



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perlindungan konsumen merupakan upaya menjamin kepastian hukum untuk memberi perlindungan hukum bagi konsumen.¹ Perlindungan konsumen sebagai hak setiap konsumen dalam menggunakan suatu barang atau jasa. Dengan demikian konsumen mendapat perlindungan, sehingga konsumen mendapat kenyamanan, keamanan, keselamatan dalam mengonsumsi barang atau jasa, hak untuk memilih barang atau jasa serta mendapatkan barang atau jasa sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.

¹ Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. (UUPK No.8 Tahun 1999 pasal 1 ayat (2))

Dalam perlindungan konsumen terdapat hak dan kewajiban yang dimiliki oleh konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK). Banyaknya mahasiswa yang datang dari luar pulau Jawa maupun di Malang jauh dari kampus, banyak yang membutuhkan tempat tinggal selama mereka kuliah. Kemudian masyarakat setempat memanfaatkan dengan menyediakan tempat sewa menyewa kamar kos, salah satunya daerah Sumbersari Malang yang wilayahnya dekat kampus atau perkuliahan tepatnya di UIN Maulana Malik Ibrahim Malang sehingga banyak mahasiswanya kos di daerah tersebut.

Namun dalam proses transaksi awal akadnya tidak jelas dengan *shighat* seadanya. Dalam proses terjadinya transaksi antara mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang dengan pemilik kamar kos, penyewa (mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang) menyewa kamar kos harus membayar uang sewa setiap bulan sebesar Rp 20.000,00 oleh pemilik kos tidak memberi kelanjutan penjelasan perjanjian seperti penjelasan manfaat sewa yang akhirnya berbuntut pada masa liburan semester, adanya peraturan bahwa mahasiswa masa liburan tetap membayar penuh meskipun tidak menempati kamar kos.

Padahal tidak ada kesepakatan dalam perjanjian di awal, oleh pemilik sewa kamar kos dengan alasan bahwa bayaran tersebut sebagai biaya jasa penitipan barang selama liburan, sedangkan yang dipersewakan dalam sewa-menyewa kamar kos adalah manfaatnya. Untuk memperjelas, manfaat yang seharusnya diperoleh mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang dalam sewa menyewa kamar kos adalah sebagai berikut:

1. Berlindung atau berteduh (menempatnya).
2. Manfaat menggunakan listrik.
3. Manfaat menggunakan air.
4. Menempatkan atau menitipkan barang.

Sedangkan pada masa liburan semester selama 2 (dua) bulan mahasiswa tidak menggunakan manfaat berlindung atau berteduh (menempatnya), manfaat menggunakan listrik, dan manfaat menggunakan air.

Dari manfaat-manfaat diatas mahasiswa tetap diharuskan membayar penuh sebagaimana mendapatkan manfaat berlindung atau berteduh (menempatnya), manfaat menggunakan listrik, manfaat menggunakan air, manfaat menggunakan air dan manfaat menempatkan atau menitipkan barang, hal ini menimbulkan permasalahan dan merugikan salah satu pihak dan ini bertentangan dengan firman Allah SWT dalam al-Qur'an surat an-Nisa' ayat 29, yaitu :

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا²

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu". (QS. An-Nisa': 29)³

² Q.S an-Nisa' (65): 29

³ Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Bandung: PT. Syamil Cipta Media, 2004), 122

Dalam ayat tersebut Allah melarang melakukan perbuatan sewa menyewa yang salah satu pihak tidak melakukan suatu tekanan atau paksaan pada pihak lainnya. Apabila terjadi pemaksaan salah satu pihak pada pihak yang lain maka unsur menjadi hilang, sedangkan dalam sewa menyewa yang paling diutamakan adalah suka sama suka.

BW juga menjelaskan di dalam pasal-pasal tentang sewa menyewa yakni pada Bab ke-7 pasal 1548 bahwa sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dimana pihak satu mengikatkan dirinya untuk memberikan pada pihak yang lainnya. Kenikmatan manfaat suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayarannya. Dalam pasal 1549 dijelaskan bahwa semua jenis barang baik yang tidak bergerak maupun yang bergerak dapat disewakan.

Hal tersebut juga tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen pada Bab ke-3 pada pasal 4 dijelaskan bahwa hak konsumen adalah *“hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/ atau jasa”*.⁴

Dalam hukum Islam terdapat asas yang berkesinambungan dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen yaitu adanya asas kesetaraan, kemudahan, itikad baik, dan transparansi. Hal tersebut, sangatlah penting karena syarat sah ijarah salah satunya mewajibkan *ma'qud 'alaih* (barang) bermanfaat dengan jelas dengan adanya kejelasan pada *ma'qud 'alaih* (barang), maka tidak ada perselisihan di antara *'aqid* (orang yang akad). Di antara cara untuk mengetahui *ma'qud 'alaih* (barang) adalah

⁴ UU RI No.8 Tahun 1999, *Tentang Perlindungan Konsumen*, 7

dengan menjelaskan manfaatnya, pembatasan waktu, atau menjelaskan jenis pekerjaan jika *ijarah* atas pekerjaan atau jasa seseorang.

Di dalam buku hukum perlindungan konsumen dijelaskan tentang prinsip *The Privity of Contract*, prinsip ini menyatakan bahwa pelaku usaha hanya dapat dimintakan pertanggungjawaban hukumnya sepanjang ada hubungan kontraktual antara dirinya dan konsumen. Oleh karena itu, tidak mengherankan bila ada pandangan hukum perlindungan konsumen berkorelasi erat dengan hukum kontrak.⁵

Prinsip ini menyatakan, pelaku usaha mempunyai kewajiban untuk melindungi konsumen, jika diantara mereka telah terjalin suatu hubungan kontraktual. Pelaku usaha tidak dapat dipersalahkan atas hal-hal di luar yang diperjanjikan. Artinya konsumen boleh menggugat berdasarkan wanprestasi (*contractual liability*).⁶

Walaupun secara yuridis antara pelaku usaha dan konsumen berkedudukan sama, tetapi faktanya konsumen adalah pihak yang biasanya didikte menurut kemauan si pelaku usaha. Fenomena kontrak-kontrak standar yang banyak beredar di masyarakat merupakan petunjuk yang jelas betapa tidak berdayanya konsumen menghadapi dominasi pelaku usaha. Dalam kontrak demikian, si pelaku usaha dapat dengan sepihak menghilangkan kewajiban yang seharusnya dipikulnya.⁷

⁵ Abdul Halim Barkatullah, *Hukum Perlindungan Konsumen Kajian Teoritis Dan Perkembangan Pikiran* (Bandung: Nusa Media, 2008), 85

⁶ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia Edisi Revisi* (Jakarta: Grasindo, 2004), 13

⁷ Abdul Halim Barkatullah, *Hukum Perlindungan Konsumen Kajian Teoritis Dan Perkembangan Pikiran*, 86

Kasus sewa menyewa kamar kos bagi mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang yang terjadi di Sumber Sari Malang mengabaikan syarat sah *ijarah* tersebut diatas yaitu tidak menjelaskan manfaat dan pembatasan waktu atau masa sewa. Agama telah memberikan peraturan sebaik-baiknya, karena dengan teraturnya muamalah, maka kehidupan manusia juga dapat terjamin dengan sebaik-baiknya, sehingga tidak ada hak antar sesama yang menjadi korban. Dengan adanya aturan hukum Islam tentang sewa menyewa yang termasuk dalam Al-Qur'an ditambah dengan penjelasan-penjelasan dalam sunnah Rasul, maka seluruh aspek sewa menyewa ada aturan hukumnya, dengan demikian setiap orang dalam melakukan sewa menyewa berkewajiban mentaati seluruh aturan hukum yang ada.

Berdasarkan hasil pengamatan sementara, bahwa pelaksanaan sewa menyewa kamar kos bagi mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim di Sumber Sari Malang mayoritas adalah beragama Islam. Namun dalam pelaksanaannya masih banyak diantara mereka yang menyimpang dari aturan-aturan hukum, baik dari segi akad maupun penggunaan atau pemanfaatan kamar kos dan hal-hal yang lain.

Untuk mengetahui secara mendalam tentang penyewaan tersebut, maka diperlukan penelitian secara sosiologis tentang pelaksanaan akad sewa kamar kos bagi Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang di Sumber Sari Malang dalam tinjauan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan akad sewa kamar kos di Kelurahan Sumbersari Kecamatan Lowokwaru Kota Malang yang diputuskan oleh para pihak?
2. Bagaimana pelaksanaan akad sewa kamar kos menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen?

C. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini untuk menghindari pembahasan yang terlalu melebar dan penulisan yang kurang mengarah dari pokok permasalahan sehingga sulit untuk mendapatkan satu kesimpulan kongkrit, maka peneliti rasa perlu adanya batasan-batasan yang jelas tentang pelaksanaan akad sewa kamar kos hanya bagi mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang di Kelurahan Sumbersari RW 01 Kecamatan Lowokwaru Kota Malang.

D. Definisi Operasional

1. Akad sewa adalah mengambil manfaat dengan jalan penggantian⁸ yang dilakukan dengan kesepakatan atau perjanjian antara pemilik kos dengan mahasiswa yang menyewa kamar kos di Sumbersari Malang.

⁸ Sayid Sabiq, *Fikih Sunnah Jilid 13* (Bandung: PT Al-Ma'arif, 1988), 15

2. Kamar kos adalah tempat menumpang tinggal dengan membayar⁹ dengan mengambil manfaat berlindung atau berteduh, manfaat menggunakan listrik, manfaat menggunakan air, dan manfaat atau menitipkan barang.
3. Mahasiswa adalah orang yang belajar di perguruan tinggi¹⁰ khususnya mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen¹¹ dengan meniadakan tindakan sewenang-wenang yang merugikan pelaku usaha dan konsumen.

E. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji pelaksanaan akad sewa kamar kos yang dilakukan para pihak menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, yakni sebagai berikut:

1. Penafsiran perjanjian terhadap ketentuan yang disepakati oleh para pihak.
2. Deskripsi terhadap kesederajatan hubungan hukum, hak dan kewajiban kedua belah pihak.

⁹ Tim Penyusun, *Kamus Bahasa Indonesia* (Jakarta: Pusat Bahasa, 2008), 601

¹⁰ Tim Penyusun, *Kamus Bahasa Indonesia*, 983

¹¹ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), 1

F. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelitian tentang Perlindungan Konsumen, penulis menemukan penelitian yang berhubungan dengan penelitian ini. Penelitian yang dimaksud antara lain:

Tabel 1
Penelitian Terdahulu

No.	Peneliti	Judul	Objek Formal	Objek Material
1.	Deniyanto Putro (Universitas Airlangga, 2009)	Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Penjualan Produk Obral	UUPK No.8 Tahun 1999	Metode penelitian: yuridis normatif. Hasil penelitian: iklan atas penjualan produk secara obral dengan informasi yang tida melanggar ketentuan UUPK Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
2.		Luci Margareth Napituluh (Universitas Negeri Medan, 2009)	UUPK No.8 Tahun 1999	Metode penelitian: normatif bersifat deskriptif. Hasil penelitian: perlindungan hukum yang diberikan terhadap konsumen pengguna jasa pos Express adalah melalui perjanjian antara

				<p>pengguna jasa pos Express dengan PT. Pos Indonesia (Persero) Medan yang berbentuk perjanjian baku dan melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.</p>
3.	<p>Siti Mukaromah (IAIN Sunan Ampel, 2009)</p>	<p>Tinjauan Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Mengenai Pelaksanaan Jual Beli Susu Di Desa Nyawangan Kecamatan Sendang Kabupaten Tulungagung</p>	<p>UUPK No.8 Tahun 1999</p>	<p>Metode penelitian: pola pikir deduktif. Hasil penelitian: hukum islam dan UUPK No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sama-sama mengharuskan atau mewajibkan para penjual (pelaku usaha) untuk menjelaskan obyek jual beli yaitu barang (susu) yang dijadikan objek jual beli harus dijelaskan baik keadaan timbangan atau takaran sehingga antara penjual pembeli sama-sama tahu akan kondisi barang tersebut.</p>

				<p>Namun dalam jual beli di Desa Nyawangan objek atau barang pada saat terjadi jual beli hanya diketahui oleh piha penjual sehingga dalam Islam jual beli seperti ini dikatakan <i>gharar</i> (penipuan) dan bertentangan dengan kewajiban yang harus dipenuhi pelaku usaha dijelaskan dalam Pasal 8 yaitu memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai barang.</p>
4.	<p>Muhammad Yunus (Universitas Muhammadiyah Malang, 2010)</p>	<p>Kajian Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Dalam Perspektif Hukum Islam</p>	<p>UUPK No.8 Tahun 1999</p>	<p>Metode penelitian: normatif. Hasil penelitian: kegiatan bisnis terdapat hubungan saling membutuhkan antara pelaku usaha.</p>

5.	Isnatul Fitriyah (Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2012)	Pelaksanaan Akad Sewa Kamar Kos Bagi Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Ditinjau Dari Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Hukum Islam	UUPK No.8 Tahun 1999	Metode penelitian: yuridis sosiologis atau empiris. Hasil penelitian: pelaksanaan akad sewa kamar kos antara pemilik kos dan mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang dilakukan sederhana akibatnya ketidakjelasan akad /perjanjian masa sewa kamar kos. Pelaksanaan akad sewa kamar kos dalam tinjauan UUPK No.8 Tahun 1999 terdapat kesenjangan dalam asas keadilan sehingga salah satu pihak ada yang dirugikan dalam hal ini konsumen.
----	---	--	-------------------------	---

G. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran bagi disiplin keilmuan secara umum dan sekurang-kurangnya dapat digunakan untuk dua aspek, yaitu:

1. Aspek teoritis, sebagai upaya pengembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang akad sewa dalam Islam yang berkaitan dengan perlindungan konsumen. Disamping itu, dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi peneliti selanjutnya yang berminat untuk mengkaji, mengevaluasi, dan menganalisis kembali pelaksanaan akad sewa kamar kos, agar dapat mengaplikasikan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan juga sesuai dengan ajaran Islam.
2. Aspek praktik, dapat memberikan informasi yang benar tentang pelaksanaan akad sewa kamar kos bagi Mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang dan pemilik kos di Kelurahan Sumbersari agar berjalan sesuai dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan ajaran Islam.

H. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah penelitian maka diperlukan sistematika pembahasan sebagai berikut, agar penulisan penelitian ini lebih terarah dan mudah ditelaah, maka sistematika pembahasan dalam penelitian ini dibagi menjadi lima bab. Adapun bab-bab tersebut adalah sebagai berikut:

Bab pertama adalah pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu, definisi operasional dan sistematika penulisan. Bab ini menjadi penting karena merupakan gerbang untuk memahami bab-bab selanjutnya.

Bab kedua, memuat tentang landasan teori yang berkaitan dengan studi ini yang terdiri dari sub-sub bab dan anak sub bab tentang akad sewa menurut fikih, akad sewa menurut BW, perjanjian, perlindungan konsumen terhadap pelaksanaan akad sewa dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999.

Bab ketiga merupakan metode penelitian yang meliputi paradigma penelitian, jenis dan pendekatan penelitian, sumber data, baik data primer maupun data sekunder, metode pengumpulan data, teknik pengecekan keabsahan data dan metode analisis data.

Bab keempat, merupakan paparan data yang meliputi kondisi obyektif masyarakat Kelurahan Sumbersari Kecamatan Lowokwaru Kota Malang. Dan analisis data yang merupakan jawaban dari rumusan masalah, yang berisi analisis perlindungan konsumen terhadap pelaksanaan akad sewa kamar kos bagi mahasiswa UIN Maulana Malik Ibrahim Malang di Sumbersari menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999.

Bab kelima yakni penutup yang meliputi kesimpulan, saran, dan lampiran-lampiran.