

**KEPASTIAN HUKUM HAK-HAK KONSUMEN DALAM TRANSAKSI
JUAL BELI PROPERTI DENGAN SISTEM PEMASARAN *PRE PROJECT*
SELLING DI PERUMAHAN THE EMERALD MALANG**

**(Kajian Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Undang-Undang
Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman)**

SKRIPSI

Oleh:

Yola Waqingatul Hidayah

NIM 15220146



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2019**

**KEPASTIAN HUKUM HAK-HAK KONSUMEN DALAM TRANSAKSI
JUAL BELI PROPERTI DENGAN SISTEM PEMASARAN *PRE PROJECT*
SELLING DI PERUMAHAN THE EMERALD MALANG**

**(Kajian Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Undang-Undang
Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Strata
Satu Sarjana Hukum (S.H)**

Oleh:

Yola Waqingatul Hidayah

NIM 15220146



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2019**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,
Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**KEPASTIAN HUKUM HAK-HAK KONSUMEN DALAM TRANSAKSI
JUAL BELI PROPERTI DENGAN SISTEM PEMASARAN *PRE PROJECT*
SELLING DI PERUMAHAN THE EMERALD MALANG**

**(Kajian Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Undang-Undang
Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman)**

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar. Jika di kemudian hari terbukti disusun orang lain, ada penjiplakan, duplikasi, atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 14 Mei 2019

Penulis,




Yola Waqingatul Hidayah

NIM 15220146

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Yola Waqingatul Hidayah
NIM: 15220146 Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas
Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**KEPASTIAN HUKUM HAK-HAK KONSUMEN DALAM TRANSAKSI
JUAL BELI PROPERTI DENGAN SISTEM PEMASARAN *PRE PROJECT*
SELLING DI PERUMAHAN THE EMERALD MALANG
(Kajian Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Undang-Undang
Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman)**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-
syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Malang, 14 Mei 2019

Mengetahui,

Ketua Jurusan

Hukum Bisnis Syariah

Dosen Pembimbing,



Dr. Fakhruddin, M.HI
NIP 19740819200003 1 002



Dr. Khoirul Hidayah, S.H., MH
NIP 19780524200912 2 003



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 157/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/II/2013 (Al Ahwal Al Syakhshiyah)
Terakreditasi "B" SK BAN-PT Nomor : 021/BAN-PT/Ak-XIV/S1/III/2011 (Hukum Bisnis Syariah)
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

BUKTI KONSULTASI

Nama : Yola Waqingatul Hidayah
NIM : 15220146
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah
Dosen Pembimbing : Dr. Khoirul Hidayah, S.H., M.H
Judul Skripsi : **KEPASTIAN HUKUM HAK-HAK KONSUMEN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTI DENGAN SISTEM PEMASARAN *PRE PROJECT SELLING* DI PERUMAHAN THE EMERALD MALANG (Kajian Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman)**

NO	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	9 November 2018	Konsultasi Judul yang Diterima	
2	21 November 2018	Bab I, II, dan III	
3	26 Desember 2018	ACC Sempro	
4	4 Maret 2019	Revisi Bab I	
5	18 Maret 2019	Revisi Bab II dan III	
6	25 Maret 2019	Bab IV	
7	8 April 2019	Revisi Bab IV	
8	15 April 2019	Bab V	
9	22 April 2019	Abstrak	
10	30 April 2019	ACC Ujian Skripsi	

Malang, 14 Mei 2019

Mengetahui,

a/n Dekan

Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah



Dr. Fakhruddin, M.H.I.

NIP. 19740819200003 1 002

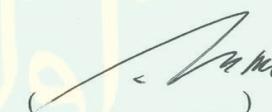
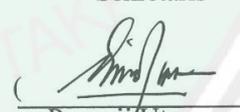
PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan penguji skripsi saudara Yola Waqingatul Hidayah, NIM 15220146, Mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

KEPASTIAN HUKUM HAK-HAK KONSUMEN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTI DENGAN SISTEM PEMASARAN *PRE PROJECT SELLING* DI PERUMAHAN THE EMERALD MALANG
(Kajian Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman)

Telah dinyatakan **LULUS** dengan nilai: **A**

Dewan Penguji:

- | | | |
|----|--|--|
| 1. | H. Khoirul Anam, Lc., MH.
NIP 19680175200003 1 001 | 
(
Ketua |
| 2. | Dr. Khoirul Hidayah, S.H., MH.
NIP 19780524200912 2 003 | 
(
Sekretaris |
| 3. | Dr. Fakhruddin, M.HI.
NIP 19740819200003 1 002 | 
(
Penguji Utama |

Malang, 14 Mei 2019

Dekan,



Dr. Saifullah, S.H, M.Hum
NIP 19651205200003 1 001

MOTTO

“Hiduplah seperti pohon kayu yang lebat buahnya, hidup di tepi jalan dan dilempari orang dengan batu, tetapi dibalas dengan buah.”

-Abu Bakar Sibli-



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdu lillâhi Rabbil-‘Aalamiin, la Hawl wala Quwwat illa bi Allah al-‘Āliyy al-‘Ādhîm, dengan hanya rahmat-Mu serta hidayah-Nya penulisan skripsi yang berjudul “**Kepastian Hukum Hak-Hak Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Properti Dengan Sistem Pemasaran *Pre Project Selling* di Perumahan The Emerald Malang (Kajian Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman)**” dapat diselesaikan. *Shalawat* dan Salam senantiasa kita haturkan kepada Baginda kita, Nabi Muhammad SAW sebagai suritauladan umat manusia. Semoga kita tergolong orang-orang yang beriman dan mendapat syafaat dari beliau di akhirat kelak. Aamiin.

Dengan bimbingan maupun pengarahan dan hasil diskusi dari berbagai pihak dalam proses penulisan skripsi ini, maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Abd. Haris, M.Ag, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Saifullah, S.H, M. Hum, selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.H.I, selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Dr. Khoirul Hidayah, S.H., M.H selaku dosen pembimbing skripsi, penulis haturkan *Syukran Katsir* atas waktu, bimbingan, arahan, serta motivasi dan saran-saran yang telah beliau limpahkan untuk bimbingan menyelesaikan penulisan skripsi ini.

5. Burhanuddin Susanto, S.HI. M.Hum selaku dosen wali selama kuliah di Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Penulis mengucapkan terima kasih atas arahan serta motivasi yang diberikan selama perkuliahan dan meluangkan waktu untuk membimbing sehingga penulis dapat menempuh perkuliahan dengan baik.
6. Segenap Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah mengamalkan ilmunya dengan ikhlas. Semoga Allah SWT memberikan pahalanya yang sepadan kepada beliau.
7. Staf karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, penulis ucapkan terimakasih atas partisipasinya dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Kepada Ibu tercinta Ibu Nurhidayati, Ayah tercinta Bapak Supriyadi dan Kakak tercinta Ovi Ayuning Tyas, rasanya tiada kata yang mampu membalas segala pengorbanan mereka selain terima kasih yang senantiasa memberikan semangat, inspirasi, motivasi, kasih sayang, pengorbanan baik dari segi spiritual dan materiil yang tiada henti, serta doa yang tak pernah putus untuk keberhasilan dan kemudahan penulis hingga skripsi ini selesai.
9. Sahabatku tersayang Rina Wahyu Anggriyani dan Mohammad Iqbal Nur'usman yang telah membantu dengan tulus ikhlas kepada penulis selama berada di Kota Perantauan (Malang) dan sahabat-sahabat seperjuangan Nisa Mutiara Auliya, Amalina Mashfufah, Nabilah Aulia Rahmah, Riza Ika

Korniawati, Bellita Aulia, Imas Fatimatus Sahnia yang selalu ada dalam setiap suka dan duka penulis.

10. Kepada teman-teman Hukum Bisnis Syariah dan semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Semoga apa yang telah penulis peroleh selama kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang ini bisa bermanfaat bagi semua pembaca, khususnya bagi penulis pribadi. Sebagaimana pepatah mengatakan, tak ada gading yang tak retak. Di sini penulis sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari salah dan dosa, menyadari bahwasanya skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharap kritik maupun saran yang membangun dari pembaca untuk kesempurnaan skripsi ini sehingga dapat lebih bermanfaat. Amiin.

Malang, 14 Mei 2019

Penulis,

Yola Waqingatul Hidayah
NIM. 15220146

PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi adalah peimindah alihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemah bahasa Arab ke dalam bahasa Indonesia. termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Araba, sedangkan nama Arab dari bangsa Arab ditulis sebagaimana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *gootnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang standar internasional. Nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 22 Januari 1998, No. 159/1987 dan 0543.b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.

A. Konsonan

ا	= Tidak dilambangkan	ض	= dl
ب	= B	ط	= th
ت	= T	ظ	= dh
ث	= Ta	ع	= ‘ (menghadap ke atas)

ج = J	غ = gh
ح = H	ف = f
خ = Kh	ق = q
د = D	ك = k
ذ = Dz	ل = l
ر = R	م = m
ز = Z	ن = n
س = S	و = w
ش = Sy	ه = h
ط = Sh	ي = y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (‘), berbalik dengan koma (‘) untuk penggantian lambang ع.

B. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut:

Vokal	Panjang	Diftong
a = fathah	Â	قال menjadi qâla
i = kasrah	Î	قيل menjadi qîla

u = dlommah	û	دون menjadi dûna
-------------	---	------------------

Khusus untuk bacaan ya' nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “î”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya' nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya' setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong	Contoh
aw = و	قول menjadi qawlun
ay = ي	خير menjadi khayrun

C. Ta' marbûthah (ة)

Ta' marbûthah (ة) ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi ta' marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risala li-mudarrisah*, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilayh*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikut, misalnya في رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*

D. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) dalam lafadh jalâlah yang erada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut :

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan.....
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan
3. *Masyâ'Allah kânâ wa mâlam yasyâ lam yakun*
4. *Billâh 'azza wa jalla*

E. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila terletak di awal kata, hamzah tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh : شيء - syai'un أمرت - umirtu

النون - an-nu'un تأخذون - ta'khudzûna

F. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il* (kata kerja), *isim* atau *huruf*, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain, karena ada huruf Arab atau harakat yang

dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh : وان الله لهو خير الرازقين - wa innalillâha lahuwa khairar-râziqîn.

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf capital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf capital seperti yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf capital digunakan untuk menuliskan oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf capital tetap awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sanfangnya.

Contoh : وما محمد إلا رسول = wa maâ Muhammadun illâ Rasûl

ان اول بيت وضع للدرس = inna Awwala baitin wu dli'a linnâsi

Penggunaan huruf capital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan arabnya memang lengkap demikian dan jika penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf capital tidak dipergunakan.

Contoh : نصر من الله فتح قريب = nasrun minallâhi wa fathun qarîb

الله الامر جميعا = lillâhi al-amru jamî'an

Begi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan ilmu tajwid.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
BUKTI KONSULTASI.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	v
MOTTO	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	x
DAFTAR ISI.....	xv
ABSTRAK	xviii
ABSTRACT	xvix
المخلص	xx
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Definisi Operasional.....	7
F. Sistematika Pembahasan	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Penelitian Terdahulu	10

B. Kajian Pustaka.....	13
1. Konsep Kepastian Hukum	13
2. Konsep Perlindungan Konsumen.....	14
a. Pengertian Konsumen	14
b. Hak Konsumen.....	17
c. Pengertian Pelaku Usaha.....	21
d. Hak Pelaku Usaha	21
e. Kewajiban Pelaku Usaha.....	22
3. Konsep Jual Beli	24
a. Pengertian Jual Beli Menurut KUH Perdata	24
b. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Islam.....	25
c. Rukun dan Syarat Jual Beli.....	27
d. Macam-macam Akad Jual Beli	29
4. Tinjauan Tentang Perumahan	31
5. Konsep Tentang <i>Pre Project Selling</i>	32
BAB III METODE PENELITIAN	36
A. Jenis Penelitian.....	36
B. Pendekatan Penelitian	37
C. Lokasi Penelitian.....	37
D. Sumber Data Penelitian.....	38
E. Teknik Pengumpulan Data.....	40
F. Teknik Analisis Data.....	42
BAB IV PEMBAHASAN.....	44

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	44
B. Kepastian Hukum Hak-Hak Konsumen dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Atas Pemasaran Perumahan The Emerald dengan Sistem <i>Pre Project Selling</i> Ditinjau Berdasarkan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	46
C. Transaksi Jual Beli Perumahan The Emerald dengan Sistem Pemasaran <i>Pre Project Selling</i> Ditinjau dalam Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).....	65
BAB V PENUTUP.....	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

ABSTRAK

Yola Waqingatul Hidayah, 15220146, *Kepastian Hukum Hak-Hak Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Properti dengan Sistem Pemasaran Pre Project Selling di Perumahan The Emerald Malang (Kajian Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman)*. Skripsi, jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing Dr. Khoirul Hidayah, S.H., M.H.

Kata Kunci: Kepastian Hukum; Hak Konsumen; *Pre Project Selling*.

Perjanjian pendahuluan jual beli diperbolehkan menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman apabila pengembang telah memenuhi syarat kepastian atas status kepemilikan tanah, kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum, memenuhi keterbangunan perumahan minimal 20% (dua puluh persen) dan terpenuhinya hal-hal yang diperjanjikan.

Skripsi ini membahas tentang 1. Mengetahui kepastian hukum hak-hak konsumen dalam perjanjian pendahuluan jual beli atas pemasaran “Perumahan The Emerald” dengan sistem *pre project selling* ditinjau berdasarkan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman 2. Menganalisa transaksi jual beli “Perumahan The Emerald” dengan sistem pemasaran *pre project selling* ditinjau dalam perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis. Sebagian sumber data yang digunakan yaitu wawancara dengan literatur Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Hasil penelitian ini yaitu sebagai berikut: 1. Perumahan The Emerald Malang belum menerapkan apa yang terdapat dalam Pasal 42 ayat 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan, yaitu terkait dengan belum tersedianya prasarana, sarana dan utilitas umum; belum memiliki keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); belum terpenuhinya hal yang diperjanjikan. 2. Ditinjau dari hukum Islam belum sesuai dengan Pasal 106 dan 107 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah terkait dengan tersedianya fasilitas umum dan keterlambatan pembangunan sesuai dengan waktu yang telah disepakati berdasarkan akad *istishna*’.

ABSTRACT

Yola Waqingatul Hidayah, 15220146, *Certainty of the Law of Consumer Rights in Property Sale and Purchase Transactions with the Pre Project Selling Marketing System in Housing of The Emerald Malang (Perspective Study on Compilation of Sharia Economic Law and Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas)*. Thesis, Department of Shariah Business Law, Sharia Faculty, The State Islamic University Maulana Malik Ibrahim Malang, Supervising: Dr. Khoirul Hidayah, S.H., M.H

Keywords: Legal Certainty; Consumer Rights; Pre Project Selling.

The preliminary sale and purchase agreement is permissible according to Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Area if the developer has fulfilled the certainty requirements for land ownership status, ownership of the main building permit, availability of infrastructure, facilities and public utilities, fulfilling housing construction at least 20% (twenty percent) and fulfillment of the things agreed upon.

This thesis discusses 1. Knowing the legal certainty of consumer rights in the preliminary sale and purchase agreement on the marketing of "The Emerald Housing" with a pre-project selling system reviewed based on Article 42 of Act Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Area 2. Analyzing transactions buying and selling "The Emerald Housing" with a pre-project selling marketing system is reviewed in the perspective of Sharia Economic Law Compilation.

The type of research used is empirical legal research with a sociological juridical approach. Some of the data sources used are interviews with literature Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas.

The results of this study are as follows: 1. Housing of The Emerald Malang has not applied what is contained in Article 42 paragraph 2 of Act Number 1 of 2011 concerning Housing and Regions, which is related to the unavailability of infrastructure, facilities and public utilities; does not have a minimum of 20% (twenty percent) of development; the agreed thing has not been fulfilled. 2. In terms of Islamic law it is not in accordance with Article 106 and 107 Compilation of Sharia Economic Law related to the availability of public facilities and the delay in development in accordance with the agreed time based on the istishna agreement.

المستخلص

الهداية، يولا واقعة، ١٥٢٢٠١٤٦، التأكيد القانوني عن حقوق المستهلكين في عقد البيع للملكيات بنظام التسويق التصريف للمساعدة التمهيدية من خلال ضوء الأحكام الإسلامية (دراسة في مسكن إمبرالد مالانج). بحث جامعي، قيم أحكام التجارة الشريعة، كلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج. المشرفة دكتورة خيرة الهداية، الماجستير

الكلمات الأساسية: التأكيد القانوني؛ حقوق المستهلكين؛ التصريف للمساعدة التمهيدية. نظام التصريف للمساعدة التمهيدية هو نظام التسويق الذي يقوم به المطور بالتخطيط، التصميم، أو التصوير قبل إنهاء بناء الملكيات. فقرر الدستور رقم الأول سنة ٢٠١١ عن المسكن ونطاق الإسكان بأنه يسمح لمطوري الملكيات أن يتعهدوا للبيع بشكل التمهيد. لكنه يصح العقد إذا استوفى المطور شرط التأكيد على حالة ملكية الأرض، ملكية التأسيس على بناء المباني، توفر البنية التحتية، وجود المرافق العام، ويستوفى شرط البناء بقدر ٢٠ في المائة على الأقل واستيفاء الأشياء المعهودة.

بحث جمع ١. الباحثة لتعمق التأكيد القانوني عن حقوق المستهلكين في عقد البيع للملكيات بنظام التسويق التصريف للمساعدة التمهيدية من خلال ضوء الأحكام الإسلامية في مسكن إمبرالد الفصل فقرر الدستور رقم الأول سنة ٢٠١١ عن المسكن ونطاق الإسكان. ٢. بحث عقد البيع في مسكن إمبرالد نظام التصريف للمساعدة التمهيدية الأحكام الإسلامية.

يعتبر هذا البحث من نوع البحث القانوني الواقعي بالمدخل القضائي الاجتماعي. وبعض مصادر البيانات المستخدمة هي المقابلة بوسيلة المطبوعات من الدستور رقم الأول سنة ٢٠١١ عن المسكن ونطاق الإسكان.

فنتائج البحث تدل على: ١. إن مسكن إمبرالد لم يطبق مضمون الفصل ٤٢ أية ٢ من الدستور رقم الأول سنة ٢٠١١ عن المسكن ونطاق الإسكان بدليل عدم استيفاء البنية التحتية، وجود المرافق العام، وشرط البناء بقدر ٢٠ في المائة على الأقل واستيفاء الأشياء المعهودة؛ ٢. نظرا من الأحكام الإسلامية، لم يناسب هذا المسكن بالفصل ١٠٦ و ١٠٧ من مجموعة الأحكام الاقتصادية الشريعة عن توفر المرافق العام وتأخر البناء حسب الموقوت المعين عند قيام عقد الاستصناع.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan sektor dunia usaha di bidang properti berkembang pesat seiring dengan pertumbuhan ekonomi masyarakat yang semakin membaik. Maraknya pembangunan perumahan beberapa tahun terakhir ini yang mana rumah adalah kebutuhan primer yang paling dibutuhkan oleh setiap manusia menimbulkan persaingan yang sangat ketat diantara pengembang satu dengan yang lainnya dalam menarik minat pembeli. Hal ini berdampak munculnya sistem penjualan properti yang instan secara praktis dan cepat baik properti di bidang perkantoran, perumahan maupun rumah susun komersial atau apartemen oleh para pengembang di bidang marketing pemasaran yang biasa dikenal dengan sistem *pre project selling*.¹

Pre project selling adalah suatu sistem penjualan berupa konsep, desain atau gambar sebelum properti yang dijual selesai dibangun yang dilakukan oleh

¹Purbandari, “Kepastian dan Perlindungan Hukum pada Pemasaran Properti dengan Sistem Pre Project Selling”, *Jurnal Ilmiah Widya*, 320 (Mei 2012), 12.

para pengembang (*developer*).² Alasan pengembang banyak melakukan praktik *pre project selling* adalah untuk mengetahui respon pasar atas produk properti yang akan dibangun. Namun dalam kenyataannya, praktik *pre project selling* berpotensi menempatkan konsumen dalam situasi penuh resiko ketika pengembang abal-abal hanya bermodalkan brosur dan maket mengumpulkan dana masyarakat dengan janji akan membangun produk properti.

Pada praktiknya *pre project selling* sering dilakukan oleh pengembang sebelum izin diterbitkan. Hal tersebut tidak saja melanggar Undang-Undang, akan tetapi juga berpotensi menempatkan konsumen dalam situasi penuh resiko akan terjadinya wanprestasi (prestasi buruk), berupa:³

- a. Terlaksana tetapi tidak tepat waktu (terlambat)
- b. Terlaksana tetapi tidak seperti yang diperjanjikan
- c. Dilaksanakan akan tetapi menurut perjanjian tidak boleh dilakukan
- d. Tidak terlaksananya apa yang diperjanjikan

Menurut data Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), sistem *pre project selling* yang dilakukan oleh pengembang (*developer*) sering menjadi sumber masalah bagi konsumen di kemudian hari. Terbukti sejak tahun 2014 sampai tahun 2016, YLKI menerima sekurangnya 440 pengaduan terkait perumahan, yang mana mayoritas masalah tersebut terjadi akibat tidak adanya konsistensi antara penawaran dan janji promosi pengembang dengan realistik pembangunan yang terjadi. Bahkan di tahun 2015, sekitar 40% pengaduan

²Habib Adjie Triyanto, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan dalam Jual Beli atas Satuan Rumah Susun yang Dipasarkan dengan Cara Pre Project Selling", *Res Judicata*, 1 (Juni, 2018), 58.

³Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermassa, 2004), 45.

perumahan terjadi akibat adanya *pre project selling*, dengan informasi yang tidak jelas, benar, dan jujur terkait pembangunan, realisasi fasilitas umum atau fasilitas sosial yang bermasalah, serta unit berubah dari yang ditawarkan.⁴

Pre project selling dimungkinkan selama memenuhi persyaratan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Menurut Pasal 42 ayat (2) UU Nomor 1 Tahun 2011 menyatakan bahwa:⁵

“Perumahan yang masih dalam proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli setelah terpenuhinya syarat kepastian tentang status pemilikan tanah, hal yang diperjanjian, kepemilikan IMB induk, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta keterbangan perumahan paling sedikit 20%.”

Kota Batu merupakan kota yang memiliki daya tarik bagi wisatawan. Hal tersebut dibuktikan dengan semakin banyaknya tempat-tempat wisata alam maupun buatan yang menjadikan Kota Batu memiliki keunggulan tersendiri sehingga menyebabkan intensitas wisatawan yang berdatangan ke Kota Batu semakin tinggi. Intensitas wisatawan yang cukup tinggi untuk berkunjung dan berwisata atau pun bahkan tinggal di Kota Batu, menjadikan kebutuhan tempat hunian sementara, kontrak, maupun hunian pribadi semakin tinggi pula. Kondisi tersebut dimanfaatkan oleh masyarakat atau pihak terkait untuk menyediakan hunian sementara atau pun tetap dengan modal yang dimilikinya. Mengingat kondisi tersebut dapat menjadi lahan berbisnis yang menjanjikan dan merupakan lahan basah untuk meraup keuntungan terutama bagi para *developer* yang

⁴Luthvi Febryka Nola, “Permasalahan Hukum dalam Praktik Pre-Project Selling Apartemen”, *Info Singkat*, 18 (September, 2017), 2.

⁵Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

menyediakan tempat hunian sesuai dengan permintaan pasar saat ini. Salah satu *developer* yang telah menanamkan lahan berbisnis sesuai dengan permintaan pasar saat ini adalah *developer* “Perumahan The Emerald”. Perumahan ini berlokasi di Kota Wisata Batu tepatnya di samping kampus 3 Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Berada di kota wisata dan berdekatan dengan tempat pendidikan tentunya memiliki nilai plus bagi pengembang untuk menarik minat masyarakat karena selain dapat dijadikan tempat hunian pribadi namun juga bisa dijadikan tempat kos-kosan yang hal tersebut dapat menjadikan lahan berbisnis yang menjanjikan pula. Perumahan ini adalah perumahan yang masih terbilang baru karena baru memulai pemasaran sejak Desember 2016 dan sampai saat ini perumahan ini masih dalam proses pembangunan. Akan tetapi, berkaitan dengan penelitian ini perumahan tersebut diketahui telah melakukan pemasaran sebelum memiliki keterbangunan bangunan minimal 20% (dua puluh persen) dan belum tersedianya prasarana, sarana dan utilitas umum yang sudah layak pakai serta belum terpenuhinya hal-hal yang diperjanjikan kepada konsumennya. Berdasarkan hal tersebut tentunya akan membuat kemacetan pembangunan sehingga menyebabkan kerugian bagi konsumennya.

Janus Sidabulok berpendapat bahwa perlindungan konsumen adalah istilah yang dipakai untuk menggambarkan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam usahanya untuk memenuhi kebutuhannya dari hal-hal yang dapat merugikan konsumen itu sendiri.⁶ Dengan demikian mengenai permasalahan yang berakibat ruginya konsumen pembeli perumahan oleh pelaku usaha pengembang

⁶Janus Sidabulok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2007), 9.

perumahan maka konsumen dapat memperjuangkan haknya seperti halnya sudah diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Kemudian di dalam hukum Islam, disebutkan bahwa perjanjian jual beli tidak sah apabila tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan uraian sebagaimana permasalahan tersebut di atas, penulis tertarik untuk membahas tentang “Kepastian Hukum Hak-Hak Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Properti dengan Sistem Pemasaran *Pre Project Selling* di Perumahan The Emerald Malang (Kajian Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis dapat merumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kepastian hukum hak-hak konsumen dalam perjanjian pendahuluan jual beli atas pemasaran “Perumahan The Emerald” dengan sistem *pre project selling* ditinjau berdasarkan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman?
2. Bagaimana transaksi jual beli “Perumahan The Emerald” dengan sistem pemasaran *pre project selling* ditinjau dalam perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui kepastian hukum hak konsumen dalam perjanjian pendahuluan jual beli atas pemasaran “Perumahan The Emerald” dengan sistem *pre project selling* ditinjau berdasarkan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
2. Untuk menganalisa transaksi jual beli “Perumahan The Emerald” dengan sistem pemasaran *pre project selling* ditinjau dalam perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberikan wawasan ilmu pengetahuan dalam hal kepastian hukum hak-hak konsumen dalam transaksi jual beli properti dengan sistem *pre project selling*.

2. Secara Praktis

- a. Dapat dijadikan bahan masukan bagi masyarakat mengenai ketentuan-ketentuan hukum dan masalah-masalah yang terkait dengan jual beli properti dengan sistem pemasaran *pre project selling*.
- b. Dapat menjawab segala keluhan-keluhan dari pihak konsumen yang telah dirugikan dalam transaksi jual beli properti dengan sistem pemasaran *pre project selling* oleh pengembang dengan dasar-dasar hukum yang dibahas.

E. Definisi Operasional

1. Kepastian Hukum

Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna. *Ubi jus incertum, ibi jus nullum* (di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum).⁷ Kepastian hukum adalah “*sicherheit des Rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri).

2. Konsumen

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.⁸

3. Jual Beli Properti

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.⁹ Sedangkan properti adalah suatu bangunan yang lebih banyak/dominan (baik dari segi harga atau volumenya) komposisi bangunannya itu sendiri dibanding tanahnya.¹⁰ Dengan demikian jual beli properti ialah suatu perjanjian antara satu pihak dengan pihak yang lain yang saling mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu bangunan yang

⁷Sudikno Mertokusumo, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), 24.

⁸Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

⁹Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta).

¹⁰Ayu Anggraini, *Pembelian Tanah Kavling Bisnis Properti Syariah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2016), 18.

banyak dominan kepada komposisi bangunannya dan membayarnya sesuai dengan harga yang dijanjikan.

4. *Pre Project Selling*

Pre project selling adalah strategi penjualan yang dilakukan oleh pengembang perumahan atau rumah susun dengan cara memasarkan berupa konsep atau desain sebelum properti selesai dibangun atau bahkan belum dibangun.¹¹

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika penyusunan skripsi ini dalam pembahasannya dibagi dalam sub-sub bab dengan perincian sebagai berikut:

Bab Pertama adalah pendahuluan. Pada bagian ini menguraikan latar belakang penelitian, permasalahan-permasalahan yang tercakup pada penelitian, tujuan penelitian, manfaat yang dapat diambil dari penelitian, definisi operasional dan sistematika pembahasan.

Bab Kedua berisi tinjauan pustaka. Pada bagian ini memaparkan penelitian terdahulu dan kajian pustaka. Penelitian terdahulu berisi informasi tentang penelitian yang telah dilakukan peneliti-peneliti sebelumnya, baik dalam buku yang sudah diterbitkan maupun berupa tesis atau skripsi yang belum diterbitkan. Adapun kajian pustaka terdiri dari beberapa hal-hal dasar yang berkaitan dengan kepastian hukum, perlindungan konsumen, jual beli, tinjauan perumahan, *pre project selling* dan hukum Islam.

¹¹Yohanes Sogar Simamora, *Penerapan Prinsip Caveat Vendor sebagai Sarana Perlindungan bagi Konsumen Perumahan di Indonesia* (Surabaya: Universitas Airlangga, 1996), 13.

Bab Ketiga memaparkan langkah-langkah yang digunakan untuk membahas permasalahan dalam penelitian. Pada bagian ini menjelaskan alat dan metode yang digunakan untuk melakukan perencanaan dan mendapatkan spesifikasi kebutuhan pengguna. Selain itu juga memaparkan metode yang digunakan untuk merancang dan menganalisa sistem. Bagian ini diberi judul Metode Penelitian.

Bab Keempat adalah hasil penelitian dan pembahasan. Pada bagian ini berisi pembahasan hasil penelitian atau analisis yang telah dilakukan oleh penulis, dimana berisi kepastian hukum hak-hak konsumen dalam transaksi jual beli perumahan dengan sistem *pre project selling* berdasarkan Undang-Undang dan perseptif hukum Islam.

Bab Kelima adalah penutup yang berisi mengenai kesimpulan dari penelitian dan saran.

Yang terakhir yaitu daftar pustaka. Bagian ini mencantumkan berbagai sumber pustaka atau literatur guna mendapatkan informasi mengenai teori yang dijelaskan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Dari pengamatan penulis terhadap beberapa penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti terdahulu lainnya yang dianggap memiliki permasalahan yang sama yaitu:

Penelitian oleh Vinna Khairunnisa dengan judul “Tanggung Jawab Pengembang (*Developer*) dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta Secara *Pre Project Selling*”. Yang dijadikan sebagai skripsi kepada fakultas hukum di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta tahun 2018. Adapun perbedaan bahasan dengan penulis adalah penelitian ini membahas tentang tanggung jawab pihak pengembang (*developer*) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara *pre project selling* sedangkan penulis membahas tentang kepastian hukum hak-hak konsumen dalam perjanjian pendahuluan jual beli atas pemasaran perumahan The Emerald dengan sistem *pre project selling*. Persamaannya yaitu

sama-sama membahas tentang sistem pemasaran *pre project selling* pada jual beli properti.¹²

Penelitian oleh Seto Darminto dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Penjualan Satuan Rumah Susun secara *Pre-Project Selling* (Studi Kasus: Apartemen Dukuh Golf (PT. Megacity Development))”. Yang dijadikan sebagai skripsi kepada fakultas Hukum Universitas Indonesia tahun 2012. Yang mana penelitian ini menitikberatkan kepada upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli (kreditor) untuk mendapatkan uangnya kembali akibat *developer* (debitor) wanprestasi sedangkan penulis menitikberatkan kepada kepastian hukum hak-hak konsumen dalam perjanjian pendahuluan jual beli atas pemasaran properti dengan sistem *pre project selling* dan meninjau menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Persamaannya dengan penelitian penulis adalah sama-sama meneliti tentang sistem pemasaran *pre project selling*.¹³

Penelitian oleh Marinda Tri Utami dengan judul “Perjanjian Jual Beli Rumah dan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli pada PT. Terang Jaya Abadi Palembang”. Yang dijadikan sebagai skripsi kepada fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang tahun 2017. Yang mana penelitian ini membahas tentang perlindungan bagi pembeli rumah akibat wanprestasi oleh pengembang sedangkan penulis membahas tentang tentang kepastian hukum hak-hak

¹²Vinna Khairunnisa, “Tanggung Jawab Pengembang (*Developer*) dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta Secara *Pre Project Selling*”, (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2018).

¹³Seto Darminto, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Penjualan Satuan Rumah Susun secara *Pre-Project Selling* (Studi Kasus: Apartemen Dukuh Golf (PT. Megacity Development))”, (Depok: Universitas Indonesia, 2012).

konsumen atas pemasaran properti secara *pre project selling*. Persamaannya yaitu sama-sama membahas tentang perlindungan hukum bagi pembeli rumah.¹⁴

Tabel 1: Persamaan dan Perbedaan Penelitian Terdahulu

No.	Nama dan Perguruan Tinggi	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Vinna Khairunnisa, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. 2018.	Tanggung Jawab Pengembang (<i>Developer</i>) dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta Secara <i>Pre Project Selling</i> .	Penelitian sama-sama membahas tentang sistem pemasaran <i>pre project selling</i> pada jual beli properti.	Penelitian ini membahas tentang tanggung jawab pihak pengembang (<i>developer</i>) dalam penjualan satuan unit apartemen Meikarta secara <i>pre project selling</i> sedangkan penulis membahas tentang kepastian hukum hak-hak konsumen dalam perjanjian pendahuluan jual beli atas pemasaran perumahan The Emerald dengan sistem <i>pre project selling</i>
2.	Seto Darminto, Program Studi Ilmu Hukum Depok. 2012.	Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Penjualan Satuan Rumah Susun secara <i>Pre-Project Selling</i> (Studi Kasus: Apartemen Dukuh Golf (PT. Megacity Development))	Persamaannya dengan penelitian penulis adalah sama-sama meneliti tentang sistem pemasaran <i>pre project selling</i> .	Penelitian ini menitikberatkan kepada upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli (kreditor) untuk mendapatkan uangnya kembali akibat <i>developer</i> (debitor) wanprestasi sedangkan penulis menitikberatkan kepada kepastian

¹⁴Marinda Tri Utami, "Perjanjian Jual Beli Rumah dan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli PT Terang Jaya Abadi Palembang", (Palembang: Universitas Muhammadiyah Palembang, 2017).

				hukum hak-hak konsumen dalam perjanjian pendahuluan jual beli atas pemasaran properti dengan sistem <i>pre project selling</i> dan meninjau menurut KHES.
3.	Marinda Tri Utami, Universitas Muhammadiyah Palembang. 2017.	Perjanjian Jual Beli Rumah dan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli pada PT. Terang Jaya Abadi Palembang.	Persamaannya yaitu sama-sama membahas tentang perlindungan hukum bagi pembeli rumah	Penelitian ini membahas tentang perlindungan bagi pembeli rumah akibat wanprestasi oleh pengembang sedangkan penulis membahas tentang tentang kepastian hukum hak-hak atas pemasaran properti secara <i>pre project selling</i> .

B. Kajian Pustaka

1. Konsep Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan.¹⁵

Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.¹⁶ Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak

¹⁵Cst Kansil, dkk, *Kamus Istilah Hukum* (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2009), 285.

¹⁶Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir* (Bandung: PT. Revika Aditama, 2006), 79.

lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi jus incertum, ibi jus nullum* (di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum).¹⁷

Kepastian hukum adalah "*sicherheit des Rechts selbst*" (kepastian tentang hukum itu sendiri). Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*). Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti "kemauan baik", "kesopanan". Ketiga, bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan. Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.¹⁸

Hukum harus pasti karena dengan hal yang bersifat pasti dapat dijadikan ukuran kebenaran dan demi tercapainya tujuan hukum yang menuntut kedamaian, ketentraman, kesejahteraan dan ketertiban dalam masyarakat serta kepastian hukum harus dapat menjadi jaminan kesejahteraan umum dan jaminan keadilan bagi masyarakat.

2. Konsep Perlindungan Konsumen

a) Pengertian Konsumen

Istilah konsumen berasal dari alih bahasa dari kata *consumer* (Inggris-Amerika), atau *consument/konsument* (Belanda). Pengertian dari *consumer* atau *consument* tersebut tergantung dalam posisi mana mereka berada. Secara harafiah arti kata *consumer* adalah (lawan dari produsen)

¹⁷Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim Hs, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), 24.

¹⁸Sudikno Mertokusumo, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, 82.

yaitu setiap orang yang menggunakan barang. Tujuan penggunaan barang dan atau jasa nanti menentukan termasuk konsumen kelompok mana pengguna tersebut. Begitu juga Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memberi arti kata *consumer* sebagai pemakai atau konsumen.¹⁹

Pengertian kata *consumer* yang sebenarnya memiliki arti “pemakai”, di Amerika Serikat kata ini diartikan lebih luas lagi yaitu sebagai korban pemakaian produk yang cacat, baik korban tersebut pembeli, bukan pembeli tetapi pemakai, bahkan pula korban yang bukan pemakai, karena perlindungan hukum dapat dinikmati pula oleh korban yang bahkan bukan pemakai.²⁰

Az. Nasution menegaskan beberapa batasan tentang konsumen, yakni:

- 1) Konsumen adalah setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa digunakan untuk tujuan tertentu.
- 2) Konsumen antara adalah setia orang yang mendapatkan barang dan/jasa untuk digunakan dengan tujuan membuat barang/jasa lain atau untuk diperdagangkan (tujuan komersial).
- 3) Konsumen akhir adalah setiap orang alami yang mendapat dan menggunakan barang dan/atau jasa rumah tangga dan tidak untuk diperdagangkan kembali (nonkomersial).

Bagi konsumen antara, barang dan/atau jasa itu adalah barang atau jasa kapital berupa bahan baku, bahan penolong atau komponen dari

¹⁹Celina Tri Siwi Kritiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, 22.

²⁰Celina Tri Siwi Kritiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, 23.

produk lain yang akan diproduksinya (produsen). Sedang bagi konsumen akhir, barang dan/jasa itu adalah barang atau jasa konsumen, yaitu barang atau jasa yang biasanya digunakan untuk memnuhi kebutuhan pribadi, keluarga atau rumah tangganya (produk konsumen).²¹ Hal inilah yang pada dasarnya merupakan beda kepentingan masing-masing konsumen, yaitu penggunaan sesuatu produk untuk keperluan atau tujuan tertentu yang menjadi tolok ukur dalam menentukan perlindungan yang diperlukan.

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya dapat diperjelas lagi bahwa bagi konsumen antara yang sebenarnya merupakan pengusaha/pelaku usaha, kepentingan mereka dalam menjalankan usaha atau profesi mereka adalah tidak terganggu oleh perbuatan-perbuatan persaingan yang tidak wajar, perbuatan penguasaan pasar secara monopoli atau oligopoli dan yang sebagainya sejenis dengan itu. Mereka memerlukan kaidah-kaidah hukum yang mencegah perbuatan-perbuatan yang tidak jujur dalam bisnis, dominasi pasar dengan berbagai praktik bisnis yang menghambat masuknya perusahaan baru atau merugikan perusahaan lain dengan cara-cara yang tidak wajar.

Sedangkan bagi konsumen akhir (selanjutnya disebut konsumen), mereka memerlukan produk konsumen (barang dan/atau jasa konsumen) yang aman bagi kesehatan tubuh atau keamanan jiwa, serta pada umumnya untuk kesejahteraan keluarga atau rumah tangganya. Oleh sebab itu

²¹Celina Tri Siwi Kritiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, 25.

diperlukan kaidah-kaidah hukum yang menjamin syarat-syarat aman setiap produk konsumen bagi konsumsi manusia, dilengkapi dengan informasi yang benar, jujur, dan bertanggungjawab.

Karena pada umumnya konsumen tidak mengetahui dari bahan apa suatu produk itu dibuat, bagaimana proses pembuatannya serta strategi pasar apa yang dijalankan untuk mendistribusikannya, maka diperlukanlah suatu kaidah hukum yang dapat melindunginya. Perlindungan tersebut sesungguhnya berfungsi untuk menyeimbangkan antara kedudukan konsumen dan pengusaha, dengan siapa mereka saling berhubungan dan saling membutuhkan. Keadaan seimbang di antara para pihak yang saling berhubungan, akan lebih menerbitkan suatu keserasian dan keselarasan formil maupun materiil dalam kehidupan manusia.²²

Oleh sebab itulah, pengertian konsumen menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Hukum Perlindungan Konsumen dalam Pasal 1 ayat (2) yaitu:

“Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.”

b) Hak Konsumen

Istilah perlindungan konsumen berkaitan dengan perlindungan hukum. Oleh sebab itu, perlindungan konsumen mengandung aspek hukum. Adapun materi yang mendapatkan perlindungan itu bukan sekedar fisik, melainkan terlebih-lebih hak-haknya yang bersifat abstrak.

²²Celina Tri Siwi Kritiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, 26.

Dengan demikian, perlindungan konsumen sesungguhnya adalah identik dengan perlindungan yang diberikan hukum tentang hak-hak konsumen.

Secara umum ada 4 (empat) hak dasar konsumen yang diakui secara internasional, yaitu:²³

- 1) Hak mendapatkan keamanan (*the right to safety*)
- 2) Hak untuk memilih (*the right to choose*)
- 3) Hak untuk mendapat informasi (*the right to be informed*)
- 4) Hak untuk didengar (*the right to be heard*).

Di dalam perkembangannya, organisasi-organisasi konsumen yang tergabung dalam *The International Organization of Consumer Union* (IOCU) menambahkan lagi beberapa hak, seperti hak mendapatkan pendidikan konsumen, hak mendapatkan ganti kerugian, dan hak mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Namun, tidak semua organisasi konsumen menerima penambahan hak-hak tersebut. Mereka memiliki kebebasan untuk menerima semua atau sebagian. Misalnya pada Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), mereka memutuskan untuk menambahkan satu hak lagi sebagai pelengkap empat hak dasar konsumen, yaitu hak mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat sehingga keseluruhannya dikenal sebagai pencahak konsumen.

Hak konsumen sebagaimana tertuang dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah sebagai berikut:²⁴

²³Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, 30.

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

Selain hak-hak yang disebutkan di atas, ada juga hak untuk dilindungi dari akibat negatif persaingan curang. Hal ini didapatkan dari pertimbangan kegiatan bisnis yang dilakukan oleh pengusaha sering tidak

²⁴Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

jujur, yang dalam hukum dikenal dengan terminologi “persaingan curang” (*unfair competition*).

Dalam hukum positif Indonesia, masalah persaingan curang (dalam bisnis) diatur secara khusus di dalam Pasal 382 *bis* Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Selanjutnya, sejak tanggal 5 Maret 2000 diberlakukan juga Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat. Ketentuan-ketentuan tersebut sesungguhnya diperuntukkan bagi sesama pelaku usaha, tidak bagi konsumen langsung. Akan tetapi, kompetisi tidak sehat di antara mereka pada jangka panjang pasti berdampak negatif bagi konsumen yang mana menjadikan konsumen dalam situasi penuh resiko, karena pihak yang dijadikan sasaran rebutan adalah konsumen itu sendiri. di sinilah letak arti penting mengapa hak ini perlu dikemukakan, agar tidak berlaku pepatah “dua gajah berkelahi, pelanduk mati di tengah-tengah”.²⁵

Dengan demikian, diperoleh suatu susunan hak-hak konsumen secara sistematis mulai dari yang diasumsikan paling mendasar sebagai berikut:

- 1) Hak konsumen mendapatkan keamanan.
- 2) Hak untuk mendapatkan informasi yang benar.
- 3) Hak untuk didengar.
- 4) Hak untuk memilih.

²⁵Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, 3.

- 5) Hak untuk mendapatkan produk barang dan/atau jasa sesuai dengan nilai tukar yang diberikan.
 - 6) Hak untuk mendapatkan ganti kerugian.
 - 7) Hak untuk mendapatkan penyelesaian hukum.
 - 8) Hak untuk mendapatkan lingkungan yang baik dan sehat.
 - 9) Hak untuk dilindungi dari akbita negatif persaingan curang.
 - 10) Hak untuk mendapatkan pendidikan konsumen.
- c) Pengertian Pelaku Usaha

Di dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa:²⁶

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

Dalam penjelasan undang-undang yang termasuk dalam pelaku usaha adalah perusahaan, korporasi, BUMN, koperasi, importir, pedagang, distributor dan lain-lain.

- d) Hak Pelaku Usaha

Di dalam Pasal 6 UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa hak-hak pelaku usaha adalah sebagai berikut:²⁷

²⁶Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

²⁷Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

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

Adapun kewajiban pelaku usaha diatur dalam Pasal 7 UUPK, yaitu sebagai berikut:²⁸

- 1) Beriktikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya.
- 2) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan.
- 3) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.

²⁸Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

- 4) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.
- 5) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan.
- 6) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- 7) Memberi kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Berdasarkan kewajiban pelaku usaha di atas, tampak bahwa iktikad baik lebih ditekankan pada pelaku usaha di dalam UUPK. Hal tersebut karena meliputi semua tahapan pelaku usaha dalam menjalankan kegiatan usahanya. Jadi dapat diartikan lain bahwa kewajiban pelaku usaha untuk beriktikad baik itu dimulai sejak barang dirancang/diproduksi sampai pada tahap purna penjualan, sebaliknya pada konsumen yaitu konsumen hanya diwajibkan beriktikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa. Hal tersebut disebabkan oleh kemungkinan terjadinya kerugian bagi konsumen dimulai sejak barang dirancang/diproduksi oleh produsen (pelaku usaha), sedangkan bagi konsumen, kemungkinan untuk

dapat merugikan produsen dimulai pada saat melakukan transaksi dengan produsen.²⁹

Terkait dengan kewajiban kedua pelaku usaha yaitu memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan, disebabkan karena informasi di samping merupakan hak konsumen, juga karena ketiadaan informasi yang tidak memadai dari pelaku usaha merupakan salah satu jenis produk cacat produk (cacat informasi), yang mana hal itu akan sangat merugikan konsumen.

Penyampaian informasi terhadap konsumen dapat berupa representasi, peringatan maupun instruksi. Diperlukan representasi yang benar terhadap suatu produk, sebab salah satu penyebab terjadinya kerugian terhadap konsumen adalah adanya misrepresentasi terhadap suatu produk tertentu. Kerugian yang dialami oleh konsumen Indonesia dalam kaitannya dengan misrepresentasi banyak disebabkan oleh tergiurnya konsumen terhadap iklan-iklan atau brosur-brosur produk tertentu, sedangkan iklan brosur tersebut tidak selamanya memuat informasi yang benar karena pada umumnya hanya menonjolkan kelebihan produk yang dipromosikan, sebaliknya kelemahan produk tersebut ditutupi.³⁰

3. Konsep Jual Beli

a) Pengertian Jual Beli Menurut KUH Perdata

²⁹Celina Tri Siwi Kritiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, 44.

³⁰Celina Tri Siwi Kritiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, 44.

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.³¹

Wujud dari hukum jual-beli adalah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari pihak-pihak, yang saling berjanji, yaitu penjual dan pembeli. Penyerahan yang dimaksud ialah penyerahan barang oleh penjual untuk menjadi kekuasaan dan kepemilikan dari pembeli. Dalam jual-beli, kewajiban penjual adalah untuk menyerahkan barang kepada pembeli. Dengan adanya perjanjian jual-beli maka hak milik dari benda yang di jual belum pindah hak miliknya kepada si pembeli. Pemindahan hak milik baru akan terjadi apabila barang yang dimaksud telah diberikan ke tangan pembeli. Maka selama penyerahan belum terjadi, hak-hak milik barang tersebut masih berada dalam kekuasaan pemilik/penjual. Tujuan utama dari jual-beli adalah memindahkan hak milik atas suatu barang dari seseorang tertentu kepada orang lain.³²

b) Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Islam

Di dalam hukum Islam, perdagangan atau jual beli menurut bahasa berarti *al-Bai'*, *al-Tijarah* dan *al-Mubadalah*, sebagaimana Allah Swt. berfirman:

إِنَّ الَّذِينَ يَتْلُونَ كِتَابَ اللَّهِ وَأَقَامُوا الصَّلَاةَ وَأَنْفَقُوا مِمَّا رَزَقْنَاهُمْ سِرًّا وَعَلَانِيَةً يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّنْ تَبُورَ

³¹Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

³²Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1995), 1-2.

Artinya: “*Sesungguhnya orang-orang yang selalu membaca kitab Allah dan mendirikan shalat dan menafkahkan sebahagian dari rezeki yang Kami anugerahkan kepada mereka dengan diam-diam dan terang-terangan, mereka itu mengharapkan perniagaan yang tidak akan merugi*”.

Menurut istilah, jual beli diartikan sebagai berikut yaitu jual beli adalah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan Syara’ dan disepakati.³³ Sesuai dengan ketetapan hukum maksudnya ialah memenuhi persyaratan-persyaratan, rukun-rukun, dan hal-hal yang ada kaitannya dengan jual beli sehingga apabila syarat-syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan kehendak Syara’.

Dengan kata lain, perjanjian jual beli adalah perjanjian di mana salah satu pihak berjanji akan menyerahkan barang obyek jual beli, sementara pihak lain berjanji akan menyerahkan harganya sesuai dengan kesepakatan di antara keduanya. Sedangkan menurut pengertian syariat, yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta atas dasar saling suka rela atau memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang sah).³⁴

Dasar hukum mengenai diperbolehkannya jual beli terdapat dalam al-Qur’an Surat An-Nisa ayat 29 menyatakan bahwa:³⁵

³³Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Rajagrafindo Pers, 2014), 68.

³⁴Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), 40.

³⁵QS. an-Nisa (4): 29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesama dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan (jual beli) yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Dengan demikian dalam Islam jual beli justru dianjurkan, sedangkan setiap transaksi yang mengandung unsur riba secara tegas dilarang. Hal ini ditegaskan dalam al-Qur’an Surat al-Baqarah ayat 275 yang artinya:³⁶

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي
يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ
الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ
فَأَنْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَدَّفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ
النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”

c) Rukun dan Syarat Jual Beli

Rukun jual beli ada 3, yaitu:

1) Akad (ijab kabul)

³⁶QS. al-Baqarah (2): 275.

- 2) Orang-orang yang berakad (penjual dan pembeli)
- 3) Objek akad (*ma'kud alaih*).

Akad adalah ikatan kata antara penjual dan pembeli. Jual beli belum dapat dikatakan sah sebelum ijan dan kabul dilakukan karena ijab kabul menunjukkan bentuk kerelaan (keridhaan) diantara kedua belah pihak. Pada dasarnya ijab kabul dilakukan secara lisan, akan tetapi jika tidak memungkinkan, misalnya bisu atau lainnya, maka diperbolehkan ijab kabul dengan surat menyurat yang mengandung arti ijab dan kabul.

Syarat sah ijab dan kabul adalah sebagai berikut:³⁷

- 1) Tidak boleh ada yang memisahkan, pembeli tidak boleh diam saja setelah penjual menyatakan ijab dan sebaliknya.
- 2) Tidak boleh diselingi dengan kata-kata lain antara ijab dan kabul.
- 3) Beragama Islam, syarat ini khusus untuk pembeli saja dalam benda-benda tertentu. Misalnya, seseorang dilarang menjual hambanya yang beragama Islam kepada pembeli yang tidak beragama Islam, sebab besar kemungkinan pembeli tersebut akan merendahkan abid yang beragama Islam, sedangkan Allah Swt. melarang orang-orang mukmin memberi jalan kepada orang kafir untuk merendahkan mukmin.

Rukun jual beli yang kedua ialah du atau beberapa orang yang melakukan akad. Berikut ini syarat-syarat bagi orang yang melakukan akad, yaitu:³⁸

³⁷Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 71.

³⁸Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 74.

- 1) Baligh berakal. Batal akadnya bagi anak kecil, orang gila, dan orang bodoh, sebab mereka tidak pandai mengendalikan hartanya. Oleh sebab itu, anak kecil, orang gila dan orang bodoh tidak boleh menjual harta sekalipun milik sendiri.
- 2) Beragama Islam. syarat ini khusus untuk pembeli saja dalam benda-benda tertentu. Misalnya, seseorang dilarang menjual hambanya yang beragama Islam kepada pembeli yang tidak beragama Islam, sebab besar kemungkinan pembeli tersebut akan merendahkan abid yang beragama Islam, sedangkan Allah Swt. melarang orang-orang mukmin memberi jalan kepada orang kafir untuk merendahkan mukmin.

Rukun jual beli yang ketiga ialah benda-benda atau barang yang diperjualbelikan (*ma'kud alaih*). Syarat-syarat benda yang menjadi objek akad ialah sebagai berikut:³⁹

- 1) Suci atau memungkinkan untuk disucikan
- 2) Memberi manfaat menurut Syara'
- 3) Tidak boleh ditaklikkan
- 4) Tidak dibatasi waktunya
- 5) Dapat diserahterimakan
- 6) Milik sendiri
- 7) Diketahui (dapat dilihat).

d) Macam-macam Akad Jual Beli

- 1) Akad *Salam*

³⁹Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 72.

Akad *salam* adalah penjualan suatu yang akan datang dengan imbalan sesuatu yang sekarang, atau menjual sesuatu yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan. Maksudnya ialah modal diberikan di awal dan menunda barang hingga tenggat waktu tertentu. Atau dengan kata lain, menyerahkan barang tukaran saat ini dengan imbalan barang yang dijelaskan sifatnya dalam tanggungan hingga jarak waktu tertentu.⁴⁰

2) *Istishna'*

Definisi *istishna'* menurut istilah para fuqaha adalah didefinisikan sebagai akad meminta seseorang untuk membuat sebuah barang tertentu dalam bentuk tertentu. Atau dapat diartikan lain sebagai akad yang dilakukan dengan seseorang untuk membuat barang tertentu dalam tanggungan. Dalam *istishna'* bahan baku berasal dari pengrajin.⁴¹

3) Jual Beli Uang (*Sharf*)

Secara istilah, *sharf* adalah bentuk jual beli *naqdain* baik sejenis maupun tidak yaitu jual beli emas dengan emas, perak dengan perak, atau emas dengan perak dan baik telah berbentuk perhiasan maupun mata uang.⁴²

4) Akad *Jizaf* (Jual Beli dengan Taksiran)

Definisi *jizaf* adalah transaksi atas suatu barang tanpa ditakar, ditimbang atau dihitung secara satuan, tetapi hanya dikira-kira dan ditaksir setelah menyaksikan atau melihat barangnya. Atau dapat diartikan lain

⁴⁰Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* (Jakarta: Gema Insani, 2011), 240.

⁴¹Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, 268.

⁴²Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, 279.

sebagai jenis transaksi yang pembelian barangnya tidak diketahui kadarnya kadarnya secara rinci.⁴³

5) *Bay'ul Amanah*

- a) *Musawamah*, yaitu menjual barang dengan harga tertentu, tanpa melihat harga pembelian sebelumnya.
- b) *Murabahah*, yaitu menjual barang sesuai dengan harga pembelian, dengan menambahkan keuntungan tertentu.
- c) *Tawliyah*, yaitu menjual barang sesuai dengan modal yang dikeluarkan, tanpa mengambil keuntungan sedikit pun.
- d) *Isyrak*, yaitu menjual sebagian barang dagangan dengan harga tertentu dan tanpa mengambil keuntungan.
- e) *Wadhi'ah*, yaitu menjual barang dagangan dengan harga yang dikeluarkan dengan memberikan sedikit potongan tertentu.⁴⁴

4. Tinjauan Tentang Perumahan

Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.⁴⁵

Rumah merupakan salah satu jenis ruang tempat manusia beraktivitas, harus dipandang dari seluruh sisi faktor yang mempengaruhinya dan dari

⁴³Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, 290.

⁴⁴Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, 357.

⁴⁵Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

sekian banyak faktor tersebut, yang menjadi sentral adalah manusia. Dengan kata lain, konsepsi tentang rumah harus mengacu pada tujuan utama manusia yang menghuninya dengan nilai dan norma yang dianutnya.⁴⁶

5. Konsep Tentang Pemasaran *Pre Project Selling*

Strategi penjualan perumahan dengan cara memasarkan rumah yang belum selesai dibangun atau bahkan belum dibangun merupakan strategi penjualan yang sering digunakan oleh para pengembang. Biasanya rumah yang dipasarkan masih dalam bentuk gambar/denah rumah susun saja, perizinan yang diwajibkan belum tuntas diurus, bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah juga masih belum jelas lokasi tepatnya berada dimana. Strategi pemasaran perumahan seperti ini dalam praktik dikenal dengan istilah *Pre Project Selling*.⁴⁷

Fenomena *pre project selling* bukan merupakan sebuah hal baru di Indonesia, karena pada tahun 1994 strategi bisnis ini sempat menjadi buah bibir di media dan masyarakat. Hal ini disebabkan karena metode penjualan properti ini membuahkan hasil yang luar biasa. Banyak proyek-proyek properti yang habis terjual hanya dalam hitungan jam. Keberhasilan strategi bisnis ini menguntungkan kedua belah pihak, baik penjual (perusahaan pengembang) maupun pembeli (konsumen properti).

Bagi pengembang, sistem pemasaran *pre project selling* sangat menguntungkan karena relatif mengamankan arus keuangan mereka. Beban

⁴⁶Eko Budiharjo, *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1998), 12.

⁴⁷Yohanes Sogar Simamora, *Penerapan Prinsip Caveat Vendor sebagai Sarana Perlindungan bagi Konsumen Perumahan di Indonesia*, 13.

investasi yang mestinya ditanggung untuk pembangunan konstruksi proyek, aka terbantu oleh uang muka konsumen yang besarnya hingga 20-30%. Selain itu, biaya bunga pinjaman dan *overhead* perusahaan dapat berkurang. Dengan strategi pemasaran ini pengembang sekaligus dapat melakukan tes pasar dan memprediksi jangka waktu penjualan serta alternatif-alternatif lain yang harus dipersiapkan jika target belum tercapai.

Bagi konsumen, dengan melakukan transaksi pada saat *pre project selling* biasanya dapat memperoleh diskon hingga 30%. Dengan arti lain bahwa harga beli lebih murah dibandingkan dengan properti yang dijual pada saat sudah terbangun. Bahkan ada pula tambahan berupa hadiah langsung, *door prize* maupun hadiah-hadiah lainnya.⁴⁸

Secara yuridis formal pola penjualan perumahan dengan sistem *pre project selling* tidak dilarang. Di dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman pun memberikan sarana untuk dilakukannya pemasaran yang seperti ini. Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 42 ayat (1) UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menyatakan bahwa:⁴⁹

“Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumas susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan peundang-undangan.”

Ketentuan yang mengatur secara spesifik terkait dengan *pre project selling* memang belum ada, oleh sebab itu landasan utama sebagai penentuan hak dan kewajiban para pihak terletak pada kebebasan berkontrak, sedangkan

⁴⁸“Pre Project Selling”, <https://beritarealestate.files.wordpress.com/2015/07/kilas-analisis-pre-project-selling.pdf>, diakses tanggal 10 April 2016.

⁴⁹Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

mekanisme penentuan hak dan kewajiban para pihak dituangkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).⁵⁰

Berkaca dari banyaknya kasus-kasus tentang *pre project selling*, maka Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman diterbitkan sebagai pembaharuan dan revisi dari undang-undang sejenisnya sebelumnya. Dengan sangat jelas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 mengatur perihal pemasaran dan jual beli perumahan. Pada Pasal 42 ayat (2) dijelaskan bahwa:⁵¹

“Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a) Status kepemilikan tanah
- b) Hal yang diperjanjikan
- c) Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) induk
- d) Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU)
- e) Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).”

Apabila beberapa syarat tersebut diatas dilanggar oleh pengembang, maka dapat dikenakan sanksi berdasarkan ketentuan pidana dalam Pasal 151, yaitu bahwa:⁵²

“Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)”

Selain pidana tersebut, di dalam ayat (2) juga dijelaskan tambahan bahwa:

⁵⁰Yohanes Sogar Simamora, *Penerapan Prinsip Caveat Vendor sebagai Sarana Perlindungan bagi Konsumen Perumahan di Indonesia*, 88.

⁵¹Pada Pasal 43 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁵²Pada Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

“Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.”



BAB III

METODE PENELITIAN

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan secara terarah dan sistematis dalam penelitian ini, penyusun menggunakan beberapa metode sebagai berikut:

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian empiris atau lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang dilakukan dengan terjun langsung ke lokasi untuk memperoleh data-data yang diperlukan.⁵³ Penelitian ini dilakukan untuk mendapatkan data primer dan untuk menemukan mengetahui fakta-fakta yang terjadi di lapangan mengenai praktek kepastian hukum hak-hak pembeli perumahan di “Perumahan The Emerald”.

Mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang dan interaksi sosial, individu, kelompok, lembaga dan masyarakat. Peneliti menitikberatkan pada pola interaksi secara langsung antara peneliti dengan masyarakat, yang dalam hal ini adalah informan yang telah ditentukan, yaitu

⁵³Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka, *Perihal Penelitian Hukum* (Bandung: Alumni, 1979), 63.

Manager Pemasaran “Perumahan The Emerald”, Kontraktor “Perumahan The Emerald”, ditambah juga pembeli yang sudah menghuni di “Perumahan The Emerald”. Dari interaksi tersebut, kemudian akan diperoleh data-data yang diperlukan oleh peneliti sesuai dengan rumusan-rumusan masalah yang telah ditetapkan.

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan empiris atau yuridis sosiologis. Dalam pendekatan yuridis sosiologis, hukum sebagai *law in action*, dideskripsikan sebagai gejala sosial yang empiris. Dengan demikian hukum tidak sekedar diberikan arti sebagai jalinan nilai-nilai, keputusan pejabat, jalinan kaidah dan norma, hukum positif tertulis, tetapi juga dapat diberikan makna sebagai sistem ajaran tentang kenyataan, perilaku yang teratur dan ajeg atau hukum dalam arti petugas.⁵⁴ Dengan pendekatan ini maka diharapkan apakah praktek pemasaran *pre project selling* yang dilakukan oleh pengembang perumahan The Emerald sudah ada kesesuaian antara peraturan yang berlaku di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dengan kenyataan sosialnya.

C. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis memilih salah satu *developer* properti yang bergerak di bidang perumahan yaitu perumahan The Emerald *Courtesy Living* di bawah naungan PT Revona Karya Bersama, sebagai tempat penelitian.

⁵⁴Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka, *Perihal Penelitian Hukum*, 65.

Perumahan tersebut masih dalam proses pembangunan yang bertempat di halaman Kampus 3 Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang di wilayah perbatasan Kabupaten Malang dan Kota Batu, tepatnya di Jalan Raya Sumbersekar, Dau-Malang dan desa Junrejo-Batu. Sedangkan kantor pemasaran perumahan tersebut beralamat di Jalan Buring Nomor 2A, kelurahan Oro-Oro Dowo, Kecamatan Klojen, Kota Malang.

Dari sekian banyak *developer* properti, peneliti memilih satu satu diantaranya yaitu *developer* perumahan The Emerald *courtesy Living* karena perumahan ini merupakan salah satu perumahan yang masih dalam proses pembangunan dan telah melakukan pemasaran yang mana di dalam Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman diberikan ketentuan bagi pengembang perumahan diperkenankan melakukan pemasaran sebelum properti dibangun selama telah terpenuhinya syarat kepastian tentang status pemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan IMB, ketersedianya prasarana, sarana dan utilitas umum, serta keterbangunan perumahan paling sedikit 20%.

D. Sumber Data Penelitian

Yang dimaksud dalam sumber data dalam penelitian adalah subjek dari mana data dapat diperoleh. Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua sumber data yaitu:

1. Sumber Data Primer

Sumber data ini adalah sumber pertama dimana sebuah data dihasilkan.⁵⁵ Data yang dikumpulkan sendiri oleh peneliti dari objek penelitian. Dalam penelitian ini, data primer diperoleh dengan peneliti melakukan wawancara langsung dengan beberapa informan yaitu pemasaran perumahan The Emerald yaitu Ibu Ike, kontraktor perumahan yaitu Bapak Muslimin dan satu-satunya konsumen yang sudah menghuni perumahan The Emerald yaitu Ibu Nur Janani. Selain itu peneliti juga mengamati langsung pada situasi dan kondisi objek yang diteliti.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber data kedua sesudah sumber data primer atau sebagai penunjang dari sumber pertama. Fungsi sumber data sekunder yaitu membantu memberi keterangan atau data pelengkap sebagai bahan pembandingan.⁵⁶ Data pelengkap dikorelasikan dengan data primer berupa Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, KUH Pedata, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), dokumentasi berupa brosur “Perumahan The Emerald”, check list dokumen permohonan kredit KPR dan Paket C “Perumahan The Emerald”, buku Perlindungan Konsumen, Perjanjian Jual Beli, Metodologi Penelitian dan lain sebagainya, jurnal dan artikel di internet atau media massa yang berhubungan dengan sistem pemasaran *pre project selling*.

⁵⁵Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial: Format 2 Kuantitatif dan Kualitatif* (Surabaya: Airlangga University Press, 2005), 129.

⁵⁶Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial: Format 2 Kuantitatif dan Kualitatif*, 129.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, penulis menggunakan dua metode sebagai berikut:

1. Observasi

Observasi atau pengamatan adalah suatu situasi yang asli dan bukan buatan manusia secara sengaja.⁵⁷ Pengamatan dilakukan untuk mendeskripsikan *setting*, kegiatan yang terjadi, orang yang terlibat di dalam kegiatan, waktu kegiatan dan makna yang diberikan oleh para pelaku yang diamati tentang peristiwa yang bersangkutan.⁵⁸

Di dalam penelitian ini, peneliti mengumpulkan data melalui pengamatan secara langsung di lokasi penelitian. Peneliti mengunjungi lokasi penelitian yang bertempat di dalam satu kantor pemasaran properti di bidang perumahan yaitu kantor pemasaran perumahan The Emerald yang mana kantor pemasaran perumahan ini beralamatkan di Jalan Buring Nomor 2A Kelurahan Oro-Oro Dowo Kecamatan Klojen Kota Malang dan lokasi perumahan The Emerald yang terletak di jalan Raya Sumbersekar, Dau, Malang dan desa Junrejo, Batu untuk mengamati langsung berbagai hal atau kondisi yang ada di lokasi penelitian.

2. Wawancara (*Interview*)

Wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.⁵⁹ Wawancara mengandalkan diri pada pertanyaan-pertanyaan. Metode

⁵⁷Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI-Press, 1986), 207.

⁵⁸Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial: Format 2 Kuantitatif dan Kualitatif*, 58.

⁵⁹Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D* (Bandung: CV. Alfabeta, 2008), 231.

wawancara yang digunakan adalah wawancara bebas terpimpin. Wawancara bebas terpimpin merupakan kombinasi antara wawancara bebas dan terpimpin.⁶⁰ Jadi peneliti membuat pokok-pokok masalah yang akan diteliti, selanjutnya dalam proses wawancara berlangsung mengikuti situasi. Disini peneliti menambahkan beberapa pertanyaan yang dianggap perlu ketika wawancara.

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan wawancara langsung dengan beberapa informan yaitu pemasaran The Emerald, kontraktor perumahan dan konsumen pembeli rumah yang sudah menghuni rumahnya. Selain itu peneliti juga mengamati langsung pada situasi dan kondisi objek yang diteliti.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah rekaman peristiwa yang lebih dekat dengan percakapan, menyangkut hubungan dengan konteks rekaman persoalan pribadi dan memerlukan interpretasi yang berhubungan sangat dekat dengan konteks rekaman peristiwa tersebut.⁶¹ Metode dokumentasi ini digunakan oleh peneliti untuk mendokumentasikan dan mengumpulkan data dari berbagai kegiatan dari penelitian yaitu yang berkaitan dengan latar belakang objek penelitian dan dokumen lain yang berkaitan untuk menunjang keabsahan penelitian.

Data yang diperoleh dari dokumentasi mempermudah peneliti dalam penelitian. Peneliti mendokumentasikan data-data untuk menambah akuratnya data penelitian berupa:

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

⁶⁰Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Bumi Aksara, 2007), 85.

⁶¹Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 142.

2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
4. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah
5. Data brosur pemasaran “Perumahan The Emerald”
6. Formulir permohonan KPR dan paket C
7. Siteplan dan prospektus The Emerald
8. Surat konfirmasi pesanan dari pengembang
9. Foto keadaan asli “Perumahan The Emerald”
10. Hasil dari wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti.

F. Teknik Analisis Data

Setelah data terkait dengan sistem pemasaran *pre project selling* terkumpul maka langkah selanjutnya adalah menganalisis data dan mengambil kesimpulan dari data yang telah terkumpul. Dalam melakukan analisis data ini, penulis akan menggunakan metode deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk membuat deskriptif atau gambaran mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, serta hubungan antara fenomena yang diselidiki lalu dianalisis.⁶²

Dalam penelitian ini, peneliti mendeskripsikan bagaimana kepastian hukum hak-hak konsumen pada jual beli perumahan The Emerald secara *pre project selling*. Selanjutnya data yang diperoleh dari hasil wawancara dianalisis berdasarkan pasal 42 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Hukum Islam. Dengan

⁶²Saifudin Azwar, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset, 1998), 128.

metode analisis data seperti ini diharapkan akan didapatkan suatu kesimpulan akhir mengenai praktek kepastian hukum bagi konsumen di perumahan The Emerald Malang.



BAB IV PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Gambaran kondisi dan lokasi penelitian dimaksudkan untuk mewujudkan adanya kesesuaian antara realita sosial dengan data yang ada. Deskripsi mengenai profil penelitian ialah perumahan The Emerald Malang yang berlokasi perbatasan antara kabupaten Malang dengan Kota Batu yaitu tepatnya di Jalan raya Sumbersekar, Dau, Malang dan desa Junrejo, Batu dengan alamat kantor pemasaran di Jalan Buring Nomor 2A kelurahan Oro-Oro Dowo kecamatan Klojen kota Malang.

Gambar 1: Peta Lokasi “Perumahan The Emerald”.



Sumber: Dokumentasi PT. Revona Karya Bersama

Secara geografis, perumahan The Emerald berada di ketinggian 830 mdpl (meter di atas permukaan laut), dengan kesejukan dan kualitas udara yang sangat baik. Lokasi tersebut memiliki pemandangan alam yang mengagumkan dengan *view* gunung Arjuno di sebelah utara, deretan pegunungan Panderman di sisi barat, dan pemandangan Kota Malang di lembah bagian timur.

The Emerald dirancang oleh tim arsitek berpengalaman, sehingga menghasilkan *site plan* yang *elegance*. Gerbang masuk (*gate*) dengan lebar 30 meter dan *double way* yang dilengkapi taman bunga. Rumah di The Emerald sangat cocok untuk dijadikan objek bisnis berupa "Rumah Kost" karena letaknya yang berada di satu wilayah dengan kampus 3 Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, sehingga hal tersebut dapat menjadi sumber *passive income* bagi pemiliknya.

Perumahan The Emerald Malang merupakan perumahan yang berlokasi di kawasan Kampus 3 Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang mulai dipromosikan sejak Desember 2016 dengan mengadakan acara seminar gathering di kampus 1 Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. The Emerald memiliki sebanyak 289 unit rumah yang terdiri dari 77 unit rumah type 45/91, 58 unit rumah type 54/104, 44 unit rumah type 70/150, 36 unit rumah type 100/200, dan 20 unit rumah dengan type khusus, berikut penyajian spesifikasi masing-masing type rumah yaitu:

Tabel 2: Jenis Type "Perumahan The Emerald".

Type Rumah	Luas Bangunan	Luas Tanah
Type 45/91	45	91
Type 54/104	54	104
Type 60/135	60	135
Type 70/150	70	150

Type 100/200	100	200
Type 100/240	100	240
Type Khusus	Custom	Custom

Sumber: Dokumentasi PT. Revona Karya Bersama

Dengan spesifikasi bahan-bahan rumah sebagai berikut:

Tabel 3: Spesifikasi Bahan Bangunan “Perumahan The Emerald”.

Spesifikasi Teknik The EMERALD	
Gerbang Depan (<i>Gate</i>)	Lebar 30 meter
<i>Double Way</i>	2 x 8 meter
ROW Jalan Lingkungan	10, 8, 7 meter
Perkerasan Jalan	<i>Paving Conbloc</i>
Drainase	Saluran bawah tanah
Pondasi	Batu Gunung
Struktur	Beton Bertulang
Dinding	Batu Bata diplester finishing cat
Rangka Atap	Rangka Galvalum
Penutup Atap	Genteng Flat Monier (<i>Lafarge Roofing</i>)
Plafond	<i>Gypsum Board finishing at</i>
Kusen dan Jendela	Aluminium
Pintu	Pintu Pabrikasi Model Minimalis
Lantai	Granit Tile 60 x 60
Sanitair	Monoblok
Listrik	PLN
Air Bersih	Sumur Bor

Sumber: Dokumentasi PT. Revona Karya Bersama

B. Kepastian Hukum Hak-Hak Konsumen dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Atas Pemasaran “Perumahan The Emerald” dengan Sistem *Pre Project Selling* Ditinjau Berdasarkan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Kepastian hukum hak-hak konsumen dalam hal ini berkaitan dengan perlindungan hukum pada hak-hak konsumen di dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Perlindungan konsumen ialah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum, guna memberi perlindungan hukum kepada

konsumen.⁶³ Perlindungan hukum adalah perlindungan atas hak-hak konsumen baik dari pelaku usaha, pemerintah maupun institusi hukum yang memiliki kaitan dengan pemanfaatan atau penggunaan suatu produk barang dan/atau jasa, baik berdasarkan perjanjian maupun menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada konsumen sesuai asas perlindungan konsumen.

Perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama untuk mewujudkan perlindungan bagi konsumen berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional, antara lain:⁶⁴

1. Asas manfaat

Asas manfaat ini bertujuan untuk mengamankan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan menghasilkan manfaat yang baik bagi kedua belah pihak.

2. Asas keadilan

Asas ini dimaksudkan agar partisipasi masyarakat dapat diwujudkan secara maksimal serta memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha secara adil untuk memperoleh hak dan melaksanakan kewajibannya.

3. Asas keseimbangan

Asas ini bertujuan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan pelaku usaha, konsumen, dan juga pemerintah dalam arti materiil maupun spiritual. Keseimbangan diwujudkan demi terciptanya kehidupan yang selaras dan terhindarnya persengketaan di kemudian hari.

⁶³Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

⁶⁴Pasal 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

4. Asas keamanan dan keselamatan konsumen

Asas ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.

5. Asas kepastian hukum

Asas ini bertujuan agar pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hukum.

Berkaitan dengan sistem pemasaran secara *pre project selling* yang dilakukan oleh pengembang properti, sering sekali sistem ini menimbulkan kerugian bagi konsumen. Hal tersebut disebabkan oleh pengembang yang tidak memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan perumahan yang ditawarkan. Selain itu juga disebabkan oleh tergiurnya konsumen terhadap iklan-iklan atau brosur-brosur dengan tawaran harga yang lebih murah dengan diskon yang menggiurkan saat perumahan belum dibangun, sedangkan iklan brosur tersebut tidak selamanya memuat informasi yang benar karena pada umumnya hanya menonjolkan kelebihan produk yang dipromosikan, sebaliknya kelemahan produk dikesampingkan.

Pre project selling adalah bentuk pemasaran suatu properti yang dilakukan oleh pengembang dengan berupa konsep atau desain sebelum properti selesai dibangun atau bahkan belum dibangun. Praktik ini telah dilegalkan oleh pemerintah yang mana telah tertuang dalam peraturan yang tegas dalam Undang-

Undang, yaitu dijelaskan dalam Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, disebutkan bahwa:⁶⁵

“Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.”

Berdasarkan penjelasan Undang-Undang di atas, artinya adalah pengembang properti diperbolehkan oleh pemerintah untuk melakukan pemasaran properti yang dijualnya sebelum properti tersebut selesai dibangun melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli yang mana dalam dunia bisnis biasa menyebutnya dengan istilah sistem pemasaran *pre project selling*. Namun sistem tersebut diperbolehkan asalkan telah sesuai dengan ketentuan di dalam Undang-Undang.

Berdasarkan dari hasil penelitian di perumahan The Emerald, penulis mendapatkan data bahwa pengembang telah melakukan pemasaran dengan sistem *pre project selling* yang mana pengembang sudah melakukan promosi dengan menggunakan konsep ataupun gambar di dalam brosur akan tetapi perumahan belum dibangun, berikut diantaranya tahap-tahapan pemasaran yang dilakukan oleh The Emerald:⁶⁶

“Pada saat pre launching, pertama-tama kami menyiapkan promo dengan menyediakan harga khusus dan juga harga spesial. Selain itu kami juga memberikan cashback. Kemudian saat grandlaunching itu dilaksanakan pada bulan Desember 2016 dengan mengadakan acara seminar gathering di kampus 1 Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pada saat itu pertama kali promosi kami menawarkan kepada dosen-dosen UIN Malang karena letak perumahan yang berlokasi di kawasan kampus 3 UIN Malang. Tentunya pada saat grandlaunching atau launching ini kami memberikan harga promo yang sangat murah,

⁶⁵Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁶⁶Ike, Wawancara (Klojen, 5 Maret 2019).

khususnya bagi dosen-dosen UIN Malang diberikan harga promo rumah subsidi dengan hampir 20% dari harga asli rumah yang telah ditetapkan sesuai dengan type rumah masing-masing, sedangkan untuk umum pengembang mematok harga promo 20%.

Setelah ada yang memesan dan telah melakukan perjanjian pendahuluan, barulah dimulai pembangunan dan itu berlangsung satu tahun kemudian yaitu tepatnya di tahun 2017. Saat melakukan pembangunan, pihak pemasaran melanjutkan dengan melakukan promosi ke masyarakat umum hingga saat ini. Promosi diadakan setiap minggunya dengan dibarengi agenda-agenda acara lain yang menarik. Untuk saat ini kami dalam melakukan promosi bekerjasama dengan travel umroh, promosi tersebut berisi penawaran yang menarik yaitu dengan mengusung konsep “membeli rumah dapat umroh gratis”. Selain itu, kami juga melakukan pemasaran dengan menyebarkan brosur ke pondok pesantren di seluruh kota Malang, hal itu memiliki peluang besar untuk wali mahasiswa yang berasal dari luar pulau yang mana mereka tidak akan kesusahan mencari penginapan jika akan menjenguk anaknya di kota Malang. Selain itu, pembelian rumah untuk anaknya saat kuliah juga dapat menjadikan nilai investasi yang besar bagi para walimahasiswa. Kami menyediakan rumah readystock dan secara indent (pesanan).”

Disamping memiliki keuntungan investasi yang besar tersebut, namun pada kenyataannya pengembang memanfaatkan sistem ini dengan tidak benar. Mereka telah memasarkan properti mereka dengan sistem pemasaran *pre project selling* akan tetapi belum memenuhi berbagai syarat yang telah diatur tegas di dalam Undang-Undang yang mana dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat tersebut tentunya menimbulkan sebuah kerugian bagi konsumen ke depannya. Syarat-syarat yang dimaksud adalah diatur dalam Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dijelaskan bahwa:⁶⁷

“Perjanjian Pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:⁶⁸

a. Status pemilikan tanah

⁶⁷Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁶⁸Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

- b. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk
- c. Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum
- d. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
- e. Hal yang diperjanjikan.”

Berdasarkan dengan kepastian hukum atas perlindungan hak konsumen dengan sistem *pre project selling* dalam perjanjian pendahuluan yang diatur tegas dalam Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Berdasarkan hal tersebut, di perumahan The Emerald penulis mendapatkan data sebagai berikut:

1. Status Kepemilikan Tanah

Dengan adanya hak kepemilikan tanah dengan disertai bukti berupa sertifikat hak atas tanah, maka kepastian hukum dijamin di hadapan hukum dan perundang-undangan. Dengan terdaftarnya kepemilikan tanah akan terwujud jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum, bahkan seseorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya. Selain itu, juga akan terhindarnya konflik atau pertikaian akibat status sertifikat yang tidak jelas dan atau kemungkinan timbulnya sertifikat ganda ke depannya.

Untuk mengetahui ada tidaknya kepastian atas status kepemilikan tanah perumahan The Emerald, berikut hasil wawancara dengan Ibu Ike (pihak pemasaran Perumahan The Emerald) perihal ada tidaknya sertifikat kepemilikan tanah The Emerald.⁶⁹

“Terkait dengan izin tanah, pengembang sudah memiliki izin Sertifikat Induk mbak. Seluruh tanah di sana kan hasil dari membeli tanah dari petani-petani, jadi sertifikat-sertifikat tanah dari petani-petani itu dikumpulkan setelah itu dibaliknamakan ke notaris berupa Sertifikat Induk atas nama PT Revona Karya Bersama. Dari Sertifikat Induk

⁶⁹Ike, Wawancara (Klojen, 5 Maret 2019).

tersebut, kalau tanah sudah displitting (dipotong-potong) selanjutnya dibaliknamakan lagi ke notaris dengan atas nama si pembeli rumah.”

Dari hasil wawancara dengan pihak pemasaran perumahan The Emerald menunjukkan bahwasanya perumahan The Emerald sudah memenuhi syarat kepastian atas status kepemilikan tanah yaitu telah dimilikinya sertifikat induk oleh pengembang.

Dalam hal ini penulis juga melakukan wawancara terhadap Ibu Nur Janani selaku pembeli rumah di perumahan The Emerald perihal status kepemilikan tanah pada saat mereka melakukan perjanjian pendahuluan jual beli.⁷⁰

“Ohiya, kalau sertifikat tanahnya sudah jelas ada ya, karena itu wajib.”

Dari pernyataan konsumen di atas menunjukkan bahwa perumahan The Emerald menjamin kepastian akan status kepemilikan tanah.

Selain itu, peneliti juga sempat bertemu dengan kontraktor perumahan tersebut yaitu bapak Muslimin, dan beliau juga sempat memberikan pernyataan sebagai berikut:⁷¹

“Sudah ada, untuk sertifikat tanah dan sertifikat-sertifikat lainnya itu sudah dimiliki sebelum launching dilakukan. Karena itu kan sebuah persyaratan yang harus dipenuhi oleh setiap developer.”

Berdasarkan hasil pernyataan-pernyataan tersebut di atas yang penulis dapatkan, maka sudah jelas bahwa perumahan The Emerald telah memenuhi persyaratan di dalam Pasal 42 huruf a Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁷⁰Nur Janani, *Wawancara* (Lowokwaru, 10 Maret 2019).

⁷¹Muslimin, *Wawancara* (Dau, 11 Maret 2019).

2. Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan Induk

Untuk kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan di perumahan The Emerald, berdasarkan data yang penulis dapatkan dari pihak pemasaran yaitu sebagai berikut:⁷²

“Untuk IMB sudah ada mbak.”

Berdasarkan keterangan dari pihak pengembang tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa perumahan The Emerald telah melakukan pemasaran dengan sistem *pre project selling* yang sesuai dengan sebagaimana ketentuan yang telah diatur di dalam Pasal 42 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Untuk mencari bahan pertimbangan lagi, berikut penjelasan terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari salah satu konsumen yaitu Ibu Nur Janani:⁷³

“IMB sudah ada..”

Begitupun pernyataan dari bapak Muslimin selaku kontraktor juga menyebutkan hal yang serupa, maka dapat disimpulkan bahwa *developer* The Emerald benar-benar mengikuti aturan-aturan yang ada di dalam Undang-Undang.

3. Ketersedianya Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum

Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan kawasan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya, meliputi jaringan jalan, jaringan saluran

⁷²Ike, *Wawancara* (Klojen, 5 Maret 2019).

⁷³Nur Janani, *Wawancara* (Lowokwaru, 10 Maret 2019).

pembuangan air limbah, jaringan saluran pembuangan air hujan (*drainase*) dan tempat pembuangan sampah.⁷⁴

Sarana ialah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya, meliputi sarana perniagaan/pembelanjaan, sarana pelayanan umum dan pemerintahan, sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olahraga, pemakaman, pertamanan dan ruang terbuka hijau, serta sarana parkir.⁷⁵

Sedangkan utilitas merupakan sarana penunjang yang memiliki fungsi untuk pelayanan lingkungan, meliputi jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, transportasi dan pemadam kebakaran.⁷⁶

Untuk mengetahui ketersediannya fasilitas prasarana, sarana maupun utilitas umum di perumahan The Emerald, penulis mendapatkan data sebagai berikut:⁷⁷

“Jalannya sudah dibangun ya mbak, listrik juga sudah tersedia. Tapi untuk tandon air, saat ini kami masih dalam pembangunan, karena kami memang lagi terkendala dari dana dari konsumen yang sering terlambat mbak jadi terus terang kami juga terhambat dalam pembangunan tandonnya. Dan untuk sarana lain misalnya playground atau taman kecil-kecilan dan masjid, kami masih dalam tahap pembangunan juga.”

Berdasarkan penjelasan dari pihak pemasaran The Emerald, maka dapat disimpulkan bahwa pengembang belum menyediakan prasarana, sarana dan utilitas umum yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁷⁴Pasal Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁷⁵Pasal Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁷⁶Pasal Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁷⁷Ike, *Wawancara* (Klojen, 5 Maret 2019).

Selanjutnya pernyataan konsumen satu-satunya yang sudah menghuni di perumahan The Emerald (Ibu Nur Janani), yaitu sebagai berikut:⁷⁸

“Sampai sekarang fasilitas-fasilitas disana tetap belum lengkap. Untuk saat ini tandon air memang sudah dibangun tapi masih 60%, terus jalannya masih 30%, gorong-gorong (saluran air) juga belum ada padahal ini harusnya dipasang lebih dahulu sebelum pemasangan jalan, lampu jalan alhamdulillah sudah terpasang, dan masjid belum dibangun karena kalau masjid saya maklumi lah ya, sebab memang disana masyarakatnya belum ada.”

Selanjutnya bapak Muslimin juga memberikan pernyataan yang serupa, yaitu sebagai berikut:⁷⁹

“Yahh, kalau sarana dan prasarana ya sampean lihat sendiri aja ya begini, memang tampilannya masih belum cantik sebab kita saat ini masih dalam proses pembangunan. Jalan dan juga lampu jalannya juga masih belum kita lengkapi, khususnya juga tandon yang belum selesai. Berikutnya juga kita akan membangun patung di tengah sana yang akan menjadi icon dari perumahan ini ya biar lebih menarik gitu ya dan rencananya dalam waktu 2 sampai 3 bulan lah kita akan menyelesaikan itu semua agar orang-orang bisa menghuni rumahnya.”

Berdasarkan pernyataan dari ketiga narasumber di atas, peneliti juga memiliki pendapat yang sama. Menurut apa yang sudah diamati oleh peneliti di lapangan, memang menunjukkan bahwa belum tersedianya prasarana, sarana dan utilitas umum yang layak di perumahan tersebut. Peneliti menemukan bahwa jalan terbuat dari bahan paving yang sudah terbangun hanya di pinggir-pinggir perumahan saja, sedangkan di tengahnya masih berupa tanah yang bercampur dengan batu atau bongkahan bahan bangunan sehingga sedikit sulit untuk melewati jalan tersebut. Selain itu, deretan rumah perumahan bagian bawah juga masih berupa tanah bercampur bongkahan

⁷⁸Nur Janani, *Wawancara* (Lowokwaru, 10 Maret 2019).

⁷⁹Muslimin, *Wawancara* (Dau, 11 Maret 2019).

bangunan. Kemudian selokan untuk pembuangan air hujan juga belum tersedia dan lampu jalan masih sebagian namun listrik sudah terpasang. Untuk tandon air sudah dibangun akan tetapi belum selesai. Selanjutnya untuk sarana peribadatan dan lain-lain juga belum tersedia, beteng pembatas perumahan untuk keamanan juga belum ada.

Jadi dapat disimpulkan bahwa pengembang belum menjamin kepastian atas ketersediannya prasarana, sarana dan utilitas umum yang harus di penuhi menurut Pasal 42 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

4. Keterbangunan Paling Sedikit 20% (Dua Puluh Persen)

Yang dimaksud keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) di dalam Undang-Undang ini yaitu dalam hal telah terbangunnya rumah paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan.

Berdasarkan penjelasan dari pihak pengembang terkait dengan keterbangunan perumahan saat melakukan awal pemasaran adalah sebagai berikut:⁸⁰

“Kami kan menjual rumah dengan 2 (dua) sistem ya mbak, ada dengan sistem indent (pesan) dan ada readystock. Kalau yang indent (pesan) otomotif masih dalam bentuk kavling gitu mbak jadi masih tanah lapang belum ada pembangunan sama sekali, karna bangunan akan sesuai dengan permintaan pembeli nantinya.”

Berdasarkan hasil keterangan tersebut di atas, menurut penulis pengembang melakukan pemasaran secara *pre project selling* yang tidak

⁸⁰Ike, Wawancara (Klojen, 5 Maret 2019)

sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 42 Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dua sistem penjualan yang ditawarkan oleh pengembang menurut penulis sama-sama belum mencapai keterbangunan 20% (dua puluh persen), karena pada sistem indent sudah jelas belum melakukan pembangunan sama sekali sedangkan pada sistem readystock pengembang baru melakukan pembangunan pada tahun 2017, sedangkan promosi sudah dimulai sejak Desember tahun 2016. Jadi dapat disimpulkan bahwa pengembang telah melakukan pemasaran pada saat properti yang akan dijual belum dibangun.

Selain itu, pihak kontraktor yaitu bapak Muslimin juga memberikan pernyataan sebagai berikut:⁸¹

“Ya benar, kita dulu melakukan pembukaan di tahun 2016. Pertamanya kita melakukan Site Plan dulu, setelah itu kita pasarkan. Setelah itu, pembeli melakukan perjanjian jual beli dengan developer dengan bantuan Bank disana ada perjanjian sampai berapa bulan waktu untuk melunasi uang muka. Biasanya sampai 4 bulan. Nah, setelah uang muka lunas baru kita melakukan pembangunan rumah yang dipesan tersebut.”

Berdasarkan pernyataan dari bapak Muslimin, dapat diketahui bahwa saat melakukan pemasaran pengembang belum memenuhi persyaratan kepastian atas keharusan memiliki keterbangunan perumahan minimal 20% (dua puluh persen), karena masih dalam tanah lapang yang sudah di *site plan*.

5. Hal yang Diperjanjikan

Yang dimaksud dari hal yang diperjanjikan dalam Undang-Undang ini adalah kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen yang

⁸¹Muslimin, *Wawancara* (Dau, 11 Maret 2019)

dipasarkan melalui media promosi. Kondisi tersebut meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kavling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah. Prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan, fasilitas-fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa.

Berikut hasil keterangan dengan Ibu Nur Janani, S.H selaku salah satu konsumen The Emerald.⁸²

“Pada saat The Emerald melakukan grandlaunching di kampus 1 UIN Malang, terus terang saya tidak menghadiri acara tersebut. Akan tetapi saya mendapatkan informasi terkait dengan harga, spesifikasi, dan lain sebagainya dari beberapa dosen yang menghadiri acara itu. Oleh sebab itu, kemudian hari saya datang ke bank BTN untuk meminta brosur yang memang ada dua orang marketing disana. Setelah mempertimbangkan dan saya tertarik karena disediakan harga subsidi khusus untuk dosen UIN jadi saya pesan yang type 45 dengan harga Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) dan saya membayar uang muka pertama sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah). Nah, setelah setengah tahun (6 bulan) berjalan saya mengganti pesanan saya dari type 45 ke rumah type 54 dengan luas tanah 104m² dengan harga Rp. 390.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah) dengan uang muka Rp. 78.000.000,- (tujuh puluh delapan juta rupiah), karena subsidi yang disediakan untuk dosen UIN sebesar Rp. 28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) jadi saya hanya membayar uang muka sebesar Rp. 58.000.000,- (lima puluh delapan juta rupiah).

Selanjutnya rumah dibangun, akan tetapi fasilitas-fasilitasnya belum ada, jalannya juga masih terbangun sebagian saja, lampu-lampu jalan belum terpasang dan tandon air juga belum tersedia. Saya memulai pembelian itu uang muka pertama Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah), kedua Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), ketiga Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah), keempat Rp. 23.000.000,- (dua puluh tiga juta rupiah). Kemudian sisanya saya disuruh KPR, tapi saya ngga mau karena fasilitas-fasilitas disana belum ada apa-apa. Jadi saya ingin membatalkan pembelian dan saya meminta kembali uang saya karena saya akan membeli rumah di perumahan lain, tapi uang saya tidak dikembalikan. Kemudian setelah melakukan proses yang panjang pada akhirnya kami melakukan perjanjian KPR ke notaris dan pada saat itu posisinya uang muka saya sudah lunas ya. Nah, setelah satu tahun berjalan bahkan sampai sekarang fasilitas-fasilitas disana tetap

⁸²Nur Janani, Wawancara (Lowokwaru, 10 Maret 2019).

belum lengkap. Untuk saat ini tandon air memang sudah dibangun tapi masih 60%, terus jalannya masih 30%, gorong-gorong (saluran air) juga belum ada padahal ini harusnya dipasang lebih dahulu sebelum pemasangan jalan, lampu jalan alhamdulillah sudah terpasang, dan masjid belum dibangun karena kalau masjid saya maklumi lah ya sebab memang disana masyarakatnya belum ada. Kalau menurut janji dari pengembang sih April 2018 kemarin fasilitas sudah lengkap, akan tetapi kenyataannya masih belum ada apa-apa hingga membuat janji lagi akan melengkapi semua fasilitas pada Desember 2018. Namun faktanya sampai sekarang fasilitas masih belum tersedia 100%.

Kemudian kalau untuk kondisi bangunan, lokasi rumah dan bentuk rumahnya sesuai sama yang digambar, harganya juga sesuai dengan perjanjian awal, tapi kalau untuk spesifikasi bangunan hanya pintu yang saya rasa tidak sesuai dan dindingnya itu sepertinya mudah retak-retak, rumah-rumah samping yang belum dihuni juga sudah retak-retak. Kemudian juga tidak disediakan dapur akan tetapi hanya ruangan dapur saja jadi cuma ruangan kosong, tapi bagi saya gapapa sudah mungkin memang seperti itu konsepnya.

Berdasarkan penjelasan dari konsumen tersebut peneliti dapat menarik kesimpulan bahwa pengembang telah melakukan perjanjian pendahuluan jual beli yang tidak sesuai dengan 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Ketidaksiapaannya tersebut meliputi: pengembang belum memenuhi syarat kepastian atas hal-hal yang diperjanjikan, belum menyediakan prasarana, sarana dan utilitas umum serta belum membangun bangunan perumahan mencapai 20% (dua puluh persen).

Berikut penulis akan menguraikan dalam bentuk tabel untuk dapat lebih mudah memahami mengenai praktek kepastian hukum hak-hak konsumen dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli atas pemasaran dengan sistem *pre project selling* di “Perumahan The Emerald” dalam kajian Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Tabel. 4 Praktek Kepastian Hukum Hak-Hak Konsumen dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli atas Pemasaran dengan Sistem *Pre Project Selling* di

Perumahan The Emerald Menurut Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

No.	Ketentuan Pasal 42 ayat 2	Sudah	Belum
1.	Status kepemilikan tanah	✓	
2.	Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) induk	✓	
3.	Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum (PSU)		✓
4.	Keterbangan paling sedikit 20% (dua puluh persen)		✓
5.	Hal yang diperjanjikan		✓

Sumber: Diolah berdasarkan hasil wawancara.

Berdasarkan dari hasil data di atas, maka sesuai dengan aturan di dalam Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pengembang “Perumahan The Emerald belum memenuhi syarat-syarat kepastian yang harus dipenuhi sebelum melakukan pemasaran yang ditandai dengan perjanjian pendahuluan jual beli. Maka dengan tidak terpenuhinya ketentuan dari pasal tersebut, perjanjian pendahuluan jual beli yang dilakukan oleh “Perumahan The Emerald” adalah tidak sah, karena belum memenuhi syarat kepastian yang telah diatur di dalam Undang-Undang.

Dengan demikian jika dikaitkan dengan hak konsumen yang telah diatur di dalam Pasal 129 huruf (a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menyebutkan bahwa:⁸³

“Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, setiap orang berhak menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.”

Berdasarkan penjelasan pasal tersebut di atas, maka sudah jelas bahwa pengembang “Perumahan The Emerald” harus memenuhi kriteria-kriteria perumahan yang telah disebutkan di dalam Pasal 129 Undang-Undang Nomor 1

⁸³Pasal 129 huruf (a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sebab hal tersebut bersifat mutlak yang merupakan hak konsumen yang harus dipenuhi dan menjadi tanggung jawab pelaku usaha untuk menepatinya.

Selain itu, di dalam Pasal 4 huruf (a) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pembeli perumahan juga memiliki hak yang harus dipenuhi oleh pengembang perumahan yaitu sebagai berikut:⁸⁴

“Hak atas kenyamanan dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa.”

Dengan demikian, dengan lahirnya hak-hak konsumen tentunya akan melahirkan pula suatu kewajiban yang harus dipenuhi oleh setiap pelaku usaha. Berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini, di dalam Pasal 7 huruf (d) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen telah diatur tentang kewajiban pengembang “Perumahan The Emerald” yang harus dipenuhi, yaitu pengembang memiliki kewajiban untuk:⁸⁵

“Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku.”

Seperti halnya hak-hak konsumen yang bersifat mutlak untuk dipenuhi, maka kewajiban menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku dalam pembangunan perumahan juga bersifat mutlak bagi pengembang

⁸⁴Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

⁸⁵Pasal 7 huruf (d) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

perumahan yang mana pengembang tersebut berperan sebagai pelaku usaha yang membangun perumahan.⁸⁶

Berkaitan dengan pemasaran *pre project selling* yang selanjutnya terjadi perjanjian pendahuluan jual beli antara pembeli dengan pelaku usaha di “Perumahan The Emerald”, sebagaimana telah diatur di dalam Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman maka pengembang The Emerald harus melakukan proses apa saja yang sesuai dengan bunyi pasal tersebut dalam menyelenggarakan pembangunan perumahan sebab hal tersebut merupakan tanggung jawab pengembang dalam penyelenggaraan perumahan. Pembangunan yang sesuai dengan ketentuan tersebut diharapkan agar pembanguna rumah terdapat prasarana, sarana, dan utilitas umum, peningkatan kualitas perumahan, rancang bangun, serta yang paling penting mempertimbangkan faktor keselamatan dan keamanan dengan rencana tata ruang wilayah. Semua hal tersebut merupakan tanggung jawab dari pengembang “Perumahan The Emerald” dalam pembangunan perumahan yang harus dipenuhi sebagai produsen terhadap konsumennya.⁸⁷

Dengan demikian, untuk memberikan perlindungan bagi konsumen perumahan atas suatu perjanjian yang dilakukannya dengan pelaku usaha, yang dalam hal ini merupakan pengembang “Perumahan The Emerald” serta

⁸⁶Dwi Novi Yandri, Fendi Setyawan, Edi Wahjuni, “Tanggung Jawab Hukum Pengembang Perumahan Akibat Terjadinya Wanprestasi dari Perjanjian Kepemilikan Rumah Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman”, *Artikel Ilmiah Hasil Penelitian Mahasiswa*, (2011), 4.

⁸⁷Dwi Novi Yandri, Fendi Setyawan, Edi Wahjuni, “Tanggung Jawab Hukum Pengembang Perumahan Akibat Terjadinya Wanprestasi dari Perjanjian Kepemilikan Rumah Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman”, *Artikel Ilmiah Hasil Penelitian Mahasiswa*, (2011), 4.

memberikan kepastian hukum bagi konsumen “Perumahan The Emerald” bahwa apa yang ada dalam perjanjian yang dilakukan harus sesuai dengan barang dan/atau jasa yang diperjanjikan. Maka telah diatur di dalam Pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyebutkan tentang larangan bagi pelaku usaha yang dalam penyelenggaraan pembangunan perumahan yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjikan. Serta diatur pula ketentuan pidana bagi pengembang yang diatur dalam Pasal 151 ayat (1) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang berbunyi:⁸⁸

“Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah).”

Di dalam permasalahan ini, dapat dikatakan bahwa pengembang The Emerald belum bisa mewujudkan pembangunan perumahan yang sesuai dengan perundang-undangan tersebut. Serta menurut KUH Perdata, hal ini juga telah terjadi tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang kepada para konsumennya. Wanprestasi yang dimaksud ialah terlaksana tetapi tidak tepat waktu (terlambat). Hal ini dapat dibuktikan dari fakta lapangan yang menunjukkan belum tersedianya prasarana, sarana dan utilitas umum yang memadai padahal syarat-syarat tersebut harusnya sudah tersedia sebelum perjanjian dilakukan. Adapun tentang hal tersebut pengembang juga terus

⁸⁸Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

menerus berjanji akan menyelesaikan segala fasilitas yang belum ada pada bulan yang telah ditentukan, akan tetapi pada kenyataannya masih terlambat dan belum tercapai hingga sekarang.

Adapun akibat hukum bagi pengembang yang telah melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian tersebut adalah hukuman atau sanksi hukum sebagaimana yang telah diatur di dalam KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:⁸⁹

1. Bagi Konsumen

Berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata, pembeli “Perumahan The Emerald” selaku konsumen yang merasa dirugikan karena terjadinya wanprestasi dapat menuntut pemenuhan perikatan kepada pengembang “Perumahan The Emerald” dan dapat meminta ganti kerugian oleh pengembang “Perumahan The Emerald” kepada pembeli “Perumahan The Emerald”. Selain itu, konsumen juga dapat menuntut pembatalan perikatan, pemenuhan perikatan dan ganti kerugian, pembatalan perikatan dan ganti kerugian, peralihan resiko dan pembayaran biaya-biaya perkara kepada pengembang “Perumahan The Emerald” apabila penyelesaian perkara sampai ke Pengadilan.

2. Bagi Pengembang (*Developer*)

Jika terjadi peristiwa wanprestasi, maka pengembang “Perumahan The Emerald” harus mengganti kerugian dan objek perjanjian tetap akan menjadi tanggung jawab pengembang, maksudnya pengembang harus tetap

⁸⁹I Made Aditia Warmadewa dan I Made Udiana, *Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Baku*, Universitas Udayana.

menyelesaikan prestasinya, kecuali apabila terdapat klausula pembatalan kontrak jika terjadi wanprestasi.

C. Transaksi Jual Beli “Perumahan The Emerald” dengan Sistem Pemasaran *Pre Project Selling* Ditinjau dalam Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Untuk mengetahui praktek jual beli perumahan dengan sistem pemasaran secara *pre project selling* pada “Perumahan The Emerald” tinjauan hukum Islam penulis berpedoman pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Dalam hukum Islam praktek penjualan sistem *pre project selling* pada perumahan yang belum dibangun hampir sama dengan teori akad *istishna'*. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *Istishna'* adalah jual beli barang atau jasa dalam bentuk pemesanan dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pihak pemesan dengan pihak penjual.⁹⁰ Atau dengan pengertian lain sebagai *istishna'* merupakan suatu kontrak jual beli antara pembeli dan penjual/pembuat dan barang yang dipesan. Pembayaran dilakukan di muka dengan kontan atau cicilan, sedangkan barang diserahkan kemudian.⁹¹ Jual beli *istishna'* ini sudah dipraktikkan oleh masyarakat dan dibolehkan dalam Islam. Pembayaran dalam *istishna'* dapat dibedakan menjadi tiga cara yaitu:⁹²

1. Pembayaran di muka secara keseluruhan
Proses pembayaran dilakukan secara keseluruhan harga barang dan/atau jasa pada saat akad sebelum aktiva *istishna'* yang dipesan diserahkan kepada pembeli akhir.
2. Pembayaran secara angsuran selama proses pembuatan

⁹⁰Pasal 20 ayat (10) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

⁹¹Ahmad Dahlan, *Bank Syari'ah Teoritik, Praktik Kritik* (Yogyakarta: Teras, 2012), 196.

⁹²Muhammad Aswad, *Sistem Transaksi Islam* (Tulungagung: STAIN, 2009), 32.

Proses pembayaran dilakukan oleh pemesan secara bertahap atau angsuran selama proses pembuatan barang dan/atau jasa. Cara pembayaran memungkinkan adanya pembayaran dalam beberapa termin sesuai *istishna'*. Penyerahan piutang *istishna'* oleh pembeli akhir dengan cara pembayaran pada saat penyerahan aktiva.

3. Pembayaran setelah penyelesaian barang

Proses pembayaran dilakukan oleh pemesan kepada lembaga keuangan syariah setelah aktiva *istishna'* yang dipesan diserahkan kepada pembeli akhir, baik pembayaran secara keseluruhan maupun pembayaran secara cicilan/angsuran.

Sebagaimana transaksi pesan rumah di “Perumahan The Emerald” ketika melakukan pemesanan rumah, konsumen dapat menentukan pembayaran yang diinginkan yaitu tunai dan cicilan (DP atau uang muka kemudian dilanjutkan dengan KPR). Hal tersebut berdasarkan keterangan dari Ibu Ike selaku pihak pemasaran, sebagai berikut:⁹³

“Kami menyediakan 2 sistem pembayaran, ada tunai dan KPR. Kalau tunai itu ya langsung lunas di awal, tetapi kalau KPR itu bayar uang muka dulu seharga sekian, selanjutnya sisanya dilanjutkan dengan KPR di Bank. Bank yang ditunjuk sesuai dengan keinginan konsumen, dulu kita hanya bekerjasama dengan Bank BTN saja, akan tetapi sekarang kita sudah bisa bekerjasama dengan Bank-Bank lainnya yang sesuai dengan keinginan konsumen.”

Dalam Islam, pesan barang atau jasa disebut dengan *istishna'*. Buku II Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengatur mengenai akad, sebagaimana akad *istishna'* yang terdapat dalam pasal 104-107 KHES, yaitu sebagai berikut:⁹⁴

1. Pasal 104

Di dalam pasal 104 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, disebutkan bahwa:⁹⁵

“Bai' *istishna'* mengikat setelah masing-masing pihak sepakat atas barang yang dipesan.”

⁹³Ike, *Wawancara* (Klojen, 5 Maret 2019)

⁹⁴Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

⁹⁵Pasal 104 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Kesepakatan pemesanan antara pengembang dan pembeli di “Perumahan The Emerald” ditandai dengan telah dibayarnya DP oleh konsumen. Selanjutnya kedua belah pihak melakukan perjanjian untuk menentukan waktu untuk melunasi uang muka oleh pembeli kepada pengembang. Dengan demikian, dengan dilakukannya perjanjian antara pengembang dengan pembeli tersebut, maka keduanya telah memiliki keterikatan satu sama lain. Perjanjian yang mengikat tersebut berisi hak dan kewajiban bagi pembeli dan pengembang “Perumahan The Emerald” yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak.

2. Pasal 105

Selanjutnya di dalam Pasal 105 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dijelaskan bahwa:⁹⁶

“Bai’ istishna’ dapat dilakukan pada barang yang dapat dipesan.”

Rumah adalah kebutuhan primer manusia yang mana merupakan kebutuhan pokok yang harus dimiliki oleh setiap orang khususnya yang sudah berumah tangga. Dengan hal itu maka rumah termasuk dalam barang yang dapat dipesan, apalagi pada kehidupan masyarakat modern saat ini yang sudah biasa melakukan pembelian rumah dengan cara memesan terlebih dahulu. Dengan demikian berdasarkan Pasal tersebut, “Perumahan The Emerald” telah memenuhi kriteria yang telah tertuang di dalam Pasal 105 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

⁹⁶Pasal 105 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

3. Pasal 106

Selanjutnya di dalam Pasal 106 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menjelaskan bahwa:⁹⁷

“Dalam bai’ istishna’, identifikasi dan deskripsi barang yang dijual harus sesuai permintaan pemesan.”

“Perumahan The Emerald” menyediakan berbagai macam type rumah yang dijualnya, diantaranya type yang telah disediakan dengan menampilkan gambar dan ukuran di dalam brosur dan type khusus yang desain sepenuhnya sesuai dengan keinginan konsumen. Di dalam brosur maupun penjelasan langsung dari pihak pengembang juga sudah mendeskripsikan bentuk rumah, luas tanah, desain, spesifikasi bangunan maupun harga juga sudah tertuang secara tertulis di dalam brosur. Akan tetapi dalam kenyataannya hasil pembangunan saat ini khususnya terkait dengan prasarana, sarana dan utilitas umum yang dijanjikan belum sepenuhnya sudah terbangun 100% disana, khususnya pembangunan tandon yang belum selesai yang hal itu menjadi keresahan utama yang dialami oleh konsumen yang sudah menghuni rumahnya. Maka dengan demikian “Perumahan The Emerald” belum memenuhi kriteria di dalam Pasal 106 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

4. Pasal 107

Yang terakhir, di dalam ketentuan Pasal 107 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menjelaskan bahwa:⁹⁸

“Pembayaran dalam bai’ istishna’ dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati.”

⁹⁷Pasal 106 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

⁹⁸Pasal 107 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Berdasarkan dari keterangan Ibu Ike selaku pihak pemasaran, menyebutkan bahwa:⁹⁹

“Sebetulnya dari kendala-kendala yang terjadi tersebut, salah satunya karena banyak dari mereka (konsumen) yang sering terlambat dalam melakukan pembayaran, kami sudah melakukan peringatan agar mereka tepat waktu. Jadi, jika mereka banyak yang protes khususnya masalah tandon yang belum selesai, ya dari pihak kami hanya mendengarkannya saja namun tetap dengan iktikad baik karena memang terhambatnya pembangunan tersebut disebabkan oleh dana yang masuk kepada kami juga terlambat. Namun saat ini kami tetap melakukan perencanaan agar pembangunan tersebut cepat terselesaikan.”

Dari penjelasan dari pihak pengembang tersebut maka terdapat keterlambatan pembayaran yang dilakukan konsumen kepada pengembang “Perumahan The Emerald” sehingga menyebabkan keterlambatan pula dalam pembangunan perumahan. Maka hal tersebut telah tidak sesuai dengan kriteria yang disebutkan dalam Pasal 107 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Ketentuan pasal-pasal di atas, dalam pelaksanaannya pesan rumah di “Perumahan The Emerald” belum sepenuhnya diterapkan. Hal tersebut meliputi identifikasi dan deskripsi barang yang tidak sesuai dengan permintaan pemesan dan keterlambatan pembayaran yang menyebabkan terhambatnya proses pembangunan.

Berdasarkan dengan praktek pemesanan yang dilakukan oleh pengembang perumahan The Emerald, penulis mendapatkan data bahwa pengembang tidak sepenuhnya memberikan kriteria-kriteria yang jelas yang sesuai dengan pasal-pasal tentang akad *istishna*’ di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

⁹⁹Ike, *Wawancara* (Klojen, 5 Maret 2019).

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan yaitu:

1. Kepastian hukum hak-hak konsumen dalam perjanjian pendahuluan jual beli perumahan dengan sistem pemasaran *pre project selling* di perumahan The Emerald tidak sesuai dengan pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yaitu tidak terpenuhinya seluruh syarat kepastian sebelum melakukan perjanjian pendahuluan jual beli. Syarat kepastian yang tidak terpenuhi tersebut yakni belum tersedianya prasarana, sarana dan utilitas umum, seperti belum terselesaikannya tandon air, pembangunan jalan dan lampu jalan, saluran air hujan dan pembuangan limbah maupun sampah, sarana peribadatan, taman terbuka dan fasilitas-fasilitas lainnya; belum mencapai keterbangunnya bangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) pada saat memulai

pemasaran, dan hal-hal yang diperjanjikan. Akan tetapi yang lainnya sudah sesuai dengan peraturan yang ada yaitu sudah dimilikinya status kepemilikan tanah berupa sertifikat tanah atas nama PT. Revona Karya Bersama dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

2. Ditinjau dalam persepektik Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, praktek transaksi jual beli dengan sistem *pre project selling* di “Perumahan The Emerald” tidak sesuai dengan ketentuan akad *istishna*’, karena tidak sesuai dengan Pasal 106 dan Pasal 107 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Ketidaksiain tersebut meliputi ketidakjelasan informasi yang diberikan tentang identifikasi dan deskripsi tentang prasarana, sarana dan utilitas umum yang ada dengan realita pembangunan dan keterlambatan waktu proses pembangunan.

B. Saran

1. Bagi pemerintah daerah kota Malang, perlunya memberikan pengawasan khusus bagi pengembang-pengembang properti yang semakin bertambah di wilayah kota Malang. Selain itu, pemerintah sebaiknya memberikan penyuluhan tentang perlindungan konsumen bagi masyarakat agar lebih berhati-hati dalam menimbang-nimbang baik dan buruknya dari suatu iklan yang disertai dengan promo yang menggiurkan. Serta pemerintah sebaiknya lebih tegas lagi terkait dengan pengembang-pengembang properti yang tidak mengikuti aturan dalam Undang-Undang.
2. Bagi pengusaha sebaiknya lebih memperhatikan syarat-syarat yang harus dipenuhi di dalam Undang-Undang sebelum memulai mendirikan usahanya

dan lebih mengutamakan hak-hak konsumen agar tercipta sebuah keseimbangan dan keselarasan diantara masing-masing pihak.

3. Bagi masyarakat sebaiknya lebih berhati-hati saat akan membeli properti. Harus lebih cermat lagi dalam mengorek-ngorek maksud tersembunyi dari sebuah iklan yang disertai dengan promo yang menggiurkan.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press. 2010.
- Anggraini, Ayu. *Pembelian Tanah Kavling Bisnis Properti Syariah Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2016.
- Aswad, Muhammad. *Sistem Transaksi Islam*. Tulungagung: STAIN. 2009.
- Azwar, Saifudin. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset. 1998.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam wa Adillatuhu*. Jakarta: Gema Insani. 2011.
- Budiharjo, Eko. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press. 1998.
- Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2008.
- Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian Sosial: Format 2 Kuantitatif dan Kualitatif*. Surabaya: Airlangga University Press. 2005.
- Dahlan, Ahmad. *Bank Syariah Teoritik, Praktik Kritik*. Yogyakarta: Teras. 2012.
- Kristiyanti, Cellina Tri Siwi. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika. 2011.
- Kansil, Cst, dkk. *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta: Jala Permata Aksara. 2009.
- Mertokusumo, Sudikno dalam Hs, H. Salim. *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2010.
- Narbuko, Cholid dan Achmadi, Abu. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara. 2007.

- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2010.
- Sidabulok, Janus. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2007.
- Simamora, Yohanes Sogar. *Penerapan Prinsip Caveat Vendor sebagai Sarana Perlindungan bagi Konsumen Perumahan di Indonesia*. Surabaya: Universitas Airlangga. 1996.
- Shidarta. *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*. Bandung: PT. Revika Aditama. 2006.
- Soekanto, Soejono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. 1986.
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri. *Perihal Penelitian Hukum*. Bandung: Alumni. 1979.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 1995.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Bandung: CV. Alfabeta. 2008.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT Rajagrafindo Pers. 2014.
- Warmadewa, I Made Aditia dan Udiana, I Made. *Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Baku*. Universitas Udayana.

B. Hasil Penelitian dan Jurnal

- Dwi Novi Yandri, Fendi Setyawan, Edi Wahjuni. *Tanggung Jawab Hukum Pengembang Perumahan Akibat Terjadinya Wanprestasi dari Perjanjian Kepemilikan Rumah Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011*

- tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Artikel Ilmiah Hasil Penelitian Mahasiswa. 2011.
- Habib Adjie Triyanto. *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan dalam Jual Beli atas Satuan Rumah Susun yang Dipasarkan dengan Cara Pre Project Selling*. Res Judicata. 1. Juni. 2018.
- Luthvi Febryka Nola. *Permasalahan Hukum dalam Praktik Pre-Project Selling Apartemen*. Jakarta: Info Singkat. 2017.
- Purbandari. *Kepastian dan Perlindungan Hukum pada Pemasaran Properti dengan Sistem Pre Project Selling*. Majalah Ilmiah Widya. Mei 2012.
- Marinda Tri Utami. *Perjanjian Jual Beli Rumah dan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli PT Terang Jaya Abadi Palembang*. (Palembang: Universitas Muhammadiyah Palembang. 2017.
- Seto Darminto. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Penjualan Satuan Rumah Susun secara Pre-Project Selling (Studi Kasus: Apartemen Dukung Golf (PT. Megacity Development))*. Depok: Universitas Indonesia. 2012.
- Vinna Khairunnisa. *Tanggung Jawab Pengembang (Developer) dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta Secara Pre Project Selling*. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia. 2018.

C. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

D. Sumber Internet

Dani Prabowo. *Pengaduan Soal Konsumen Vs Pengembang Properti Nomor 3*

Terbanyak, Hilda B. Alexander (ed.).

<http://wartakota.tribunnews.com/2018/07/17/pengaduan-soal-konsumen-vs-pengembang-properti-nomor-3-terbanyak>. diakses tanggal 17 Juli 2018.

Pre Project Selling. <https://beritarealestate.files.wordpress.com/2015/07/kilas-analisis-pre-project-selling.pdf>. diakses tanggal 10 April 2016.



LAMPIRAN-LAMPIRAN

A. Pertanyaan untuk Manager Pemasaran “Perumahan The Emerald”

1. Kapan “Perumahan The Emerald” memulai pemasaran?
2. Bagaimana proses pemasaran “Perumahan The Emerald”?
3. Bagaimana cara mempromosikan “Perumahan The Emerald”?
4. Berapa harga promo yang ditawarkan, baik bagi dosen UIN Malang maupun bagi masyarakat luar?
5. Bagaimana proses transaksi jual beli yang dilakukan oleh pengembang dengan calon pembelinya?
6. Syarat-syarat apa sajakah yang harus dipenuhi oleh pembeli agar bisa melakukan perjanjian jual beli?
7. Apakah “Perumahan The Emerald” sudah memiliki sertifikat kepemilikan tanah dan IMB induk?
8. Berapa banyak type rumah yang ditawarkan?
9. Ada berapa jumlah unit rumah di “Perumahan The Emerald”?
10. Kapan memulai proses pembangunan di “Perumahan The Emerald”?
11. Bagaimana dengan ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum disana?
12. Kapan fasilitas-fasilitas umum disana sudah terbangun semuanya?
13. Apa saja kendala-kendala yang pengembang alami?
14. Bagaimana tanggung jawab pengembang saat menghadapi kendala tersebut?
15. Apa rencana yang dilakukan oleh pengembang untuk ke depannya?

B. Pertanyaan untuk Konsumen Pembeli “Perumahan The Emerald”

1. Kapan dan dimana Bapak/Ibu mengetahui informasi perumahan The Emerald?
2. Bagaimana cara *developer* menjelaskan spesifikasi rumah yang dijualnya?
3. Rumah type apa yang Bapak/Ibu pesan dan dengan harga berapa?
4. Pada saat melakukan perjanjian jual beli, apakah Bapak/Ibu sudah mengetahui bahwa *developer* sudah memiliki sertifikat kepemilikan tanah dan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari pemerintah daerah?
5. Bagaimana tahap-tahapan Bapak/Ibu saat membeli rumah di perumahan The Emerald?
6. Bagaimana dengan prasarana, sarana dan utilitas umum saat awal pemesanan dan saat ini? Apakah sudah tersedia dengan lengkap?
7. Saat awal pembelian, apakah bangunan sudah terbangun 20% (dua puluh persen)?
8. Terkait dengan hal-hal yang diperjanjikan seperti lokasi rumah, kondisi tanah, spesifikasi bangunan, harga, dan lain sebagainya, apakah sudah sesuai dengan PPJB?
9. Apa yang menjadi keluhan Bapak/Ibu saat ini terkait dengan perumahan ini?
10. Seberapa puas Bapak/Ibu membeli hunian di perumahan ini?

C. Pertanyaan untuk Kontraktor “Perumahan The Emerald”

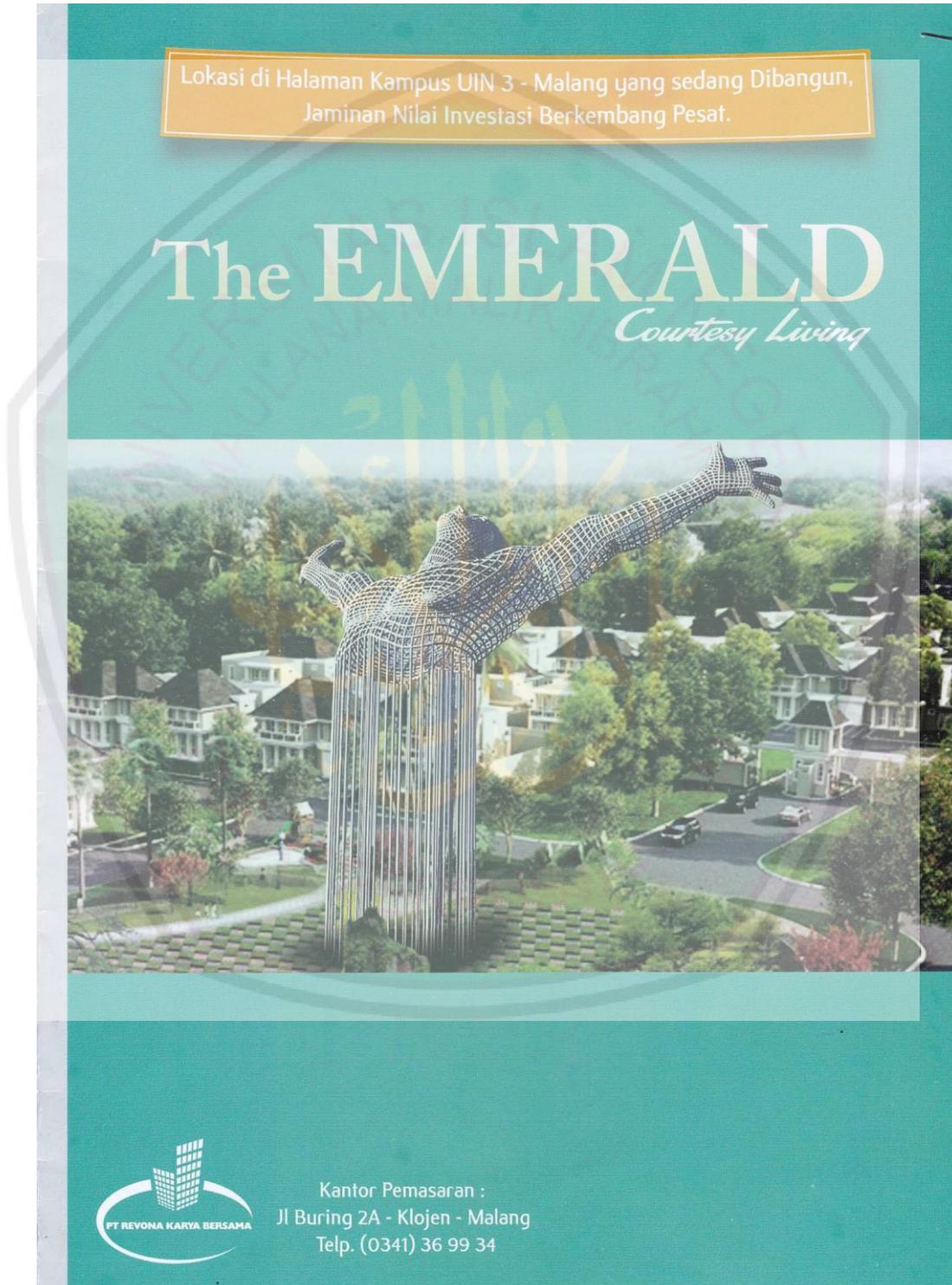
1. Bagaimana proses pembangunan sebelum “Perumahan The Emerald” dipasarkan?
2. Kapan “Perumahan The Emerald” melakukan proses awal pembangunan?
3. Apakah “Perumahan The Emerald” sudah memiliki sertifikat keseluruhan tanah yang dimilikinya? Dan apakah sudah memiliki Izin Mendirikan Bangunan dari Pemerintah Daerah?
4. Berapa jumlah unit rumah yang sudah dibangun?

5. Spesifikasi bangunan apakah sesuai dengan yang sudah tertera di dalam brosur?
6. Bagaimana dengan ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum di “Perumahan The Emerald”?
7. Kapan rencana pembangunan “Perumahan The Emerald” sudah terbangun semua fasilitas-fasilitasnya sehingga pembeli dapat menempati rumahnya?

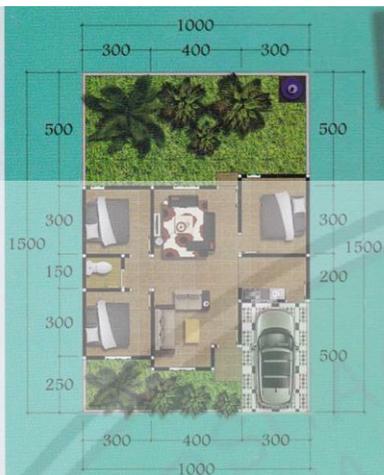


D. Lampiran Foto

Brosur Perumahan The Emerald



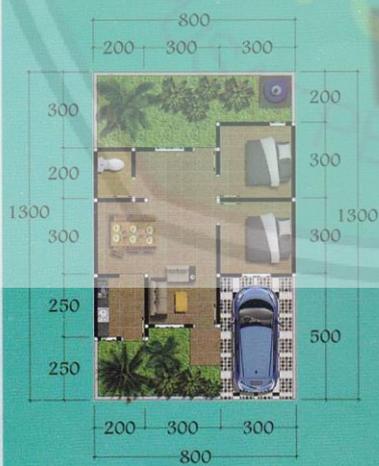




Type 70/150



Type 60/135



Type 54/104



Type
45/91

SPESIFIKASI TEKNIK			
Pondasi Batu Kali	Rangka Atap Rangka Galvalum	Kusen & Jendela Aluminium	Sanitair Kloset Monoblok (Kloset Duduk)
Struktur Beton Bertulang	Penutup Atap Genteng Beton	Pintu Model Panil & Double Teakwood	Listrik PLN 1.300 Watt
Dinding Batu Bata Diplester Finishing Cat	Plafond Gypsum Board	Lantai Granite Tile 60x60	Air Bersih Sumur Bor



KONTAK MARKETING
081232778810
081803816658
0811356511

Brosur ini atau bagian brosur ini merupakan alat bantu pemasaran dan penjualan, namun bukan merupakan bagian dari kontrak jual-beli. Semua data yang tercantum dalam brosur ini adalah benar berdasarkan situasi pada masa persiapan. Developer akan melakukan perubahan seandainya perlu guna menunjang kualitas, yang akan disesuaikan dengan kondisi di lapangan, tanpa pemberitahuan dahulu dan merupakan hak penuh developer.

**The EMERALD - Courtesy Living
Price List**

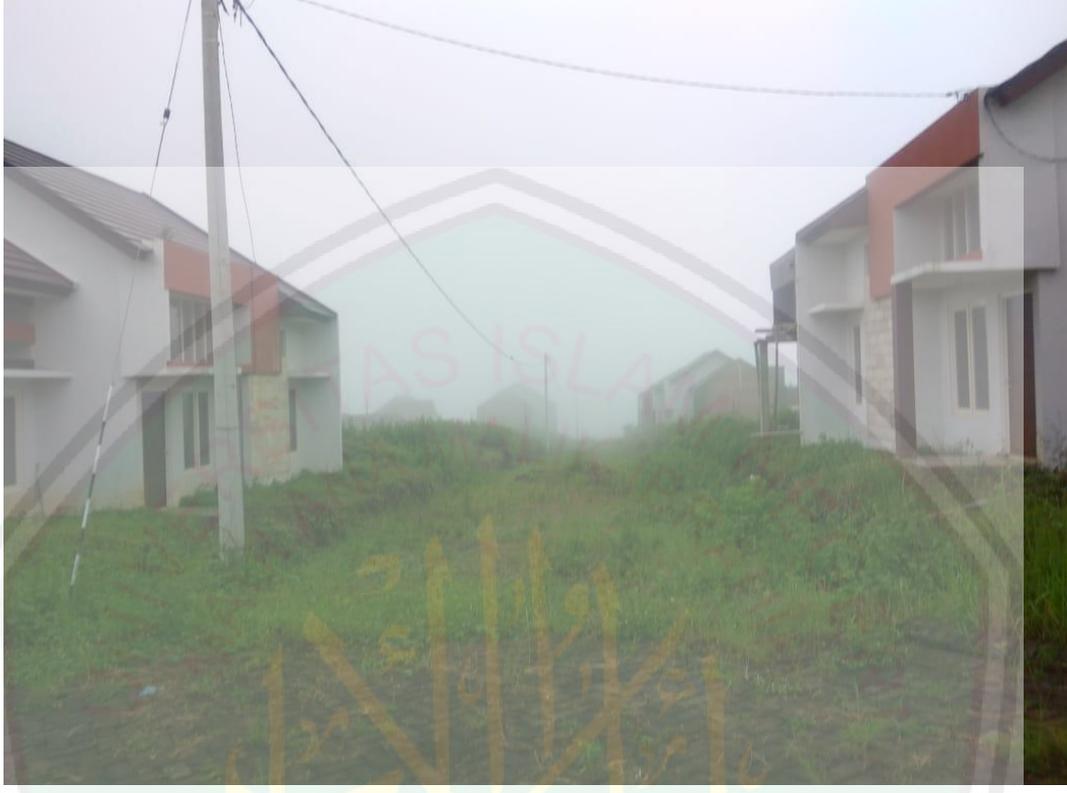
URAIAN	TYPE RUMAH					
	Type 45/91	Type 54/104	Type 60/135	Type 70/150	Type 100/200	Type 100/240
Harga Jual	480.000.000	630.000.000	795.000.000	895.000.000	1.335.000.000	1.510.000.000
Uang Muka minimal 25%	120.000.000	160.000.000	205.000.000	225.000.000	335.000.000	410.000.000
KPR BTN	360.000.000	470.000.000	590.000.000	670.000.000	1.000.000.000	1.100.000.000
Assumsi Bunga KPR/Thn	9,5%	9,5%	9,5%	9,5%	9,5%	9,5%
Angsuran KPR/Bin :						
- Jk waktu KPR 20 Thn	3.404.301	4.444.504	5.579.271	6.335.782	9.456.391	10.402.030
- Jk waktu KPR 15 Thn	3.832.311	5.003.295	6.280.732	7.132.356	10.645.308	11.709.839
- Jk waktu KPR 10 Thn	4.777.985	6.237.924	7.830.586	8.892.360	13.272.179	14.599.397
- Jk waktu KPR 05 Thn	7.813.093	10.200.426	12.804.791	14.541.033	21.703.035	23.873.338
Keterangan :	- Harga Jual berbeda untuk beberapa kavling, tergantung posisi kavling - Harga Jual belum termasuk beban Pajak Pembeli - Harga Jual belum termasuk biaya realisasi KPR BTN (Provisi Bank, Asuransi, APHT, Angsuran 1, dll) yang besarnya ditentukan BTN - Suku bunga dan angsuran KPR BTN /Bin dapat berubah, akan ditentukan oleh BTN pada saat realisasi KPR BTN - Harga Jual dapat berubah sebelum ada pembayaran Uang Muka & Surat Konfirmasi Pesanan Rumah					
Marketing office	Jl. Buring no 2A, Oro-Oro Dowo, Klojen, Malang					
Contact Person	082228454623					



Pintu Gerbang Perumahan The Emerald



Salah satu jalan yang belum dibangun





Pembangunan tandon yang belum selesai



Saluran air hujan yang tidak tersedia



Bagian yang belum terpasang lampu jalan



Wawancara dengan Ibu Ike (Pemasaran The Emerald)



Wawancara dengan Bapak Muslimin (Kontraktor The Emerald)



Wawancara dengan Ibu Nur Janani (Pembeli yang sudah menghuni “Perumahan The Emerald”)

Surat Permohonan KPR

CHECK LIST DOKUMEN PERMOHONAN KREDIT KPR DAN PAKET C

DEVELOPER :

NAMA PEMOHON :

NO BLUK /
KAV / ALAMAT :

AGUNAN
JENIS KREDIT :

1. Formulir Aplikasi Kredit
2. Copy NPWP / SPT Pph Ps.21
3. Copy Sertifikat (Notaris)
4. Copy IMB
5. Keterangan Penjual / Developer (Surat Konfirmasi Pesanan / SPT)
6. Pas Foto Pemohon & Pasangan
7. Copy KTP Pemohon & Pasangan
8. Copy Surat Akta Nikah / Akta Cerai / Keterangan Belum Menikah
9. Copy Kartu Keluarga
10. Surat Keterangan Belum Memiliki Rumah (Khusus Subsidi)
11. Surat Pernyataan Persyaratan Dokumen (Form A2)
12. Rek. Tabungan / Giro 3 bulan terakhir
13. Dokumen Penghasilan Pemohon & Pasangan
 - Berpenghasilan Tetap :**
 - NIP / NRP / Nomor Pegawai
 - Surat Keterangan Perusahaan / Instansi
 - Slip Gaji / Perincian Gaji Terakhir Asli
 - Berpenghasilan Tidak Tetap :**
 - SIUP / TDP
 - Copy Rekening Koran
14. Surat Kuasa Potong Gaji Instansi
15. Khusus Untuk Pemohon Paket C & KGM dilampiri :
 - Copy PBB Terakhir & Aslinya (dibawa)
 - Foto Rumah :
 - Tampak Depan
 - Tampak Lingkungan
 - Ruang dalam Rumah

Surat Konfirmasi Pesanan

The EMERALD

KONFIRMASI PEMESANAN SATUAN RUMAH

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Pemesan : DESSY RAKHMASARY, SP
Alamat : Jl. Simpang Neptunus No 9 RT. 005/006 Dinoyo Kec. Lowokwaru Malang
Telp : 082143294568
Email : -
No. KTP /Identitas : 357305521280006
Sumber Informasi : Walk In Incoming call Brochure Data Base
 Lainnya :

Dengan ini memesan :
Tipe : B-18 Luas Tanah : 105 M² Luas Bangunan : 45 M²

Harga Jual : Rp. 480.000.000,-

Terbilang : Empat Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah

Dengan cara pembayaran :

Cash Keras Cash Bertahap : - kali KPR / Fasilitas Kredit Bank
Uang Muka : Rp. 400.000.000
Terbilang : EMPAT RATUS JUTA RUPIAH
(jadwal pembayaran terlampir)
 Tunai Cek/Giro No.

KETERANGAN :

- Uang Tanda Jadi (Booking Fee) ditetapkan sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) yang dibayarkan pada saat Surat Konfirmasi Pesanan Satuan Tanah Kavling ini ditandatangani.
 - Pembayaran **Uang Muka / Angsuran ke-1 / Pelunasan** dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak Surat Konfirmasi Pesanan Satuan Tanah Kavling ini ditandatangani.
 - Surat Konfirmasi Pesanan beserta Pesanan Satuan Tanah Kavling ini menjadi batal dengan sendirinya dalam hal:
 - o Pemesan membatalkan pesanan ini, dan/atau
 - o Pemesan tidak melakukan pembayaran dalam waktu 1 (satu) bulan sejak Surat Konfirmasi Pesanan Satuan Tanah Kavling ini ditandatangani.
- Dalam hal Konfirmasi Pesanan ini batal, maka Uang Tanda Jadi (Booking Fee) tidak dapat diminta kembali dan sepenuhnya menjadi hak Penerima Pesanan/Developer.
- Konfirmasi Pesanan ini akan ditindak lanjuti dengan PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) /AJB (Akta Jual Beli) setelah pembayaran mencapai sejumlah 100 % dari Harga Jual.
 - Semua pembayaran dianggap sah dan diakui apabila dilakukan di kantor dengan kuitansi resmi dari PT. Revona Karya Bersama, atau ditransfer ke rekening BCA 0243057776 a/n Suwandono ; BTN 001130150004422 a/n Suwandono ; Bank Mandiri 1440016028026.

Malang, 26 Maret 2019

Pemesan,



Penerima Pesanan,



Mengetahui,



Surat Pembatalan Pembelian

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **DESSY RACHHMASARY,SP**

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat : JL. Simpang Neptunus RT.005/006 Dinoyo Lowokwaru Malang

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku Pemesan / Pembeli pada Perumahan THI EMERALD blok kavling B-18, dengan ini menyatakan dengan sebenarnya :

- a. Bahwa atas kemauan sendiri saya menyatakan membatalkan pemesanan/pembelian unit rumah d **Perumahan THE EMERALD blok kavling B-18**
- b. Bahwa atas pembatalan pemesanan ini saya patuh untuk mengikuti ketentuan yang berlaku di **PT Revona Karya Bersama**.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan penuh tanggung jawab.

Dibuat di : Malang

Tanggal : 29 April 2019

Yang menyatakan,


DESSY RACHHMASARY,SP



SURAT KETERANGAN PENELITIAN

Nomor : 009 / RKB /IV/2019

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ike Ratnasari Putri

Jabatan : Manager Marketing

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Yola Waqingatul Hidayah

Asal Sekolah : Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Jalan Gajahyana No. 50 Dinoyo, Kec. Lowokwaru Kota Malang

Bahwa yang bersangkutan telah melaksanakan penelitian skripsi di PT. REVONA KARYA BERSAMA di Jalan Buring No 2a Kel. Oro Oro Dowo Kec. Klojen Kota Malang selama 3 (Tiga) bulan , yaitu mulai tanggal 28 Februari 2019 sampai dengan 28 April 2019.

Selama penelitian yang bersangkutan telah mentaati peraturan dan tata tertib dengan baik.

Demikian surat keterangan ini kami buat untuk dapat di pergunakan sebagai mana mestinya.

Malang , 29 April 2019

PT. REVONA KARYA BERSAMA

Ike Ratnasari Putri
Manager Marketing

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Yola Waqingatul Hidayah
 NIM : 15220146
 Tempat Tanggal Lahir : Banyuwangi, 14 November 1997
 Fakultas/Jurusan : Syariah/Hukum Bisnis Syariah
 Alamat : Dsn. Karangrejo RT. 01, RW. 01 Desa
 Cluring Kec. Cluring Kabupaten
 Banyuwangi
 No. HP : 085608091144
 Email : yolawhidayah@gmail.com

GRADUASI PENDIDIKAN

No.	Tingkat Pendidikan	Sekolah/Universitas
1.	TK	TK Dharma Wanita II Cluring
2.	SD	SDN 5 Cluring
3.	SMP	SMPN 1 Cluring
4.	SMA	SMAN 1 Purwoharjo
5.	S1	UIN Maliki Malang

Malang, 14 Mei 2019

Yola Waqingatul Hidayah