

**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,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Sri Wigati, MEI


NIP. 197302212009122001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Yufi Bagus Duwi Stiyo NIM. C92216211 ini telah dipertahankan di depan sidang 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:

Penguji I




Sri Wigati, MBI
NIP. 197302212009122001

Penguji II



Dr. H. Mohammad Arif, Lc., MA.
NIP. 197001182002121001

Penguji III



Muh. Sholihuddin, MHI.
NIP. 197707252008011009

Penguji IV



M. Faizur Rahman, MHI.
NIP. 198911262019031010

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



M. Faizur Rahman, M.Ag.
NIP. 199004041988031003



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

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

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

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

Nama : Yufi Bagus Duwi Stiyo
NIM : C92216211
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
E-mail address : yufiesetyogmail.com

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

ripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

**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-Eksklusif 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)

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

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.⁹ 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.

⁹ 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 adalah 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.

¹⁰ 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 Pasundan Bandung bernama Galuh Kusumahnigrat pada tahun 2015 dengan judul “Wanprestasi Perantara Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Kabupaten Bandung Dihubungkan Dengan Buku III KUHPerdato.” 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 KUHPerdato, 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.
5. Penelitian yang ditulis oleh Mahasiswa Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung pada tahun 2018 dengan judul “Pandangan Hukum Islam

¹¹ Galuh Kusumahnigrat, “Wanprestasi Perantara Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Kabupaten Bandung Dihubungkan Dengan Buku III KUHPerdato” (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.¹² 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

¹² 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).

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 permasalahan 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 Panjuran Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo. Dalam bab ini memaparkan tentang mengenai hasil penelitian lapangan yang berisikan tentang profil Desa Panjuran Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo, profil pelaku usaha dan Praktik jual beli tanah kavling di Desa Panjuran 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 Panjuran 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 Panjuran Kecamatan Sukodono Kabupaten Sidoarjo, dan selanjutnya praktik jual beli tanah kavling di Desa Panjuran 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.

- 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 Perlindungan 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

- 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

- 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:⁴⁰

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

⁴⁰ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999..., 25. (Pasal 45 menggunakan huruf karena *numbering*, lihat Undang-Undang)

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

dalam penyediaanya merupakan kewajiban dari penyediaanya 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 masing-masing 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 manajemen 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

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.

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.

2. 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,

- 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 Grafindo, 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. *Fiqh 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. *Fiqh 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.