandangan hukum Islam tentang syarat objek ini tidak menyalahi ketentuan hukum Islam;
- 4) Barang dapat diserahkan, dalam jual beli ini tanah kavling yang dibeli oleh konsumen belum dapat diserahkan oleh pelaku usaha

<sup>5</sup> Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 142.

.

kepada konsumen, tanah tersebut akan diberikan kepada konsumen jika telah melakukan pelunasan pembayaran sesuai dengan kontrak perjanjian, dengan demikian hal tersebut sudah terpenuhi dan tidak menyalahi ketentuan hukum Islam;

5) Mengetahui keadaan benda, menurut hukum Islam diantaranya syarat objek jual beli yaitu harus diketahui jenis dan ukuran, pada tanah kavling yang diperjualbelikan keadaannya belum diketahui secara pasti diketahui keseluruhan karena belum dilakukan pengukuran secara langsung di lapangan dan hanya dapat dilihat dari peta atau gambar. Dalam hukum Islam ini tidak diperbolehkan, karena dapat mengandung unsur *ghārar* atau ketidak jelasan yaitu ketidak jelasan akan ukuran dari tanah.

#### c. Dilihat dari shigat akad

Menurut hukum Islam akad yang sesuai dengan syariat hukum Islam adalah akad yang *ijāb* dan *qabūl* nya sesuai. Hal ini dapat dilihat dari segi ucapan secara lisan atau tertulis, perbuatan dan isyarat. Dalam kontrak perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu pelaku usaha menyatakan akan memberikan tanah kavling beserta serta Sertifikat Hak Milik (SHM) kepada masing-masing konsumen apabila telah melakukan pelunasan pembayaran. Selain itu pelaku usaha juga menyampaikan bahwa tanah kavling saat ini masih berupa tanah sawah, dimana nantinya akan dilakukan pengurukan oleh

pelaku usaha dengan tanah kering. Namun hal tersebut belum direalisasikan oleh pelaku usaha.

Adanya fakta di lapangan tersebut, peneliti menganalisis bahwa kontrak perjanjian tersebut mengandung unsur *tādlis* atau penipuan. Perbuatan tersebut dilarang dalam Islam karena semua bentuk transaksi tersebut akan merugikan orang lain. Islam sangat menentang segala bentuk penipuan, untuk itu Islam menuntut suatu transaksi dilakukan dengan jujur, adil, dan amanah. Sebagaimana firman Allah di dalam surat Al-Maidah, ayat 1:

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binantang ternak, kecuali yang dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki". (QS. Al-Maidah:1)<sup>7</sup>

Dari ayat di atas, pelaku usaha diwajibkan untuk memenuhi perjanjian yang telah dibuat. Perjanjian itu dibuat bukan hanya semata-mata untuk dihiraukan, melainkan untuk dilaksanakan. Dan juga dalam melakukan perjanjian dituntut untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah disepakati tidak saling menzalimi dan dilaksanakannya secara berimbang tanpa merugikan pihak lain sesuai dengan asas keadilan.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Raja Grafindo, 2015), 83.

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Surabaya: Dana Karya, 2008), 182.

## d. Dilihat dari tanggung jawab pelaku usaha

Pelaku usaha melaksanakan tanggung jawabnya untuk melaksanakan pemenuhan terhadap janji yang diberikan dalam kontrak perjanjian namun tidak memberikan kepastian waktu. Tanggung jawab ini diberikan sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen atas barang yang telah dibeli. Sebagaimana firman Allah dalam surat Al-Maidah, ayat 67:

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". (QS. Al-Maidah: 67)<sup>8</sup>

Dimana perlindungan konsumen dalam hukum Islam adalah mendorong terjadinya transaksi yang mampu memberikan kepastian akan pemenuhan terhadap transaksi yang telah dilakukan kesepakatan. Transaksi tersebut harus jelas waktunya, dimana pernyataan *ijāb* yang disandarkan pada waktu yang akan datang atau tidak tau kapan pastinya. Oleh karena itu perlu adanya kepastian waktu yang dilakukan pelaku usaha kepada konsumen.

Dari beberapa hal tersebut, penulis menilai bahwa transaksi jual beli tanah kavling di Desa Panjunan mengandung transaksi yang *fasid* atau

\_

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Surabaya: Dana Karya, 2008), 204.

rusak. Jual beli benda yang rusak 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. Karena dalam transaksi tersebut, secara teknis transaksi jual beli sesuai dengan objek rukun, tetapi pada pelaksanaannya tidak sesuai di kemudian hari.

Oleh karena itu, pelaku usaha dan konsumen yang bertransaksi harus saling menjaga hak dan kewajiban masing-masing, sehingga tidak terjadi 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 yang diajarkan dalam hukum Islam.

 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen terhadap praktik jual beli tanah kavling

Lahirnya suatu aturan di dalam masyarakat tentu didasari dengan adanya keinginan dan kebutuhan hidup yang diharapkan mampu melindungi hak individu maupun kelompok yang tergabung dalam tatanan masyarakat. Oleh karena itu 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 di dalam pelaksanaannya,

selain itu juga adanya hal-hal yang harus diperhatikan oleh pelaku usaha dalam menjalankan usahanya.

Dalam melakukan transaksi jual beli, masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dijalankan dengan baik. Dari transaski yang dilakukan oleh pelaku usaha dan konsumen dalam jual beli tanah kavling tersebut, dimana konsumen telah menjalankan kewajibannya untuk melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan, namun konsumen tidak mendapatkan apa yang menjadi haknya. Hal ini dapat dilihat dari tidak diberikannya tanah kavling dan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling kepada masing-masing konsumen sesuai dengan kontrak perjanjian dana apa yang ditawarkan didalam brosur.

Hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 4 huruf (b) yang menyatakan hak konsumen adalah hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan. Dari pasal tersebut terlihat jelas, bahwa konsumen sudah seharusnya mendapatkan apa yang menjadi haknya dikarenakan konsumen telah melakukan kewajibannya yaitu dengan melakukan pembayaran.

Idealnya transaksi jual beli yang berjalan mulus akan mendatangkan kepuasan dan kenyamanan bagi pelaku usaha dan konsumen. Apapun produk dan layanan yang ditawarkan oleh pelaku usaha seharusnya dapat

.

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999..., 5.

memenuhi standar dan ekspetasi para konsumen. Hal ini termasuk dalam jual beli properti, yang mana perlu dilakukan ekstra hati-hati karena sangat rentan bermasalah.

Dalam strategi penjualan yang dilakukan untuk menginformasikan tentang objek dagangannya pelaku usaha menggunakan media iklan berupa brosur. Fakta di lapangan menunjukkan di dalam brosur tersebut memberikan keterangan bahwa akan memberikan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling kepada masing-masing pembeli apabila telah melakukan pelunasan pembayaran atas tanah tersebut dalam jangka waktu 2 tahun.

Hal tersebut dapat penulis analisis bahwa promosi merupakan kegiatan yang sangat penting dilakukan dalam dunai bisnis serta menjadi bentuk untuk menawarkan suatu produk guna menarik minat pembeli. Dimana sesuai dengan yang dinyatakan 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. 10

Selain itu dalam menawarkan produknya, pelaku usaha dilarang untuk melakukan perbuatan yang dapat merugikan orang lain, hal tersebut dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 8 angka 1 huruf (f) yang menyatakan pelaku usaha dilarang memproduksi

-

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> Muhammad Djakfar, *Hukum Bisnis* (Malang: UIN Malang Press, 2009), 256.

dan/atau meperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam table, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.<sup>11</sup>

Fakta di lapangan menunjukkan tidak sesuai dengan ketentuan yang dinyatakan dalam Undang-Undang tersebut. Brosur bukan hanya merupakan sarana bagi kepentingan pelaku usaha untuk memasarkan produk, tetapi di dalamnya juga terdapat kepentingan konsumen untuk memperoleh informasi secara jujur, objektif, dan tidak menyesatkan, sehingga konsumen dapat menggunakan sumber dananya yang terbatas secara optimal. Oleh karena itu, penyesatan informasi melalui iklan yang dilakukan oleh pelaku usaha dapat menimbulkan kerugian kepada konsumen, serta menghilangkan kepercayaan konsumen kepada pelaku usaha.

Dengan adanya hal tersebut, perlu adanya bentuk tanggung jawab yang harus dilakukan oleh pelaku usaha dalam menjamin konsumennya. Dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen bahwa Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. 13

.

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999..., 7-8.

<sup>&</sup>lt;sup>12</sup> Dedi Harianto, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Periklanan Yang Menyesatkan* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), 19

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999..., 25.

Dalam praktiknya pelaku usaha akan bertanggung jawab untuk mengembalikan uang konsumen yang melakukan pengunduran diri, dan memenuhi kontrak perjanjian yang telah disepakati bersama, yaitu melakukan pengurukan tanah dengan tanah kering dan pemrosesan pembuatan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling. Namun pelaku usaha tidak dapat memberikan kepastian waktu terselesaikkannya hal tersebut. Konsumen dianjurkan untuk bersabar menunggu hingga proses tersebut terselesaikan.

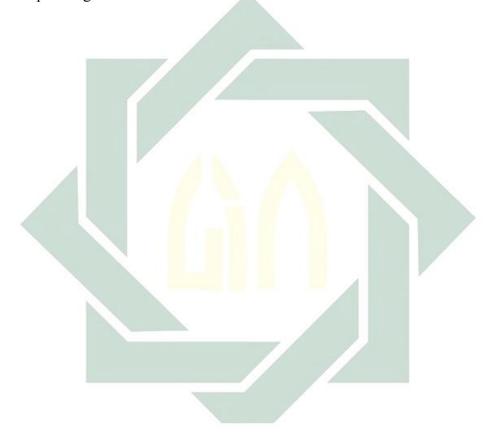
Apabila hal tersebut tidak segera dilaksanakan oleh pelaku usaha, secara independen konsumen dapat mengajukan gugatan seperti halnya yang termuat dalam pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 yang menyatakan setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum, namun harus sesuai dengan persyaratan yang tercantum dalam Undang-Undang tersebut.<sup>14</sup>

Oleh karena itu, dalam transaksi jual beli perlu meningkatkan harkat dan martabat konsumen guna menumbuhkan kesadaran, pengetahuan, dan kemampuan konsumen untuk melindungi dirinya serta menumbuh kembangkan sikap pelaku usaha yang dapat bertanggung jawab terhadap usahanya. Tentu saja hal ini berguna untuk dapat menjalankan kegiatan transaksi yang saling menguntungkan atau tidak saling dirugikan satu

<sup>14</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999..., 25.

\_

sama lain. Adanya piranti hukum yang melindungi konsumen tidak dimaksudkan untuk mematikan usaha dari para pelaku usaha, tetapi justu sebaliknya perlindungan konsumen dapat mendorong berusaha yang sehat dan mendorong lahirnya perusahaan yang tangguh dalam menghadapi persaingan bisnis.



#### BAB V

#### PENUTUP

## A. Kesimpulan

Berdasarkan dari pembahasan yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini dan menganalisa data yang diperoleh, maka pada bab ini dapat ditarik suatu kesimpulan berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan pada bab sebelumnya. Adapun kesimpulan dari pembahasan ini adalah sebagai berikut:

- 1. Fakta di lapangan menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah kavling oleh pelaku usaha bahwa tanah belum dilakukan pengkavlingan, tidak sesuai dengan yang disampaikan di dalam brosur dan kontrak perjanjian serta tanggung jawab pelaku usaha yang tidak beri kejelasan waktu. Hal tersebut membuat konsumen merasa dirugikan, karena konsumen telah melaksanakan kewajibannya dengan baik dan konsumen tidak mendapatkan hak yang harus diperoleh.
- 2. Pelaksanaan jual beli tanah kavling di Desa Panjunan ditinjau dalam hukum Islam, jual beli ini diperbolehkan karena telah memenuhi rukun dan syarat jual beli, adapun terdapat unsur *ghārar* atau ketidak jelasan pada syarat objek karena tidak dapat mengetahui letak tanah kavling, selain itu pada kontrak perjanjian terdapat unsur *tadlīs* atau penipuan karena pelaku usaha tidak dapat melaksanakan isi dari perjanjian dan

juga pada tanggung jawab yang diberikan oleh pelaku usaha yang tidak diberikannya kejelasan waktu, serta mengandung transaksi yang fāsid atau rusak karena dalam transaksi secara teknis transaksi jual beli sesuai dengan objek rukun, tetapi pada pelaksanaannya tidak sesuai di kemudian hari. Sedangkan, ditinjau dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen adalah dalam jual beli tanah kavling konsumen sudah seharusnya mendapatkan apa yang menjadi haknya dikarenakan konsumen telah melakukan kewajibannya, dan pelaku usaha dalam menawarkan produknya dilarang untuk melakukan perbuatan yang dapat merugikan orang lain, selain itu tanggung jawab yang diberikan oleh pelaku usaha sudah dilaksanakan dengan baik, namun bagi konsumen yang masih belum mendapatkan ganti kerugian diharuskan untuk diberikan kepastian waktunya.

#### B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian, ada beberapa saran dari peneliti yang dapat membangun kedua belah pihak dalam melakukan transaksi jual beli tanah kavling agar dapat membentuk kerjasama yang saling menguntungkan dan tidak merugikan orang lain, seperti:

 Pihak pelaku usaha bertanggung jawab atas perjanjian yang dinyatakan di dalam brosur maupun kontrak perjanjian serta memberikan kepastian

- waktu mengenai pemenuhan perjanjian penyerahan tanah kavling dan Sertifikat Hak Milik (SHM) perkavling kepada masing-masing konsumen.
- 2. Pihak 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, baik oleh pelaku usaha maupun konsumen.
- 3. Pihak konsumen sebaiknya meneliti dan mencari informasi sebanyakbanyaknya mengenai tanah yang akan dibelinya serta tidak percaya begitu saja terhadap penawaran yang diberikan oleh penjual, harus lebih selektif dalam membeli barang sehingga di kemudian hari tidak terjadi hal yang tidak diinginkan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Abdul, A. I. *Tafsir Ibnu Kasir Juz 6 An-Nisa 148 Al-Maidah 82.* Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2001.
- Ali, M. D. Hukum Islam. Depok: Rajawali Press, 2017.
- Arikunto, S. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik.* Jakarta: Rienka Cipta, 1997.
- Azwar, S. Metode Penelitian. Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2007.
- Az-Zuhaili, W. Fiqh Islam wa Adillatuhu. Depok: Gema Insani, 2007.
- Basith, A. *Asas Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam.* Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014.
- Basyir, A. A. Asas-Asas Hukum Muamalat . Yogyakarta: UII Press, 2004.
- Cahyani, A. I. Figh Muamalah. Makasar: Alaudin University Press, 2013.
- Creswell, J. W. Research Design: Pendekatan Kualitatif dan Mixed. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013.
- Dewi, G. Hukum Perikatan Islam di Indonesia. Jakarta: Kencana, 2005.
- Djakfar, M. Hukum Perlindungan Konsumen. Malang: UIN Malang Press, 2009.
- Djamil, F. Hukum Ekonomi Islam. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Fuady, M. Arbritase Nasional (Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis). Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Ghofur, A. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia.* Yogyakarta: Citra Media, 2006.
- Gunawan, I. *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik.* Jakarta: Bumi Aksara, 2017.
- Haroen, N. Fiqh Muamalah. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Harianto, D. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Periklanan Yang Menyesatkan.* Bogor: Ghalia Indonesia, 2010.
- Kartika, E. Hukum Dalam Ekonomi. Jakarta: PT Grasindo, 2008.
- Kusumanigrat, G. Wanprestasi Perantara Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Kabupaten Bandung Dihubungkan Dengan Buku III KUHPerdata. Bandung: Fakultas Hukum Universitas Pasudan, 2015.

- Lubis, S. K. *Hukum Ekonomi Islam.* Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Mansyur, A. N. *Tinjauan Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Gowa.* Makassar: UIN Alauiddin Makassar, 2010.
- Mantra, I. B. *Filsafat Penelitian dan Metode Penelitian Sosial*. Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2004.
- Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam.* Jakarta: Rajawali Press, 2015.
- Marwan. *Perlindungan Konsumen Dalam Kontrak Jual Beli Rumah Di Perumahan Harapan Indah Bekasi.* Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah, 2015.
- Marzuki, P. M. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana, 2010.
- Masruhan. Metode Penelitian Hukum. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014.
- Miru, A. *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia.* Jakarta: PT Raja Grafi<mark>nd</mark>o, 2013.
- Muhaimin. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Jual Beli Tanah Di Lahan Perhutani Di Desa Sidaurip Kecamatan Gandrung Mangu Kabupaten Cilacap. Yogyakarta: Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga, 2014.
- Muhammad. *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam.* Yogyakarta: Graha Ilmu, 2007.
- Nazir, M. Metode Penelitian. Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2013.
- Pasaribu, C. *Hukum Perjanjian Dalam Islam.* Jakarta: Sinar Grafika, 1994.
- PPHIMM, P. P. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Jakarta: Kencana, 2017.
- Prasetyo, Y. Ekonomi Syariah. Jakarta: PT Aria Mandiri, 2018.
- Rahman, A. *Figh Muamalat*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Ramadhan, R. B. *Perlindungan Hukum Terhadap Penggunaan Jasa Provider Seluler Sebagai Konsumen Atas Promo Yang Dikeluarkan Oleh Pelaku Usaha Melalui Media Iklan Di PT Indonesia Satelit.* Purwokerto: Fakultas Hukum Universitas Jendral Soedirman, 2015.
- Rapiansyah, H. Pandangan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Terlantar (Studi Kasus Di Desa Sumber Jaya Kecamatan Sumber Jaya Kabupaten Lampung Barat). Lampung: Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung, 2018.
- RI, D. A. *Alquran dan Terjemahannya*. Semarang: CV Toha Putra, 1989.

- Rubaie, A. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.* Malang: Bayu Media, 2007.
- Sahroni, O. *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad Dan Implementasinya Dalam Ekonomi Syariah*. Depok: Rajawali Press, 2017.
- Shidiq, S. Ushul Fiqh. Jakarta: Prenada Media Group, 2011.
- Shihab, Q. *Tafsir Al-Misbah Pesan, Kesan dan Keserasian Alquran.* Jakarta: Lentera Hati, 2012.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D.* Bandung: Alfabeta, 2008.
- Suhendi, H. Figh Muamalah. Jakarta: Raja Grafindo, 2015.
- Tika, M. P. Metodologi Riset Bisnis. Jakarta: Bumi Aksara, 2006.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. (n.d.).
- Wardono, K. Hukum Perlindungan Konsumen: Aspek Substansi Hukum, Struktur Hukum Dan Kultur Hukum Dalam Undang-Undang Nomor 8
  Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Yogyakarta: Penerbit Ombak, 2014.
- Wibowo, A. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Tanah Di Desa Jati Luhur Kec. Karanganyar Kab. Kebumen.* Yogyakarta: Fakultas Syariah UIN Sunan Kalijaga, 2005.
- Zulham. Hukum Perlindungan Konsumen. Jakarta: Kencana, 2013.