



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 11 September 2023, Revised: 19 September 2023, Publish: 20 September 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Bersubsidi Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Di Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang

Zainuddin Hasibuan¹, Tetty Marlina Tarigan²

¹Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan, Indonesia
Email: zainuddinhasibuan0402@gmail.com

²Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan, Indonesia
Email: tettymarlina02@gmail.com

Corresponding Author: zainuddinhasibuan0402@gmail.com¹

Abstract: *This research departs from the case that occurred at Griya Widuri Housing, where the state and the housing organizer, namely the developer, were deemed unable to carry out their obligations as they should, thus sacrificing the rights that consumers should have, namely a comfortable and safe place to live. This is due to the role of unscrupulous local residents who force and threaten their comfort and security if they do not use their services as construction workers in the housing organization area. This type of research is field research. This research approach is a sociological legal approach, using qualitative methods. The location of this research was carried out at the Griya Widuri Housing complex located at Jl. Sugeng, Sumber Rejo Timur district Percut Sei Tuan, Deli Serdang Regency, North Sumatra. The research uses primary data, namely interviews with consumers of Griya Widuri Housing, while the primary legal material is the Republic of Indonesia Supreme Court Regulation Number 2 of 2008 concerning the Compilation of Sharia Economic Law and Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas. In this study, the researcher concluded that based on the Compilation of Sharia Economic Law, every transaction in Islam must be able to protect the interests and rights of consumers in replacing or covering losses experienced by consumers. So that housing developers guarantee that the quality of house buildings complies with applicable quality standards, also guaranteeing the creation of housing that is healthy, safe, harmonious and sustainable.*

Keyword: *Legal protection, consumers, housing subsidies.*

Abstrak: Penelitian ini berangkat dari kasus yang terjadi di Perumahan Griya Widuri, dimana negara dan pihak penyelenggara perumahan yaitu turut di dalam nya pihak *developer* dianggap tidak mampu menjalankan kewajibannya sebagaimana mestinya, sehingga mengorbankan hak yang seharusnya dimiliki oleh konsumen yaitu bertempat tinggal yang nyaman dan aman. Hal ini disebabkan peran oknum dari warga setempat yang memaksa dan mengancam kenyamanan dan keamanannya jika tidak menggunakan jasanya sebagai kuli bangunan dikawasan permukiman perumahan tersebut. Jenis penelitian ini adalah penelitian

lapangan (*fieldresearch*). Pendekatan penelitian ini adalah pendekatan sosiologi hukum, dengan menggunakan metode kualitatif. Lokasi penelitian ini dilakukan di Perumahan Griya Widuri beralamat di Jl. Sugeng, Sumber Rejo Timur Kecamatan PercutSei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara. Penelitian menggunakan data primer yaitu wawancara kepada konsumen Perumahan Griya Widuri, sedangkan bahan hukum primer yaitu Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Pada penelitian ini peneliti berkesimpulan bahwa berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, bahwa setiap transaksi dalam Islam harus mampu melindungi kepentingan dan hak konsumen dalam mengganti atau menutup kerugian yang dialami oleh konsumen. Sehingga pihak pengembang perumahan berkewajiban selain menjamin bahwa kualitas bangunan rumah yang sesuai dengan ketentuan standar mutu yang berlaku, juga menjamin terciptanya perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan.

Kata Kunci: Perlindungan hukum, konsumen, perumahan subsidi.

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara berkembang yang pada saat ini sedang giat melakukan pembangunan di segala bidang. Pembangunan dilakukan secara bertahap, berkesinambungan, dan berjangka panjang. Hasil dari pembangunan di segala bidang ini diharapkan dapat meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan seluruh lapisan masyarakat Indonesia. Dengan demikian, dapat terpenuhi tujuan Pembangunan nasional Indonesia yaitu tercapainya masyarakat yang adil dan makmur, serta mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia.

Untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat di dalam Undang-Undang Dasar 1945 dilaksanakan pembangunan nasional, yang pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan Pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan Pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila.¹

Pemenuhan akan perumahan layak termuat dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menentukan bahwa negara memiliki kewajiban dalam pemenuhan kebutuhan tempat tinggal. Selain itu, penghargaan terhadap hak asasi manusia terkait dengan pemenuhan perumahan yang layak juga dinyatakan dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (selanjutnya disebut Undang-Undang HAM). Pasal 40 Undang-Undang HAM menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Kedua ketentuan di atas menempatkan rumah sebagai suatu kebutuhan yang mutlak, sehingga masalah perumahan sangat penting untuk kesejahteraan, kelangsungan hidup dan kesehatan manusia.²

Perumahan dapat diartikan sebagai suatu cerminan dan pengejawantahan dari diri pribadi manusia, baik secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya serta dapat juga mencerminkan taraf hidup, kesejahteraan, dan peradaban manusia penghuninya, masyarakat maupun suatu bangsa.³ Setiap manusia membutuhkan tempat untuk tinggal yang disebut rumah.⁴ Untuk itu, dalam rangka memenuhi

¹Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

²Fadamiro, J.A., Taiwo, A.A. and Ajayi, M.O. *Sustainable Housing Development and Public Sectors Intervention in a Developing Country. Editorial on Scientific and Environmental Issues in Population, Environmental and Sustainable Development*, Published by Grans, 2004, h. 50-100

³Siswono Yudhohusodo, *Rumah Untu kSeluruh Rakyat*, (Yayasan Padamu Negeri ,Jakarta : 1991). h.1

⁴Azwar.A ,*Pengantar Ilmu Kesehatan Lingkungan* ,(Mutiara Sumber Widya .Jakarta :1996). h.155-157

kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan dengan penambahan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang saksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada dalam masyarakat.⁵

Pendanaan perumahan menjadi kendala utama yang dihadapi masyarakat berpenghasilan menengah dan rendah dalam usaha memiliki tempat tinggal. Hal ini disebabkan oleh rendahnya daya beli dan/atau terbatasnya akses mereka ke sistem pembiayaan perumahan. Hal ini yang mengakibatkan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (selanjutnya disebut MBR) kesulitan untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau akibat keterbatasan daya beli, sehingga memerlukan dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.⁶ Presiden Joko Widodo dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan telah mencanangkan program pengadaan perumahan rakyat yang disubsidi. Program pengadaan perumahan rakyat ini diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, yang difasilitasi dengan program pembiayaan yang bernama Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (selanjutnya disebut FLPP). Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan ini diharapkan masyarakat berpenghasilan rendah akan dapat memiliki sebuah hunian dengan harga terjangkau.

Pasal 25 ayat (1), (2) dan 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/Prt/M/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/Prt/M/2016 Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (selanjutnya disebut Permen Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat 26/Prt/M/ 2016) telah menentukan fasilitas rumah bersubsidi yang harus disediakan oleh pengembang. Fasilitas rumah subsidi tersebut berupa ketersediaan air bersih, aliran listrik, dan jalan lingkungan.

Fasilitas-fasilitas perumahan merupakan hak masyarakat berpenghasilan rendah sebagai pembeli yang sudah selayaknya dipenuhi oleh pengembang sehingga rumah tersebut layak untuk dihuni. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf f Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (selanjutnya disebut Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman) yang memberikan perlindungan terhadap jaminanterwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Pada pasal 21 Nomor 2 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mengenai asas akad tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah adalah: a. Ikhtiyari/sukarela; setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain. b. Amanah/menepati janji; setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cidera-janji. c. Ikhtiyati/kehati-hatian; setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.

Namun pada praktiknya dilapangan, tidak jarang konsumen merasa hak-haknya sebagai konsumen tidak dapat dirasakan sepenuhnya, sehingga jaminan terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan belum dapat dirasakan. Hal ini berdasarkan pada kasus yang terjadi di Perumahan Griya Widuri beralamat di Jl. Sugeng, Sumber Rejo Timur Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara, setelah akad konsumen tinggal di rumah tersebut dan hendak membangun dapur di area tanah kosongnya yang berukuran 3m x 6m, harus terkendala pembangunannya karena tidak sesuai dengan rencana awal perjanjian, hal ini disebabkan pihak warga setempat yang sekaligus diberdayakan oleh pengembang sebagai kuli

⁵C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, (Yayasan Obor Indonesia, Jakarta: 1986), h. 4

⁶NiaKurniati, Pemenuhan Hak atas Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Layak dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya di Indonesia, *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum Volume 1 Nomor 1, 2014*, h.8

bangunan perumahan tersebut meminta kepada pemilik rumah agar dapurnya harus mereka yang membangun, jika tidak mereka tidak menjamin kenyamanan dan keamanan bahan bangunan. Keberatan dari pemilik rumah/ konsumen karena merasa dipaksa dan selain harga upah pekerja yang mahal. Pemilik rumah sebagai konsumen dari Perumahan Griya Widuri mengadukan persoalannya namun seolah-olah pihak pengembang dan warga sebagai pekerja pembangunan perumahan tersebut bekerjasama, karena pihak pengembang dianggap lambat dan seolah tidak mau terlibat pada persoalan yang dialami oleh konsumennya dan ikut menyarankan agar pekerjaan tersebut diberikan kepada mereka demi kenyamanan dan keamanan.⁷

Berdasarkan permasalahan tersebut, maka pada penelitian ini memfokuskan kajian pada rumusan masalah, pertama, bagaimana implementasi terkait hak-hak konsumen di perumahan subsidi Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang? Dan kedua, bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli rumah bersubsidi perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah di Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang?

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*fieldresearch*) yaitu jenis penelitian yang berorientasi pada pengumpulan data empiris di lapangan. Penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian hukum empiris atau penelitian hukum sosiologis yaitu penelitian hukum yang memperoleh data dari sumber data primer.⁸ Pendekatan penelitian ini adalah pendekatan sosiologi hukum, merupakan pendekatan yang menganalisis tentang bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat.⁹ Penelitian disusun dengan menggunakan metode kualitatif, hal ini disebabkan karena penelitian kualitatif mempunyai hubungan erat dengan realitas sosial dan tingkah laku manusia. Metode kualitatif bertujuan menggali atau membangun suatu proposisi atau menjelaskan makna di balik realita.¹⁰

Lokasi penelitian ini dilakukan di Perumahan Griya Widuri beralamat di Jl. Sugeng, Sumber Rejo Timur Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara. Penelitian menggunakan data primer yaitu wawancara kepada konsumen Perumahan Griya Widuri, sedangkan bahan hukum primer yaitu Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan bahan hukum sekunder seperti jurnal, artikel, buku sebagai penunjang untuk menganalisis bahan hukum primer; dan terakhir data tersier berupa kamus, ensiklopedi dan website. Adapun prosedur pengumpul bahan hukum dikumpulkan berdasarkan topik permasalahan yang telah dirumuskan berdasarkan sistem bola salju dan diklasifikasikan menurut sumber dan hierarki untuk dikaji secara menyeluruh dan lengkap. Adapun pengolahan dan analisis bahan hukum dilakukan secara deduktif yakni menarik kesimpulan dari permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan konkret yang dihadapi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Implementasi Hak Konsumen di Perumahan Subsidi Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang

⁷Adi, konsumen dan pemilik rumah di Perumahan Griya Widuri beralamat di Jl. Sugeng, Sumber Rejo Timur Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara. Wawancara, Deli Serdang. Tanggal 20 Agustus 2023.

⁸Soejono dan Abdurrahman, Metode Penelitian ; Suatu Pemikiran dan Penerapan, (Jakarta: Rineka Cipta, 2005), Cet 2, h. 56

⁹Salim dan Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), Cet 3, h. 23

¹⁰Burhan Bungin, Metodologi Penelitian Kualitatif ; Aktualisasi Metodologis ke Arah Ragam Varian Kontemporer, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), Cet 8, h. 124

Konsumen merupakan 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 diperdagangkan. Dalam pembelian rumah bersubsidi konsumen berada posisi sebagai objek atau sasaran dari developer maupun Bank Pelaksana. Dengan konsumen sebagai objek atas jual beli rumah ini menjadi suatu perlindungan hukum yang perlu diperhatikan serta secara tidak langsung terdapat hak konsumen dan kewajiban pada developer serta Bank Pelaksana atas program rumah subsidi tersebut. Pada konteks ini bahwa developer perumahan subsidi sebagai pihak menerima bantuan subsidi berupa harga perumahan yang diberikan secara cuma-cuma alias terjangkau sebagai prototype bagi kalangan menengah bawah.

- 1) Pemenuhan hak atas keselamatan, keamanan dan kenyamanan.
- 2) Jaminan atas informasi yang benar, jelas, jujur, serta melayani tanpa diskriminasi.
- 3) Hak didengar keluhan dan pendapatnya.
- 4) Mendapatkan perlindungan.
- 5) Hak untuk mendapatkan ganti kerugian atau kompensasi jika tidak menerima atau barang yang diterima tidak seperti apa yang diperjanjikan

Pasca beli rumah, bukan berarti persoalan perjuangan masyarakat untuk punya hunian yang nyaman akan selesai begitu saja. Pasalnya, masih ada persoalan lain yang siap menanti ketika konsumen properti sudah melakukan serah terima kunci (STK) dari developer. Apalagi, saat ingin menempati rumah baru tidak sedikit para pemilik rumah biasanya melakukan renovasi kecil hingga berskala sedang. Namun yang tidak bisa dihindari yaitu adanya oknum warga setempat diluar perumahan yang menawarkan jasa renovasi dengan harga jasa tidak wajar.

Penyedia jasa renovasi yang berkedok preman itu sebenarnya tidak memiliki kemampuan sebagaimana mestinya pekerja tukang. Diduga karena mereka pernah menang dalam mengganjal perizinan yang dibutuhkan oleh developer, akhirnya meminta sejumlah kompensasi berupa keharusan penghuni perumahan tersebut harus menggunakan jasanya. Berangkat dari sinilah para oknum penyedia jasa tersebut kemudia mendatangi setiap pembeli rumah yang sudah serah terima kunci terlebih terlihat akan melakukan revonasi.

Oknum tersebut tidak segan memaksa dengan mengancam pemilik rumah dengan mengatakan bahwa bahan bangunan nanti akan hilang dan akan dibuat tidak nyaman tinggal di perumahan tersebut, sehingga mengharuskan menggunakan jasanya dengan harga selangit. Misalnya untuk penggunaan jasa penggalian septitank saja dipatok hingga Rp.3,5 Juta. Kemudian jika pemilik rumah ingin melakukan renovasi penambahan dapur belakang akan dikenakan biaya kisaran Rp.25-30Juta. Hal inilah yang dialami oleh pemilik rumah sebagai konsumen dari perumahan di Perumahan Griya Widuri beralamat di Jl. Sugeng, Sumber Rejo Timur Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara.¹¹

Terkait persoalan ini pihak *developer* seolah lepas tangan dari kewajibannya dan dianggap lambat serta seolah tidak mau terlibat pada persoalan yang dialami oleh konsumennya bahkan diduga terlibat Kerjasama dengan pihak oknum warga setempat karena ikut menyarankan agar pekerjaan tersebut diberikan kepada mereka demi kenyamanan dan keamanan,¹² Padahal pada Pasal 3 huruf f Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau didalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan diseluruh wilayah Indonesia. Namun dari kasus ini, maka negara dan pihak penyelenggara perumahan yaitu turut

¹¹Adi, Zainal, Putra, Hasan dan Ismail, konsumen dan pemilik rumah di Perumahan Griya Widuri beralamat di Jl. Sugeng, Sumber Rejo Tim., Kec. Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara. Wawancara, Deli Serdang. Tanggal 20 Agustus 2023.

¹²*Ibid.*

didalamnya pihak *developer* dianggap tidak mampu menjalankan kewajibannya sebagaimana mestinya, sehingga dengan ketidakmampuan tersebut mengorbankan hak-hak yang seharusnya dimiliki oleh konsumen yang disebabkan karena peran serta masyarakat setempat sebagai oknum jasa kuli bangunan dikawasan permukiman perumahan tersebut tidak mendapat kontrol dari pemerintah.

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Bersubsidi Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Perlindungan hukum sebagai segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum. Perlindungan hukum kemudian dikonstruksikan sebagai bentuk pelayanan dan subjek yang dilindungi. Pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah memang tidak ada pembahasan khusus mengenai pasal perlindungan konsumen. Akan tetapi dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dijelaskan mengenai hak khiyar. Bagi konsumen, hak khiyar merupakan hak pilihan bagi konsumen untuk melanjutkan akad atau membatalkan akad. Inilah salah satu bentuk perlindungan bagi konsumen apabila konsumen merasa barang yang dipesan tidak sesuai dengan keinginan. Untuk melindungi konsumen dari hal-hal yang merugikan, maka Islam memberikan solusi yaitu dengan adanya ganti rugi atau tanggung jawab dari pelaku usaha yang sering disebut dengan *ta'wid*. Dalam Pasal 20 poin 37 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *ta'wid* atau ganti rugi didefinisikan sebagai penggantian atas kerugian riil yang dibayarkan oleh pihak yang melakukan wanprestasi. Setiap transaksi dalam Islam harus mampu melindungi kepentingan dan hak konsumen dalam mengganti atau menutup kerugian yang dialami oleh konsumen. Hal ini berdasarkan bahwa, Islam memerintahkan untuk melaksanakan bisnis yang adil dan jujur, bisnis yang tidak menzalimi dan tidak pula dizalimi.

Konsumen seharusnya menerima barang dalam kondisi baik dan dengan harga yang wajar. Islam melarang semua bentuk transaksi curang baik dalam pembelian maupun penjualan. Pelaku usaha harus senantiasa jujur setiap saat, dan dalam semua bentuk serta proses transaksi. Tanggung jawab lain yang harus dimiliki oleh pelaku usaha adalah menjamin adanya kualitas dan kuantitas pada produk-produknya pada satusisi dan harga yang adil serta kebenaran iklan sebagai media masyarakat berpenghasilan rendah pembeli rumah bersubsidi merupakan konsumen.

Jika dihubungkan dengan kasus perumahan bersubsidi yang terjadi di Perumahan Griya Widuri beralamat di Jl. Sugeng, Sumber Rejo Timur Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara, yang tidak sesuai dengan kesepakatan di awal antara pihak penjual dengan konsumen. Saat akad rumah, konsumen dibenarkan untuk membangun sisa tanah ukuran 3 m x 6 m tanpa ada kesepakatan harus dibangun oleh pihak pengembang, namun pada kenyataannya pihak konsumen dipaksa harus menggunakan jasa tukang dari pihak pengembang yang umumnya mereka adalah warga setempat dan pihak pengembang seolah memberi sikap dari pekerjajanya. Tentu hal ini bertentangan dengan beberapa prinsip akad yang diatur dalam Pasal 21 Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi, bahwa akad dilakukan berdasarkan asas:

Asas *ikhtiyari/sukarela*; setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain, namun dalam kasus ini konsumen mendapatkan paksaan dan ancaman keamanan jika konsumen menggunakan jasa selain pekerja kuli pihak pengembang yang merupakan warga setempat.

Asas amanah/menepati janji; setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cidera - janji. Pada kasus ini pihak pengembang ingkar/ tidak menepati janji kepada konsumen yang dibebaskan untuk melakukan pemeliharaan atau Pembangunan sesuai dengan keinginannya.

Asas *luzum* /tidak berubah; setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari praktik spekulasi atau maisir. Dengan melanggar asas *ikhhtiyari/sukarela*; asas amanah kepada konsumen, membuktikan bahwa pihak pengembang juga disaat bersamaan telah melanggar asas *luzum* ini.

Asas saling menguntungkan; setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak. Pada kasus ini, dengan pemaksaan menggunakan jasa pekerja kuli pihak pengembang yang merupakan warga setempat dengan harga yang mahal kepada pihak konsumen tentu hal ini bertentangan dengan asas saling menguntungkan ini, karena pihak konsumen bukan merasa diuntungkan namun sebaliknya yaitu dirugikan.

Asas *taisir/kemudahan*; setiap akad dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan. Bercermin pada kasus yang terjadi di Perumahan Griya Widuri, bahwa pihak konsumen tidak mendapatkan perlakuan yang memudahkan dirinya, justru mendapatkan kesulitan karena jika tidak menggunakan jasa pekerja kuli bangunan pihak pengembang akan berpeluang barang atau bahan bangunannya dicuri serta kenyamanan dan keamanannya juga akan terganggu.

Asas itikad baik; akad dilakukan dalam rangka menegakan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya. Pemaksaan oleh konsumen, menerapkan upah dan bahan bangunan dengan harga yang tinggi, ancaman akan kenyamanan dan keamanan konsumen jika tidak menggunakan jasa pekerja kuli bangunan pihak pengembang, merupakan bentuk sikap yang tidak baik dan kezaliman.

Asas *Al-hurriyah* (kebebasan berkontrak). Kenyataannya pihak konsumen tidak mendapatkan kebebasan dalam menentukan siapa yang menjadi pekerjaannya untuk membangun bangunan di area tanah kosong dirumahnya. Selain bertentangan dengan asas akad yang diatur dalam Pasal 21 Nomor 2 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, perlakuan pihak pengembang yang seolah lepas tangan atau tidak bertanggung jawab atas pekerjaannya yang memaksa konsumen untuk menggunakan jasanya, bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 angka (1) yang menyatakan perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Perlindungan hukum terhadap konsumen pada dasarnya merupakan perlindungan terhadap pemenuhan atas hak-hak konsumen yang seharusnya diberikan kepada konsumen.¹³

Dengan kata lain, perlindungan konsumen sesungguhnya identik dengan perlindungan yang diberikan hukum terhadap hak-hak konsumen.¹⁴ Sehingga konsumen yang terlindungi yaitu konsumen yang mendapatkan hak-haknya sebagai konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Salah satu hak konsumen yang ditentukan oleh Undang-Undang Perlindungan Konsumen yaitu hak konsumen atas informasi yang benar, jelas jujumengetahui mengenai kondisi dan jaminan yang diperjanjikan.

Kewajiban *developer* sebagai pelaku usaha telah diatur dalam Pasal 21 Nomor 8 Tahun 2008. Kewajiban perancang atau *developer* adalah: memberikan kompensasi kepada konsumen atas kerusakan atas barang/jasa. Upah dapat diberikan sebagai uang tunai atau penggantian tenaga kerja komparatif dan produk dengan nilai yang sama. Honor of pay dilakukan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal pertukaran dan pembayaran tersebut tidak menghalangi peluang penyelesaian pidana atau hukum umum untuk menunjukkan adanya komponen kesalahan.

KESIMPULAN

Hak-hak konsumen atas bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan

¹³ Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, (Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006), h. 47

¹⁴ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Grasindo, Jakarta, 2004). h. 19

terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia di Perumahan Griya Widuri beralamat di Jl. Sugeng, Sumber Rejo Timur Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara belum dapat terpenuhi oleh negara melalui pihak penyelenggara perumahan kepada konsumen.

Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, bahwa setiap transaksi dalam Islam harus mampu melindungi kepentingan dan hak konsumen dalam mengganti atau menutup kerugian yang dialami oleh konsumen. Sehingga pihak pengembang perumahan berkewajiban selain menjamin bahwa kualitas bangunan rumah yang sesuai dengan ketentuan standar mutu yang berlaku, juga menjamin terciptanya perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan.

REFERENSI

- Adi, konsumen dan pemilik rumah di Perumahan Griya Widuri beralamat di Jl. Sugeng, Sumber Rejo Tim., Kec. Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara. Wawancara, Deli Serdang. Tanggal 20 Agustus 2023.
- Adi, Zainal, Putra, Hasan dan Ismail, konsumen dan pemilik rumah di Perumahan Griya Widuri beralamat di Jl. Sugeng, Sumber Rejo Tim., Kec. Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara. Wawancara, Deli Serdang. Tanggal 20 Agustus 2023.
- Azwar, A., *Pengantar Ilmu Kesehatan Lingkungan*, (Mutiarasumber Widya. Jakarta: 1996). h. 155-157
- Azwar, A., *Pengantar Ilmu Kesehatan Lingkungan*, (Mutiarasumber Widya. Jakarta: 1996).
Blaang, C. Djemabut, *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, (Yayasan Obor Indonesia, Jakarta: 1986).
- Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian Kualitatif; Aktualisasi Metodologis ke Arah Ragam Variasi Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011).
- Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif ; Aktualisasi Metodologis ke Arah Ragam Variasi Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), Cet 8, h. 124
- C. Djemabut Blaang, *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*, (Yayasan Obor Indonesia, Jakarta: 1986), h. 4
- Eka Supriatiningsih, *Perlindungan Hukum Terhadap Hak Konsumen Dalam Industri Perumahan Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, *Jurnal Hukum De'rechtsstaat Volume 2 Nomor 2*, September 2016. h. 143.
- Fadamiro, J.A., Taiwo, A.A. and Ajayi, M.O. *Sustainable Housing Development and Public Sectors Intervention in a Developing Country. Editorial on Scientific and Environmental Issues in Population, Environmental and Sustainable Development*, Published by Grans, 2004, h. 50-100
- Fadamiro, J.A., Taiwo, A.A. and Ajayi, M.O. *Sustainable Housing Development and Public Sectors Intervention in a Developing Country. Editorial on Scientific and Environmental Issues in Population, Environmental and Sustainable Development*, Published by Grans, 2004.
- Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, (Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006), h. 47
- Kurniati, Nia. *Pemenuhan Hak atas Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Layak dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya di Indonesia*, *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum Volume 1 Nomor 1*, 2014.
- Nia Kurniati, *Pemenuhan Hak atas Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Layak dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya di Indonesia*, *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum Volume 1 Nomor 1*, 2014, h. 8
- Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.

- Rahayu, “*Pengangkutan Orang (Studi tentang perlindungan hukum terhadap barang bawaan penumpang di PO. Rosalia Indah)*”. <http://eprints.ums.ac.id/5064/> [diakses 2/08/2023] h. 5
- Rahayu, “*Pengangkutan Orang (Studi tentang perlindungan hukum terhadap barang bawaan penumpang di PO. Rosalia Indah)*”. <http://eprints.ums.ac.id/5064/>.
- Salim dan Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), Cet 3, h. 23
- Salim dan Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014).
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Grasindo, Jakarta, 2004). h. 19
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Grasindo, Jakarta, 2004).
- Sidabalok, Janus. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, (Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006).
- Siswono Yudhohusodo, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, (Yayasan Padamu Negeri, Jakarta: 1991). h.1
- Soejono dan Abdurrahman, Metode Penelitian ; Suatu Pemikiran dan Penerapan, (Jakarta: Rineka Cipta, 2005), Cet 2, h. 56
- Soejonodan Abdurrahman, Metode Penelitian; Suatu Pemikiran dan Penerapan, (Jakarta: Rineka Cipta, 2005).
- Supriatiningsih, Eka. *Perlindungan Hukum Terhadap Hak Konsumen Dalam Industri Perumahan Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, Jurnal Hukum De'rechtsstaat Volume 2 Nomor 2, September 2016.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.
- Yudhohusodo, Siswono. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, (Yayasan Padamu Negeri, Jakarta: 1991).