

**ANALISIS PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM AKAD
SEWA MENYEWA RUMAH (STUDI KASUS PERUMAHAN
ISTANA TEGAL BESAR JEMBER)**



Disusun Oleh:

Muhammad Fajrul Falah
NIM. S20182159

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
2025**

**ANALISIS PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM AKAD
SEWA MENYEWA RUMAH (STUDI KASUS PERUMAHAN
ISTANA TEGAL BESAR JEMBER)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Universitas Kiai Haji Achmad Siddiq Jember
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Pendidikan (S.H) Strata-1
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah



Disusun Oleh:

Muhammad Fajrul Falah
NIM. S20182159

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH
2025**

**ANALISIS PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM AKAD
SEWA MENYEWAKAN RUMAH (STUDI KASUS PERUMAHAN
ISTANA TEGAL BESAR JEMBER)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Universitas KH Achmad Siddiq Jember
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Pendidikan (S.H) Strata-I
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

Disusun Oleh:

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
Muhammad Fajrul Falah
NIM. S20182159
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

Disetujui Pembimbing:



Afrik Yunari, M.H.
NIP. 1992 0113 2020 122010

**ANALISIS PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM AKAD
SEWA MENYEWAKAN RUMAH (STUDI KASUS PERUMAHAN
ISTANA TEGAL BESAR JEMBER)**

SKRIPSI

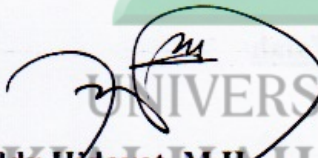
Telah di uji dan diterima untuk memenuhi salah satu persyaratan
memperoleh gelar sarjana pendidikan (S.H) Strata-I
Fakultas Syariah
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

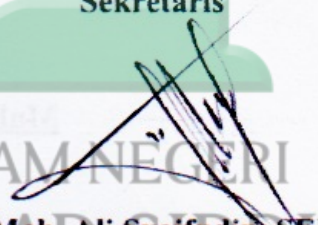
Hari: Rabu
Tanggal: 02 Juli 2025

Tim Penguji

Ketua

Sekretaris

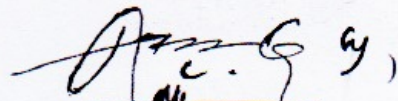

Freddy Hidayat, M.H.
NIP.19880826 2019031003


Moh. Ali Syaifudin, S.EI.MM.
NIP.198202072025211004

Anggota:

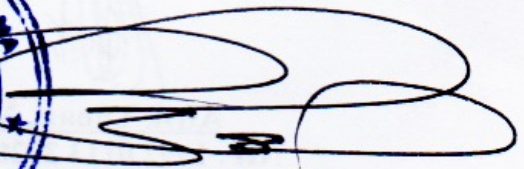
1. Dr. H. Abdul Kholiq Syafa'at, M.A

2. Afrik Yunari, M.H.




Menyetujui
Dekan Fakultas Syariah

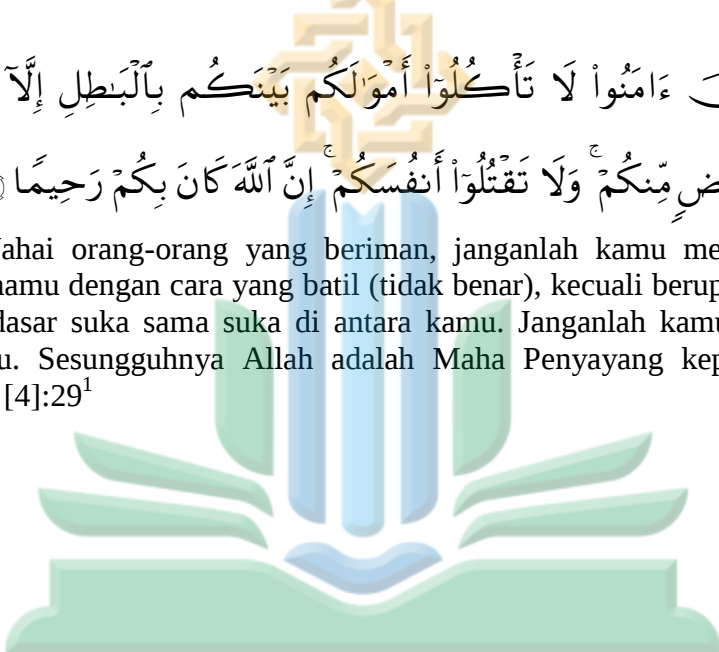



Dr. Wildani Hefni, S.H.I., M.A.
NIP: 199111072018011004

MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. An-Nisa' [4]:29¹



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

¹ Qur'an Kemenag Online <https://quran.nu.or.id/an-nisa#29> diakses pada tanggal 27 Mei 2025

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirobbil‘alamiin. Dengan rasa syukur yang mendalam, penulis mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Kedua orang tuaku, Ahlus Sunnah Wal jamaah, S.E selaku bapak saya dan Wetty Sri Hidayati selaku ibu saya. Yang tiada hentinya selalu memberikan cinta, kasih dan sayangnya kepadaku. Terimakasih selalu memberikan semangat untuk mewujudkan cita-citaku, serta doa dan dukungan.
2. Untuk Bapak dan Ibu dosen pembimbing Ibu Afrik Yunari, M.H, Dosen penguji, pengajar, Dr. Hj. Ibu Mahmudah, S.Ag., M.E.I selaku DPA dan Bapak Andika, yang selama ini telah tulus dan ikhlas meluangkan waktunya untuk menuntun dan mengarahkan saya, memberikan bimbingan dan pelajaran yang tiada ternilai harganya, agar saya menjadi lebih baik. Terimakasih banyak Bapak dan Ibu dosen, jasa kalian akan selalu dikenang di hati.
3. Yang senantiasa membimbing ruh dan jasadku dalam menemukan cahaya ilmu, iman, Islam, dan ihsan “Murobbirruhina para Kyai, Ustadz, dan Guru”. Semoga senantiasa dianugerahi kesabaran dan keikhlasan.
4. Buat sahabat dan teman-teman Mahasiswa Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2018 Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, khususnya Muhammad Ilyas, Mirza, dan Sobri yang sudah membantu dan menginspirasi, tanpa semangat, dukungan dan bantuan kalian semua tak akan mungkin aku sampai disini, terimakasih untuk canda tawa, tangis dan perjuangan yang kita lewati bersama.

Terima kasih yang sebesar - besarnya untuk kalian semua.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT dengan berkat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dalam menempuh pendidikan strata 1 (S1) dengan judul “Analisis Perlindungan Konsumen dalam Akad Sewa Menyewa Properti (Studi Kasus Perumahan Istana Tegal Besar Jember)”. Dalam penyusunan tugas akhir ini, tidak terlepas dari bantuan dan dorongan dari berbagai pihak sehingga tugas akhir ini dapat disusun dengan baik. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Hepni, S.Ag., M.M. selaku Rektor UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
2. Bapak Dr. Wildani Hefni, MA. selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
3. Bapak Hasan Basri, S.H., M.H. selaku Ketua Jurusan.
4. Bapak Freddy Hidayat, S.H., M.H. selaku Koordinator Program Studi Prodi Hukum Ekonomi Syariah.
5. Ibu Afrik Yunari M.H. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah memberikan arahan serta bimbingan kepada penulis dari awal hingga akhir proses penulisan tugas akhir ini.
6. Para Dosen UIN KHAS Jember khususnya bapak-ibu Dosen Program Studi Hukum Ekonomi Syariah yang banyak memberikan ilmunya kepada penulis.

Penulis berharap skripsi ini dapat memberi manfaat bagi pembaca.

Jember, 27 Mei 2025

Penulis

ABSTRAK

Muhammad Fajrul Falah, 2025: *“Analisis Perlindungan Konsumen dalam Akad Sewa Menyewa Properti (Studi Kasus Perumahan Istana Tegal Besar Jember)”*

Kata Kunci : Akad sewa menyewa, perlindungan hukum, konsumen.

Akad sewa menyewa rumah merupakan bagian dari transaksi hukum perdata yang umum terjadi dalam masyarakat. Dalam praktiknya, penyewa sebagai konsumen sering kali berada pada posisi yang lemah karena akad dilakukan secara lisan tanpa perjanjian tertulis. Hal ini juga terjadi di Perumahan Istana Tegal Besar Jember, di mana pelaksanaan akad sewa menyewa properti belum sepenuhnya mencerminkan prinsip keadilan dan kepastian hukum. Banyak penyewa mengalami kendala ketika hak-haknya dilanggar, seperti kenaikan harga sewa sepihak, kerusakan properti yang tidak ditangani pemilik, hingga pembatalan sewa secara sepihak tanpa dasar hukum.

Fokus penelitian skripsi ini adalah: 1) Bagaimana pelaksanaan akad sewa menyewa rumah di Perumahan Istana Tegal Besar Jember? 2) Bagaimana perlindungan hukum penyewa dalam akad sewa menyewa rumah di Perumahan Istana Tegal Besar Jember?

Tujuan dari penelitian ini adalah 1) Untuk menganalisis Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Rumah di Perumahan Istana Tegal Besar Jember, 2) Untuk menganalisis Perlindungan Hukum Penyewa dalam Akad Sewa Menyewa Rumah di Perumahan Istana Tegal Besar Jember

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan sosiologi hukum. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara kepada penyewa dan pemilik rumah, observasi langsung, dan dokumentasi. Data dianalisis melalui tahap reduksi, penyajian, dan penarikan kesimpulan secara deskriptif analitis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1.) Sebagian besar akad sewa menyewa dilakukan secara lisan tanpa kontrak tertulis, yang menyebabkan lemahnya perlindungan hukum terhadap penyewa. Tidak adanya standar kontrak, rendahnya literasi hukum masyarakat, serta tidak berfungsinya lembaga penyelesaian sengketa menyebabkan penyewa berada dalam posisi yang dirugikan. 2.) Perlindungan hukum terhadap penyewa sebagai konsumen masih sangat lemah. Dalam tinjauan hukum Islam, akad yang tidak mencerminkan asas keadilan dan kerelaan bersama dianggap tidak sah secara syar’i.

DAFTAR ISI

MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Konteks Penelitian	1
B. Fokus Penelitian	5
C. TUJUAN PENELITIAN.....	5
D. MANFAAT PENELITIAN.....	6
E. DEFINISI ISTILAH	7
F. SISTEMATIKA PENELITIAN.....	10
BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN	13
A. Penelitian Terdahulu	13
B. Kajian Teori	17
BAB III METODE PENELITIAN	40
A. Jenis Penelitian.....	40
B. Pendekatan Penelitian	41
C. Lokasi Penelitian.....	41
D. Sumber Data.....	42
E. Teknik Pengumpulan Data.....	42
F. Analisis Data	43

G. Keabsahan Data	44
H. Tahap-tahap Penelitian	45
BAB IV PEMBAHASAN.....	46
A. Gambaran Umum Subyek Penelitian.....	46
B. Penyajian Data dan Analisis.....	48
C. Pembahasan Temuan.....	53
BAB V PENUTUP.....	60
A. Kesimpulan	60
B. Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA.....	63
Lampiran-Lampiran	

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ
J E M B E R

BAB I

PENDAHULUAN

A. Konteks Penelitian

Perkembangan sektor rumah di Indonesia mengalami peningkatan yang signifikan seiring dengan bertambahnya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dan tempat usaha. Fenomena ini didorong oleh laju pertumbuhan penduduk, urbanisasi, serta peningkatan mobilitas masyarakat yang memerlukan hunian atau tempat usaha secara fleksibel. Salah satu bentuk transaksi yang umum terjadi dalam sektor rumah adalah akad sewa menyewa (ijarah), baik dalam konteks rumah tinggal, ruko, maupun bangunan komersial lainnya.

Sewa menyewa rumah merupakan perjanjian antara pemilik rumah (*lessor*) dan penyewa (*lessee*) di mana pihak penyewa diberikan hak untuk menggunakan atau memanfaatkan rumah tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan membayar sejumlah uang sebagai kompensasi. Dalam praktiknya, akad ini melibatkan hubungan hukum yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak. Permasalahan akan timbul apabila terdapat ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban tersebut atau adanya pelanggaran dari salah satu pihak, khususnya ketika penyewa sebagai konsumen tidak mendapatkan perlindungan hukum yang layak.

Perlindungan konsumen menjadi aspek penting dalam setiap transaksi, termasuk dalam akad sewa menyewa rumah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), konsumen memiliki hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam

menggunakan barang dan/atau jasa, serta hak untuk mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi.² Dalam konteks ini, rumah yang disewakan merupakan bagian dari jasa yang ditawarkan kepada konsumen, sehingga penyewa berhak mendapatkan perlindungan sebagaimana diatur dalam UUPK.

Namun, dalam kenyataannya, terdapat kasus yang menunjukkan bahwa hak-hak konsumen dalam akad sewa menyewa rumah sering kali diabaikan. Salah satu contohnya adalah kasus yang terjadi di Perumahan Istana Tegal Besar Jember, di mana beberapa penyewa mengeluhkan adanya ketidaksesuaian antara janji pihak pengelola dengan kenyataan di lapangan, misalnya terkait fasilitas umum, kebersihan, keamanan, atau masalah dalam pengembalian uang sewa ketika terjadi pembatalan sepihak. Bahkan dalam beberapa kasus, tidak adanya kejelasan perjanjian tertulis menyebabkan penyewa berada dalam posisi yang lemah ketika terjadi sengketa.³

Selain itu, seringkali akad sewa menyewa rumah dilakukan secara lisan atau dalam bentuk tulisan yang tidak memenuhi standar kontrak yang adil. Banyak konsumen yang tidak memahami isi kontrak secara mendalam karena minimnya literasi hukum atau ketidaktahuan terhadap hak-haknya sebagai konsumen. Hal ini membuka celah bagi penyedia jasa untuk mencantumkan klausul-klausul yang merugikan konsumen. Dalam hukum perjanjian, asas kebebasan berkontrak memang diakui, namun harus tetap

² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 4.

³ Gunawan Widjaja, *Prinsip-Prinsip Dasar Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), 32.

berada dalam koridor yang tidak merugikan salah satu pihak, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1320 dan 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).⁴

Dalam konteks akad sewa menyewa rumah, perlindungan konsumen tidak hanya menyangkut masalah legalitas kontrak, tetapi juga mencakup aspek moral, etika bisnis, dan tanggung jawab sosial dari pihak pemilik atau pengelola rumah. Perlindungan konsumen yang ideal adalah yang mampu memberikan rasa aman dan kepastian hukum bagi pihak penyewa, terutama dalam hak untuk mendapatkan informasi yang transparan, perlindungan dari kerugian materiil maupun immateriil, serta akses terhadap penyelesaian sengketa yang adil dan efektif.

Permasalahan perlindungan konsumen dalam sewa menyewa rumah juga berkaitan erat dengan peran pemerintah daerah dan lembaga perlindungan konsumen dalam melakukan pengawasan dan pembinaan terhadap pelaku usaha di bidang rumah. Dalam banyak kasus, lemahnya pengawasan menjadi penyebab maraknya pelanggaran hak konsumen. Oleh karena itu, penting untuk melakukan analisis terhadap implementasi perlindungan konsumen dalam akad sewa menyewa rumah secara konkret, khususnya dalam konteks lokal seperti di Perumahan Istana Tegal Besar Jember.⁵

Penelitian ini menjadi penting mengingat belum banyak kajian akademis yang secara spesifik membahas tentang perlindungan konsumen dalam konteks sewa menyewa rumah di kawasan Jember, padahal potensi

⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1320 tentang syarat sah perjanjian dan Pasal 1338 tentang kekuatan mengikat perjanjian.

⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), 10-11.

sengketa di sektor ini cukup tinggi. Dengan menganalisis bagaimana praktik perlindungan konsumen diterapkan dalam akad sewa menyewa di perumahan tersebut, diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dan praktis bagi pengembangan hukum perlindungan konsumen di Indonesia, serta menjadi bahan pertimbangan bagi pengambil kebijakan dalam merumuskan regulasi yang lebih berpihak kepada konsumen. Lebih lanjut, pendekatan normatif dan empiris akan digunakan dalam penelitian ini. Pendekatan normatif dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti KUHPerdara, UUPK, dan peraturan daerah yang relevan, sementara pendekatan empiris dilakukan dengan mengkaji praktik nyata yang terjadi di lapangan melalui studi kasus di Perumahan Istana Tegal Besar Jember.

Dengan memahami bagaimana hukum perlindungan konsumen diimplementasikan dalam transaksi sewa menyewa rumah, diharapkan masyarakat sebagai konsumen dapat lebih memahami hak-haknya, dan pelaku usaha pun dapat lebih bertanggung jawab dalam menjalankan aktivitas bisnisnya. Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam akad sewa menyewa rumah bukan hanya tanggung jawab negara melalui regulasi dan pengawasan, tetapi juga merupakan bagian dari tanggung jawab sosial pelaku usaha untuk menciptakan lingkungan usaha yang adil, aman, dan berkelanjutan.

Berdasarkan fenomena tersebut terdapat suatu permasalahan hukum, maka dari itu penelitian ini layak dan harus dikaji oleh penulis untuk mengungkap dan menganalisis suatu fenomena tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji

dan meneliti permasalahan tersebut melalui penelitian yang berjudul “Analisis Perlindungan Konsumen Dalam Akad Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus Perumahan Istana Tegal Besar Jember)”.

B. Fokus Penelitian

Perumusan masalah merupakan konteks penelitian. Konteks penelitian adalah kumpulan dari macam-macam permasalahan yang nantinya akan dicari jawabannya melewati suatu proses penelitian. Pada fokus penelitian diwajibkan disusun secara jelas, singkat, spesifik, operasional yang dituangkan pada fokus penelitian dalam bentuk kalimat tanya,⁶ Berdasarkan latar belakang masalah di atas, ada beberapa masalah yang harus dijawab dalam penelitian ini, yakni :

1. Bagaimana Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Rumah di Perumahan Istana Tegal Besar Jember?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum Penyewa dalam Akad Sewa Menyewa Rumah di Perumahan Istana Tegal Besar Jember?

C. Tujuan Penelitian

Dari beberapa permasalahan, penelitian ini bertujuan untuk dapat menjawab permasalahan-permasalahan yang melatar belakangi penulis untuk melakukan penelitian ini, adapun tujuan peneliti mengapa melakukan penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Rumah di Perumahan Istana Tegal Besar Jember.

⁶ Tim Penyusun, *Pedoman penulisan karya ilmiah*, (Jember, UIN Khas Jember Press, 2024), 33.

2. Untuk menganalisis Perlindungan Hukum Penyewa dalam Akad Sewa Menyewa Rumah di Perumahan Istana Tegal Besar Jember.

D. Manfaat Penelitian

Adapun hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis. Berikut ini uraian manfaat teoritis maupun manfaat praktis yang penulis harapkan dari penelitian ini :

1. Manfaat teoretis.

Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi berupa perluasan khazanah keilmuan khususnya prodi Hukum Ekonomi Syariah.

2. Manfaat Praktis.

a. Bagi peneliti.

Hasil penelitian ini sebagai syarat untuk menempuh gelar Sarjana Hukum (SH) dan salah satu karya akademis yang penulis mengandung nilai historis dan retorika.

b. Bagi Lembaga Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Shiddiq Jember.

Sebagai tambahan bahan referensi atau rujukan bagi perkembangan ilmu yang berkaitan langsung dengan prodi Hukum Ekonomi Syariah di Kampus UIN Kiai Haji Achmad Shiddiq Jember.

c. Bagi Masyarakat.

Diharapkan menjadi temuan solusi atau kemungkinan terbaik dalam memecahkan masalah sosial atau masalah yang ada didalam masyarakat, khususnya dibidang pengetahuan terhadap Perlindungan Konsumen Dalam Akad Sewa Menyewa Rumah.

Bagi tenaga pendidik dan mahasiswa, diharapkan penelitian ini dapat dijadikan referensi khususnya dibidang hukum dalam mengembangkan serta memperluas ilmu pengetahuan khususnya pada Perlindungan Konsumen Dalam Akad Sewa.

E. Definisi Istilah

Definisi istilah adalah penjelasan kata perkata untuk mengungkapkan makna yang terkandung atau yang dimaksud peneliti dalam judul penelitian yang diangkat peneliti. Untuk itu peneliti perlu menjelaskan terlebih dahulu makna atau arti yang terkandung dalam judul Analisis Perlindungan Konsumen Dalam Akad Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus Perumahan Istana Tegal Besar Jember), agar menghindari adanya kesalah fahaman dalam memahami arti dari judul, adapun penjelasannya yaitu⁷:

1. Analisis

Analisis adalah proses mendalam dalam mengkaji dan memeriksa suatu permasalahan secara sistematis, logis, dan terstruktur. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) analisis merupakan penyelidikan suatu peristiwa (karangan, perbuatan, atau hal lainnya) agar dapat mengetahui kejadian yang sebenarnya. Dapat disimpulkan bahwa analisis adalah suatu pemeriksaan mengenai tentang hakikat dan suatu makna, sehingga saat menyelidiki suatu kegiatan dapat mengkaji bagian-bagian yang saling terkait.⁸

⁷ Tim Penyusun, *Pedoman penulisan karya*, 45.

⁸ <https://kbbi.web.id/analisis> diakses tanggal 11 Januari 2025

2. Perlindungan Konsumen, Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), perlindungan konsumen adalah “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.”⁹ Dalam konteks penelitian ini, perlindungan konsumen mencakup upaya hukum, administratif, dan moral yang diberikan kepada pihak penyewa (konsumen) atas hak-haknya dalam akad sewa menyewa rumah.
3. Akad sewa menyewa atau dalam hukum perdata dikenal sebagai "*huur overeenkomst*" adalah perjanjian antara dua pihak, di mana pihak yang satu menyerahkan hak guna atas suatu barang kepada pihak lain untuk digunakan dalam waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah uang. Dalam Pasal 1548 KUHPerdata disebutkan bahwa, "*Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.*"¹⁰ Dalam hukum Islam, akad ini dikenal sebagai ijarah, yang merupakan akad atas suatu manfaat dengan imbalan tertentu, dan diperbolehkan selama memenuhi syarat dan rukun tertentu.¹¹

⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 angka 1.

¹⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1548.

¹¹ Amir Syaifuddin, *Garis Garis Besar Ushul Fiqih*, (Jakarta : Prenada Media, 2003), 12

4. Rumah, Istilah rumah dalam konteks ini merujuk pada bangunan atau tempat tinggal (rumah, ruko, dan sejenisnya) yang disewakan kepada konsumen untuk dimanfaatkan selama jangka waktu tertentu. Rumah yang dimaksud adalah bagian dari aset tetap yang bisa digunakan oleh orang lain melalui perjanjian sewa menyewa.¹² Di dalam perumahan, rumah yang disewakan bisa berupa rumah tinggal, ruko, atau fasilitas lainnya yang dimiliki oleh pengembang ataupun individu.
5. 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.¹³ Dalam hal ini, penyewa rumah dikategorikan sebagai konsumen karena memanfaatkan jasa penyewaan rumah yang ditawarkan oleh pihak pemilik atau pengelola untuk kebutuhan tempat tinggal atau usaha, bukan untuk dijual kembali.
6. Perumahan Istana Tegal Besar Jember, Perumahan Istana Tegal Besar Jember adalah salah satu kawasan hunian yang terletak di Kabupaten Jember, Jawa Timur. Dalam konteks penelitian ini, perumahan tersebut dipilih sebagai lokasi studi kasus karena adanya praktik penyewaan rumah oleh pemilik rumah kepada pihak ketiga serta munculnya keluhan atau permasalahan yang berkaitan dengan perlindungan konsumen dalam transaksi tersebut.¹⁴

¹² Rachmadi Usman, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 78.

¹³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 angka 2.

¹⁴ Observasi dan dokumentasi lapangan oleh penulis di Perumahan Istana Tegal Besar Jember, April 2025.

Melalui pemahaman mendalam terhadap definisi istilah di atas, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara komprehensif bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam akad sewa menyewa rumah, khususnya di Perumahan Istana Tegal Besar Jember. Dengan menelaah pengertian perlindungan konsumen, konsumen sebagai subjek hukum, serta akad sewa menyewa sebagai objek transaksi, penelitian ini berupaya mengidentifikasi sejauh mana hak-hak konsumen terpenuhi dalam praktik penyewaan rumah. Penekanan juga diberikan pada konteks rumah sebagai barang atau jasa yang disewakan dan bagaimana pengelola atau pemilik bertanggung jawab secara hukum dan moral. Dengan fokus pada kasus nyata di lapangan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan sistem perlindungan hukum yang adil, berimbang, dan menjamin kepastian hukum dalam transaksi sewa menyewa rumah di Indonesia.

F. Sistematika Penelitian

Sistematika pembahasan merupakan sebuah gambaran awal dan ringkas yang akan dikemukakan sebagai isi skripsi dari bab per-bab dengan sistematis. Sistematika pembahasan berisi tentang deskripsi alur pembahasan skripsi yang dimulai dari bab pendahuluan hingga penutup.¹⁵

1. BAB I Pendahuluan

Pada BAB I ini berisi tentang pendahuluan yang terdiri dari konteks penelitian, keunikan-keunikan dari obyek yang diteliti, atau kesenjangan

¹⁵ Tim Penyusun, Pedoman Penulisan Karya Ilmiah, 48.

antara teori dan praktek, atau kesenjangan antara teori dan harapan. Pendahuluan ini juga mewakili dari pembahasan yang hendak dibahas dalam penelitian, dalam hal ini Peneliti melakukan penelitian dengan judul “Analisis Perlindungan Konsumen Dalam Akad Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus Perumahan Istana Tegal Besar Jember).”

2. BAB II Kajian Pustaka

Bab II tentang kajian pustaka, terdiri dari dua sub bab pembahasan, yaitu penelitian terdahulu dan kajian teori. Penelitian terdahulu berfungsi sebagai tolak ukur penelitian agar penelitian yang dilakukan oleh Peneliti tidak sama dengan penelitian-penelitian terdahulu. Sedangkan kajian teori berfungsi sebagai dasar analisis dan fokus kajian dalam melakukan penelitian.

3. BAB III Metode Penelitian

Didalam BAB III menjelaskan metode penelitian, metode ini menjelaskan tentang gambaran umum penelitian yang dilakukan oleh Peneliti. Mencakup pendekatan dan jenis dalam melakukan penelitian, subyek penelitian, teknik pengumpulan data dan analisis data.

4. BAB IV Hasil Penelitian

BAB IV merupakan gagasan penelitian dan penguraian hasil temuan yang dilakukan saat melakukan penelitian. Memaparkan pembahasan dan menggambarkan hal-hal baru yang ditemukan.

5. BAB V Penutup atau Kesimpulan dan Saran

BAB terakhir atau BAB V berisi penutup atau kesimpulan dari penelitian yang dilakukan. Serta berisikan juga saran yang hendak disampaikan oleh peneliti yang bersumber dari hasil penelitian dan temuan yang didapatkan.



BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. Penelitian Terdahulu

Agar terhindar dari duplikasi, plagiasi, atau penelitian pada objek yang sama terhadap suatu karya, diperlukan kajian terhadap karya-karya yang telah ada sebelumnya. Terkait dengan penelitian ini, penulis menemukan beberapa sumber yang terkait dengan skripsi penulis, yakni:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Achmad Mufid Sunani pada tahun 2016 tentang "Sewa Menyewa Tanah Bengkok Dalam Persepektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Grujukan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas)" memiliki fokus yang sejenis dalam menyelidiki akad sewa menyewa. Namun, terdapat perbedaan dalam pendekatan penelitian. Penelitian tersebut menyoroti bahwa dalam kontrak sewa menyewa, mengambil materi dari objek sewa tidak diperbolehkan karena dapat merusak substansi dari objek tersebut. Transaksi harus mencakup serah terima objek serta segala manfaat yang diberikannya, dan objek yang diberikan haruslah halal, bukan barang yang diharamkan. Di sisi lain, dalam penelitian ini, akan diuraikan praktik sewa menyewa di property dan juga membahas tentang perlindungan konsumen juga.¹⁶
2. Penelitian yang dilakukan oleh Rizqi Mukarroah pada tahun 2017 berjudul "Implementasi Sewa Menyewa (Akad Ijarah) Jasa Layanan Tukang Kurir Purwosari dalam perspektif kemaslahatan (Studi Kasus

¹⁶ Achmad Mufid, "Sewa-Menyewa Tanah Bengkok Dalam Persepektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Grujukan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas)", Skripsi, IAIN Purwokerto, 2016

Purwosari Pasuruan)" merupakan sebuah penelitian empiris dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi jasa layanan tukang kurir Purwosari dengan menggunakan akad ijarah sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat, sehingga sesuai dengan kesepakatan upah yang telah ditetapkan, yang mengindikasikan keberhasilan dan tidak adanya pihak yang merugi. Meskipun penelitian ini dan penelitian Rizqi Mukarromah memiliki kesamaan dalam penelitian terkait penerapan akad ijarah atau sewa-menyewa, terdapat perbedaan dalam objek penelitian dan pendekatan analisis. Penelitian ini meneliti praktik sewa menyewa dengan pendekatan pada perlindungan konsumen dan objek yang dibahas terkait rumah, sementara penelitian Rizqi Mukarromah menginvestigasi jasa tukang cukur dengan menggunakan pendekatan analisis perspektif kemaslahatan.¹⁷

3. Penelitian yang dilakukan oleh Dika Maharani pada tahun 2018 mengenai "Praktik Sewa Menyewa Tanah untuk Pembuatan Batu Bata Ditinjau menurut Hukum Islam (Studi Kasus: Desa Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul)" memiliki kesamaan dalam obyek penelitian yang keduanya membahas tentang praktik sewa menyewa. Namun, terdapat perbedaan dalam fokus masalah yang diteliti oleh skripsi tersebut, dimana penelitian ini lebih menekankan pada akad sewa menyewa pada property di perumahan istana tegal besar jember.¹⁸

¹⁷ Rizqi Mukarromah, "Implementasi Sewa Menyewa Jasa Layanan Tukang Kurir Purwosari Dalam Perspektif Kemaslahatan (Study Khusus Purwosari Pasuruan)", Skripsi UIN Malik Ibrahim, Malang, 2017

¹⁸ Dika Maharani, "Praktik Sewa Menyewa Tanah untuk Pembuatan Batu Bata Ditinjau menurut Hukum Islam (Studi Kasus: Desa Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul)", Skripsi, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2018

4. Penelitian yang dilakukan oleh Hawa Santika pada tahun 2019 mengenai “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Tanah Pembuatan Batu Bata Merah (Studi Kasus Di Desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas)”, ada kesamaan dalam objek penelitian yang keduanya membahas tentang akad sewa menyewa, namun terdapat perbedaan dalam fokus masalah yang diteliti. Hawa Santika berfokus pada jenis akad yang digunakan dalam sewa menyewa, sementara penelitian ini menitikberatkan pada analisis akad sewa menyewa yang dilakukan di perumahan istana tegal besar jember, dan dengan topik yang dibahas berkaitan dengan property.¹⁹
5. Penelitian yang dilakukan oleh Iqbal Fatoni pada tahun 2023 dalam karya berjudul "Penerapan Akad Ijarah Di Rental Mobil Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Desa Silo Kecamatan Silo Kabupaten Jember)" dan penelitian ini memiliki kesamaan dalam meneliti akad sewa menyewa, meskipun berbeda dalam fokusnya, dimana penelitian tersebut berfokus pada rental mobil sedangkan penelitian ini menitikberatkan pada sewa menyewa rumah perumahan.

¹⁹ Hawa Santika, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Tanah Pembuatan Batu Bata Merah (Studi Kasus di Desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas)”, Skripsi UIN Malang, 2019.

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Nama	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Achmad Mufid Sunani pada tahun 2016	Sewa Menyewa Tanah Bengkok Dalam Persepektif Hukum Islam (Studi Kasus di Desa Grujukan Kecamatan Kemranjen Kabupaten Banyumas)	sama-sama menggunakan metode kualitatif dan jenis penelitian lapangan juga sama-sama membahas tentang akad sewa menyewa	Studi kasus dan Lokasi penelitian yang berbeda, lebih fokus pada sewa menyewa sedangkan penelitian penulis membahas perlindungan konsumen dan akad sewa menyewa
2.	Rizqi Mukarroah pada tahun 2017	Implementasi Sewa Menyewa (Akad Ijarah) Jasa Layanan Tukang Kurir Purwosari dalam perspektif kemaslahatan (Studi Kasus Purwosari Pasuruan)	sama-sama membahas akad sewa menyewa di daerah setempat	Lokasi penelitian yang berbeda, lebih fokus pada sewa menyewa sedangkan penelitian penulis membahas perlindungan konsumen dan akad sewa menyewa
3.	Dika Maharani pada tahun 2018	Praktik Sewa Menyewa Tanah untuk Pembuatan Batu Bata Ditinjau menurut Hukum Islam (Studi Kasus: Desa Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul)	Sama-sama menggunakan metode kualitatif dan termasuk dalam penelitian lapangan/Empiris	Penelitian ini dilakukan di Desa Wirokerten, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, sedangkan penelitian yang dilakukan penulis dilakukan di perumahan Istana Tegal

No	Nama	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
				Besar Kabupaten Jember
4.	Hawa Santika pada tahun 2019	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Sewa Tanah Pembuatan Batu Bata Merah (Studi Kasus Di Desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas)	sama-sama membahas terkait sewa menyewa dan penelitian ini sama-sama menggunakan penelitian kualitatif dengan jenis penelitian empiris.	Perbedaannya yaitu dari lokasi tempat yang dimana penelitian dilakukan di Desa Kebasen Kecamatan Kebasen Kabupaten Banyumas.
5.	Iqbal Fatoni pada tahun 2023	Penerapan Akad Ijarah Di Rental Mobil Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Desa Silo Kecamatan Silo Kabupaten Jember)	Sama-sama menggunakan penelitian kualitatif dan penelitian lapangan	Perbedaan terletak pada lokasi penelitian dan penulis lebih focus pada perlindungan konsumen dan akad sewa menyewa

B. Kajian Teori

Kajian teori ialah deskripsi mengenai teori yang dijadikan sebagai pijakan, acuan ataupun perspektif dalam melakukan penelitian.

1. Perlindungan Konsumen

a. Definisi Perlindungan Konsumen

Dalam perkembangan model untuk memenuhi kebutuhan manusia sepanjang sejarah, ada hubungan yang saling bergantung antara produsen dan konsumen. Produsen adalah pihak yang menciptakan

atau menghasilkan barang, sedangkan konsumen adalah mereka yang menggunakan produk yang diproduksi oleh produsen. Kemajuan ekonomi, teknologi, dan industri telah menghasilkan beragam produk dan layanan, memberikan konsumen banyak pilihan. Ini menguntungkan konsumen karena mereka dapat memenuhi berbagai kebutuhan mereka. Namun, di sisi lain, hal ini juga dapat membuat konsumen menjadi lebih rentan, karena mereka hanya berperan sebagai objek dalam usaha bisnis yang berfokus pada menghasilkan keuntungan melalui strategi promosi dan teknik penjualan yang merugikan konsumen.²⁰

Perlindungan konsumen adalah salah satu aspek penting yang terkait dengan perkembangan teknologi dan industri. Kemajuan teknologi dapat memperjelas perbedaan antara gaya hidup masyarakat tradisional dan masyarakat modern. Masyarakat tradisional cenderung melakukan produksi barang dan jasa secara sederhana, dan hubungan antara konsumen dan produsen juga sederhana. Dalam transaksi jual beli, konsumen dan produsen berinteraksi secara langsung.²¹ Di sisi lain, dalam masyarakat modern, produksi barang dan jasa dilakukan dalam skala massal, menghasilkan konsumen dalam jumlah besar (*Mass Consumer Consumption*). Akibatnya, hubungan antara konsumen dan produsen menjadi lebih kompleks. Konsumen seringkali tidak mengetahui identitas produsen, dan sebaliknya.²²

²⁰ Gunawan Widjaja and Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen* (Jakarta: Gramedia, 2000), 12.

²¹ Inosentius Samsul, *Perlindungan Konsumen : Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak* (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2004), 2.

²² Inosentius Samsul, *Perlindungan Konsumen: Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak*, 2.

Peraturan mengenai perlindungan konsumen tidak ditujukan untuk menghambat atau melemahkan usaha serta aktivitas pelaku usaha. Sebaliknya, tujuan dari perlindungan konsumen adalah mendukung lingkungan persaingan usaha yang sehat.²³ Dalam kerangka hukum, hubungan antara konsumen dan produsen telah mengalami perubahan konsep hukum, dari prinsip awal yang dikenal sebagai "*caveat emptor*" (kehati-hatian pembeli) menjadi "*caveat venditor*" (kehati-hatian penjual).

Intervensi pemerintah dalam melindungi kepentingan konsumen dalam konteks pembelian barang dan jasa di Indonesia memiliki signifikansi penting. Pemerintah Indonesia merespons kebutuhan ini dengan menerbitkan Undang-Undang sebagai bentuk komitmen negara untuk melindungi konsumen. Salah satu instrumen hukum yang mencolok dalam upaya ini adalah Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Perlindungan konsumen pada dasarnya bertujuan memberikan landasan hukum yang melindungi hak-hak konsumen.²⁴ Perlindungan konsumen mencakup area yang luas. Ini dapat dibagi menjadi dua aspek utama. Pertama, melindungi konsumen dari barang atau jasa yang tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Kedua, melindungi konsumen dari penerapan syarat-

²³ Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, 1st ed. (Jakarta: Kencana, 2012), 4.

²⁴ Sekretariat Negara Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*.

syarat yang tidak adil.²⁵ Pada dasarnya, tujuan utama dari perlindungan konsumen adalah menciptakan rasa keamanan dan keadilan bagi konsumen dalam memenuhi kebutuhan mereka. Ini bukan hanya tentang melindungi konsumen dari eksploitasi, tetapi juga mencegah konsumen menjadi alat untuk menghasilkan keuntungan besar bagi pelaku usaha. Secara keseluruhan, upaya perlindungan konsumen ini merupakan elemen kunci dalam membangun masyarakat yang adil dan memiliki daya saing yang kuat.

Hukum Islam dalam mengatur perlindungan konsumen berlandaskan kaidah utama dalam kitab suci Alquran Surat Al-Baqarah

Ayat 279:

لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ
Artinya: “.....tidak menganiaya (merugikan) dan tidak dianiaya (dirugikan)”²⁶

Di antara para pihak dalam aktivitas usaha/bisnis. Penetapan aturan-aturan perlindungan konsumen didasarkan pada metode sumber hukum Islam, dengan urutan dan prioritas: Alquran, hadist atau sunnah Nabi Muhammad SAW, Ijmak, dan Qiyas. Tujuan perlindungan konsumen dalam hukum Islam adalah untuk mewujudkan *mashlahah* (kemaslahatan) bagi umat manusia

Asas yang dijadikan sebagai pedoman dalam melakukan transaksi, yaitu *at-tauhid*, *istiklaf*, *al-ihsan*, *al-amanah*, *ash-Shiddiq*, *al-adl*, *al-*

²⁵ Adrianus Meliala and Mubyarto, *Praktek Bisnis Curang*, 1st ed. (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993), 152, <https://opac.perpusnas.go.id/DetailOpac.aspx?id=464433>.

²⁶ <https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/2?from=279&to=279> diakses tanggal 20 Mei 2025

khiyar, *at-ta'wun*, keamanan dan keselamatan, dan *at-taradhin*. Asas pokok atau pondasi dari seluruh kegiatan bisnis di dalam hukum Islam ditempatkan pada asas tertinggi, yaitu *tauhid* (mengesakan Allah SWT).²⁷ Dari asas ini kemudian lahir asas *istikhlaf*, yang menyatakan bahwa apa yang dimiliki oleh manusia hakekatnya adalah titipan dari Allah SWT, manusia hanyalah sebagai pemegang amanah yang diberikan kepadanya.²⁸ Dari asas *tauhid* juga melahirkan asas *al-ihsan* (*benevolence*), artinya melaksanakan perbuatan baik yang dapat memberikan kemanfaatan kepada orang lain tanpa ada kewajiban tertentu yang mengharuskannya untuk melaksanakan perbuatan tersebut.²⁹

Dari ketiga asas di atas melahirkan asas *al-amanah*, *ash-Shiddiq*, *al-adl*, *al-khiyar*, *at-ta'wun*, keamanan dan keselamatan, dan *at-taradhin*. Menurut asas *al-amanah* setiap pelaku usaha adalah pengemban amanah untuk masa depan dunia dengan segala isinya (*kholifah fi al-ardhi*), oleh karena itu apapun yang dilakukannya akan dipertanggung jawabkan di hadapan manusia dan di hadapan sang pencipta (Allah SWT).³⁰ *AshShiddiq* adalah perilaku jujur, yang paling utama di dalam berbisnis adalah kejujuran.

²⁷ Yusuf Qardhawi, *Norma Dan Etika Ekonomi Islam*, Penerjemah Zainal Arifin dan Dahlia Husin, (Jakarta: Gema Insani Press, 1997). 31

²⁸ Yusuf Qardhawi, *Norma Dan Etika Ekonomi Islam*, Penerjemah Zainal Arifin dan Dahlia Husin, (Jakarta: Gema Insani Press, 1997). 40-41.

²⁹ Faisal Badroen et al, *Etika bisnis Dalam Islam*, (Jakarta: Kencana, 2007), 1.

³⁰ Hasan Aedi, *Teori dan Aplikasi Etika Bisnis Islam*, (Bandung: Alfabeta, 2011), 59.

Al-adl adalah keadilan, keseimbangan, dan kesetaraan yang menggambarkan dimensi horizontal dan berhubungan dengan harmonisasi segala sesuatu di alam semesta ini. *Al khiyar* adalah hak untuk memilih dalam transaksi bisnis, hukum Islam menetapkan asas ini untuk menjaga terjadinya perselisihan antara pelaku usaha dengan konsumen. *Ta'awun* adalah tolong menolong, *ta'awun* memiliki arti yang sangat penting dalam kehidupan ini karena tidak ada satupun manusia yang tidak membutuhkan bantuan dari orang lain, sehingga tolong menolong antara sesama manusia merupakan keniscayaan, terutama dalam upaya meningkatkan kebaikan dan ketakwaan kepada Allah SWT. Untuk itu, dalam hubungannya dengan transaksi antara konsumen dan produsen asas ini harus dijiwai oleh kedua belah pihak.³¹

Asas Keamanan dan Keselamatan, dalam hukum Islam ada lima hal yang wajib dijaga dan dipelihara (*al-dharuriyyat alkhamshah*), yaitu: (1) memelihara agama (*hifdh al-din*), (2) memelihara jiwa (*hifdh al-nafs*), (3) memelihara akal (*hifdh al-aql*), (4) memelihara keturunan (*hifdh nasl*), dan memelihara harta (*hifdh al-maal*).³² Asas *at-taradhi* (kerelaan). Salah satu syarat sahnya jual beli di dalam Islam adalah aqad atau transaksi. Aqad atau transaksi tidak pernah akan terjadi kecuali dengan *shighat (ijab-qabul)*, yaitu segala hal yang

³¹ http://jurnalnajmu.wordpress.com/2007/11/15/_prinsip-prinsip-hukum-islam-dalam-tanggung-jawabpelaku-usaha/ Diakses Tanggal 23 Mei 2025

³² http://www.academia.edu/7342171/Makalah_Tanggung_Jawab_Sosial_Perusahaan_Dalam_Mewujudkan_Kesejahteraan_Sosial Diakses Tanggal 24 Mei 2025

menunjukkan kerelaan atau kesepakatan kedua belah pihak (penjual dan pembeli).

b. Asas dan Dasar Hukum Perlindungan Konsumen

Pentingnya asas dalam pembentukan peraturan, yang dapat mencakup dasar, landasan, norma, atau cita-cita. Namun, perlu diingat bahwa asas bukanlah sesuatu yang bersifat absolut atau mutlak. Dalam mengaplikasikan asas, kita harus mempertimbangkan berbagai keadaan khusus dan dinamika perubahan yang terjadi.³³ Dalam konteks Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK), terdapat lima dasar yang menjadi landasan pembentukan peraturan tersebut, yang diatur dalam Pasal 2 UUPK. Kelima dasar tersebut adalah:

- 1) Asas Manfaat; Asas ini menyiratkan pesan bahwa semua usaha dalam menjalankan perlindungan konsumen harus bermanfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan,
- 2) Asas Keadilan; Asas ini mendorong partisipasi seluruh warga masyarakat secara maksimal dan memberikan peluang kepada konsumen dan pelaku usaha untuk mendapatkan hak-hak mereka dan melaksanakan kewajiban mereka secara adil,
- 3) Asas Keseimbangan; Asas ini bertujuan untuk membentuk keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah, baik dari segi materiil maupun spiritual,

³³ Malayu S.P Hasibuan, *Manajemen Dasar, Pengertian, Dan Masalah*, 5th ed. (Jakarta: Bumi Aksara, 2006), 9.

- 4) Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen; Asas ini memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang/jasa yang mereka konsumsi atau gunakan,
- 5) Asas Kepastian Hukum; Asas ini menegaskan bahwa pelaku usaha maupun konsumen wajib mematuhi hukum dan mendapatkan akses keadilan dalam implementasi perlindungan konsumen. Tanggung jawab penjaminan kepastian hukum berada pada negara.³⁴

Dengan dasar-dasar ini, Undang-Undang Perlindungan Konsumen bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang adil dan aman bagi konsumen serta untuk memastikan bahwa hak-hak mereka dihormati dan dilindungi secara efektif.

Selain dari asas-asas yang telah dijelaskan sebelumnya, Undang-Undang Perlindungan Konsumen memiliki tujuan yang diamanatkan supaya cita-cita atau sasaran yang menjadi dasar adanya undang-undang ini dapat tercapai secara efektif. Tujuan-tujuan ini tertuang dalam Pasal 3 UUPK. Namun, hakikat perlindungan konsumen bukan hanya melibatkan pembentukan undang-undang yang mampu melindungi konsumen, namun mewajibkan implementasi dan aplikasi peraturan tersebut oleh masyarakat dan aparat negara agar undang-undang tersebut dapat berjalan dengan efektif. Pasal 3 UUPK mencantumkan tujuan-tujuan pokok dari undang-undang tersebut. Hal

³⁴ Sekretariat Negara Republik Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktek Monopoli Dan Persaingan Usaha Tidak Sehat..

ini mencakup upaya untuk memberikan perlindungan yang optimal bagi konsumen dalam berbagai aspek, termasuk keamanan, kualitas produk dan jasa, serta hak-hak konsumen dalam transaksi bisnis. Tujuan-tujuan ini sekaligus menggarisbawahi pentingnya menciptakan lingkungan yang sehat bagi konsumen sehingga mereka dapat berpartisipasi dalam ekonomi dengan percaya diri dan nyaman.

Namun, undang-undang saja tidak cukup. Implementasi dan pelaksanaan undang-undang tersebut oleh masyarakat dan aparat negara adalah langkah kunci dalam memastikan bahwa hak-hak dan perlindungan yang diamanatkan dalam undang-undang benar-benar ditegakkan. Melibatkan semua pihak dalam proses ini adalah kunci untuk memastikan bahwa undang-undang perlindungan konsumen dapat memberikan manfaat yang nyata dan efektif dalam melindungi konsumen di seluruh Indonesia.

c. Hak dan Kewajiban Konsumen

Hak dapat dijelaskan sebagai sebuah wewenang yang diberikan oleh hukum dan dapat dimiliki atau diperoleh oleh individu. Dalam perspektif Sudikno Mertokusumo, hak adalah kepentingan hukum yang mendapat perlindungan dari hukum.

Selanjutnya, ada tiga jenis hak sesuai dengan asal pemenuhannya:

- 1) Hak manusia karena kodratnya: Ini adalah hak-hak yang diperoleh secara otomatis saat seseorang lahir, seperti hak untuk hidup dan hak untuk bernapas. Hak-hak ini dianggap sebagai hak-hak dasar yang

tidak dapat diganggu gugat, bahkan oleh negara, dan negara memiliki kewajiban untuk menjamin pemenuhannya.

- 2) Hak yang lahir dari hukum: Jenis hak ini diberikan oleh negara kepada warganya sebagai hak hukum. Ini mencakup hak-hak yang diatur oleh perundang-undangan, seperti hak kepemilikan, hak berorganisasi, atau hak untuk mengajukan tuntutan hukum.
- 3) Hak yang lahir dari hubungan kontraktual: Hak-hak ini timbul dari perjanjian atau kontrak antara pihak-pihak yang terlibat. Contohnya adalah hak konsumen, yang muncul dalam konteks hubungan kontraktual antara konsumen dan pelaku usaha.³⁵

Hak konsumen, seperti yang disebutkan di akhir paragraf, ialah hak yang timbul dari hubungan kontraktual antara konsumen dan pelaku usaha. Hak-hak ini sangat beragam dan dapat dipahami dari banyak perspektif, termasuk hak untuk menerima barang atau jasa yang berkualitas, hak untuk memperoleh informasi yang jujur, dan hak untuk melindungi diri dari praktik bisnis yang tidak etis. Ini adalah aspek penting dalam konteks perlindungan konsumen dan perlu dipahami secara mendalam dalam studi hukum dan ekonomi.

Dalam konteks internasional, Presiden John F. Kennedy telah menguraikan hak-hak konsumen yang terdiri dari empat aspek yaitu :

³⁵ A.Z. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar* (Jakarta: Daya Widya, 2000), 55. <https://opac.perpusnas.go.id/DetailOpac.aspx?id=504121>.

1) Hak memperoleh keamanan (*the rights to safety*)

Pada aspek ini, di tujukan pada pemasaran barang dan/atau jasa yang membahayakan keselamatan konsumen. Intervensi dan tanggung jawab pemerintah dalam rangka menjamin keselamatan dan keamanan konsumen sangat penting, sehingga regulasi perlindungan konsumen sangat di butuhkan untuk menjaga konsumen dari perilaku pelaku usaha yang dapat merugikan dan membahayakan keselamatan konsumen.

2) Hak untuk memilih (*the rights to choose*)

Hak konsumen untuk memilih adalah hak yang memberikan kebebasan kepada konsumen untuk menentukan apakah mereka akan membeli atau tidak membeli suatu produk atau layanan tertentu. Oleh karena itu, tanpa adanya akses kepada informasi yang jujur, hak konsumen untuk membuat pilihan yang tepat tidak akan memiliki makna yang signifikan.

3) Hak mendapat informasi (*the rights to be informed*)

Hak ini adalah hak yang sangat penting bagi konsumen jika dilihat dari perspektif kepentingan dan kesejahteraan konsumen itu sendiri. Informasi tentang produk atau layanan tertentu yang akan dibeli oleh konsumen harus disampaikan dengan lengkap dan jujur, sehingga tidak menimbulkan kebingungan atau penyesatan pada konsumen.

4) Hak untuk di dengar (*the rights to be heard*)

Hak ini bertujuan untuk memastikan bahwa kepentingan konsumen menjadi perhatian utama dan bahwa konsumen seharusnya terlibat dalam proses pembentukan kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah. Selain itu, penting juga untuk mendengarkan keluhan dan harapan konsumen terkait dengan konsumsi barang dan/atau jasa yang disediakan oleh pelaku usaha.³⁶

Melalui resolusi Nomor A/ RES/39/248 pada tanggal 16 April 1985, yang telah mengalami perubahan pada 26 Juli 1999 terkait Panduan Perlindungan Konsumen (Guidelines for consumer Protection) PBB merumuskan 6 (enam) kepentingan konsumen yang harus dilindungi, yakni sebagai berikut:

- 1) Menjamin keselamatan dan kesehatan konsumen dari risiko-risiko yang mungkin timbul.
- 2) Mendorong dan melindungi aspek ekonomi dan sosial dari kepentingan konsumen.
- 3) Memastikan ketersediaan informasi yang memadai bagi konsumen untuk memberikan mereka kemampuan untuk membuat pilihan yang tepat sesuai dengan keinginan dan kebutuhan pribadi.
- 4) Memberikan pendidikan kepada konsumen.
- 5) Menyediakan mekanisme penggantian kerugian yang efisien.
- 6) Memberikan kebebasan kepada konsumen untuk membentuk

³⁶ Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, 1st ed. (Jakarta: Kencana, 2012), 48.

organisasi konsumen atau organisasi relevan lainnya dan memberikan kesempatan bagi organisasi tersebut untuk menyuarakan pandangan mereka yang berkaitan dengan kepentingan mereka.

Organisasi konsumen sedunia (*International Organization of Consumers Union-IOCU*) telah menambahkan empat hak fundamental konsumen yang harus dilindungi yakni:³⁷

- 1) Hak untuk memenuhi kebutuhan hidup.
- 2) Hak untuk menerima kompensasi atau penggantian.
- 3) Hak untuk menerima informasi mengenai hak-hak konsumen.
- 4) Hak untuk hidup dalam lingkungan yang bersih dan sehat.

Masyarakat Ekonomi Eropa juga telah menetapkan hak-hak fundamental konsumen yang perlu dilindungi, termasuk:³⁸

- 1) Hak perlindungan terhadap kesehatan dan keselamatan.
- 2) Hak untuk kepentingan ekonomi.
- 3) Hak untuk menerima kompensasi.
- 4) Hak atas informasi yang memadai.
- 5) Hak untuk berpartisipasi aktif dan pendengaran.

Selain hak-hak internasional yang dijelaskan di atas, Indonesia juga telah mengatur hak-hak fundamental konsumen sebagaimana telah tertulis dalam Pasal 4 Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Hak-hak tersebut terdiri dari:

³⁷ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), 39.

³⁸ Inosentius Samsul, *Perlindungan Konsumen : Kemungkinan Penerapan Tanggung Jawab Mutlak* (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2004), 7.

- 1) Hak untuk merasa nyaman, aman, dan terlindungi saat mengkonsumsi barang/jasa.
- 2) Hak untuk memilih barang/jasa serta menerima mereka sesuai dengan nilai tukar, kondisi, dan jaminan yang telah dijanjikan.
- 3) Hak atas informasi yang akurat, transparan, dan jujur tentang kondisi dan jaminan barang/ jasa.
- 4) Hak untuk menyampaikan pendapat dan keluhan mengenai barang/jasa yang digunakan.
- 5) Hak untuk memperoleh advokasi, perlindungan, dan usaha penyelesaian sengketa perlindungan konsumen yang layak.
- 6) Hak untuk menerima pembinaan dan pendidikan mengenai konsumsi.
- 7) Hak untuk diperlakukan secara adil, jujur, dan non-diskriminatif.
- 8) Hak untuk menerima kompensasi, ganti rugi, atau penggantian apabila barang/jasa yang diterima tidak sesuai dengan kesepakatan atau tidak sesuai dengan yang diharapkan.
- 9) Hak-hak yang telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.³⁹

Hak-Hak konsumen yang telah dijelaskan sebelumnya, yang pada dasarnya bertujuan untuk melindungi konsumen dan menciptakan keseimbangan dalam hubungan antara konsumen dan pelaku usaha. Hal ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran konsumen terhadap hak-

³⁹ Sekretariat Negara Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Bab III Pasal 4.

hak mereka yang telah diatur baik dalam Undang-Undang maupun yang tidak secara langsung diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Selain memiliki hak, konsumen juga memiliki kewajiban yang perlu dipenuhi. Kewajiban adalah tanggung jawab yang bersifat kontraktual yang harus dilaksanakan oleh konsumen. Kewajiban-kewajiban konsumen ini telah dijelaskan dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yang mencakup:

- 1) Kewajiban untuk membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian;
- 2) Kewajiban untuk bersikap baik dan jujur dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- 3) Kewajiban untuk membayar sesuai dengan nilai tukar yang telah disepakati;

Kewajiban untuk mengikuti upaya penyelesaian sengketa konsumen secara adil dan patut.⁴⁰

2. Sewa Menyewa

a. Definisi Sewa Menyewa

Sewa menyewa memiliki istilah atau disebut dengan al-ijarah wal ijarah didalam kamus bahasa arab. Menurut pandangan Tihami, al ijarah didefinisikan sebagai suatu perjanjian untuk mengambil atau mengalihkan kepemilikan dari suatu manfaat berupa pelayanan atau

⁴⁰ Sekretariat Negara Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Bab III Pasal 5.

barang yang disewakan. dari barang atau jasa tertentu dengan syarat bahwa pengambilan manfaat tersebut dilakukan dengan pembayaran tertentu.⁴¹ Rachmat Syafi'i menjelaskan bahwa Akad Ijarah pada dasarnya adalah penjualan manfaat. Contohnya, sewa menyewa jasa seseorang untuk mengelola tanah, yang disepakati dalam perjanjian pemilik tanah dan pengelola tanah. Perjanjian tersebut memberikan hak kepada pihak tertentu untuk mengelola tanah selama periode yang telah disepakati, dengan kewajiban memberikan imbalan terhadap akad yang sudah disepakati sebelumnya oleh keduanya.⁴²

Secara istilah, ulama' memiliki definisi/ pandangannya masing masing tentang sewa menyewa, diantaranya ialah:

- 1) Pendapat hambaliyah, sewa menyewa merupakan sebuah perjanjian yang memperbolehkan kepemilikan atas manfaat dari suatu zat yang diketahui dan di sengaja disewakan dengan harapan mendapatkan bayaran dari pelayanan atau jasa yang dijadikan obyek sewa.⁴³
- 2) Pendapat dari Ulama' Malikiyah dan Hanbaliyah, Memberikan penjelasan akad ijarah ialah memindahkan suatu obyek dari kepemilikan atas manfaat yang berasal hal yang legal atau sesuatu yang di bolehkan berdasarkan pada kurun waktu yang telah ditentukan serta kedua belah pihak (penyewa manfaat dan pemilik manfaat) telah sepakat dengan biaya atau imbalannya.

⁴¹ H.M.A Tihami, Kamus Istilah-istilah dalam Studi Keislaman menurut Syeikh Muhammad Nawawi Al-Bantani (Serang : Suhud Sentra Utama2003.),35

⁴² Rachmat Syafi'I, Al-Hadist, (Bandung: Pustaka Setia 2000),121

⁴³ Hendi Suhendi,Fikih Muamalah, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2005), 114

3) Pendapat dari Hasbi Ash-Shiddqie, mendefinisikan ijarah sebagai suatu perjanjian atau akad dengan melibatkan pertukaran suatu imbalan dengan kepemilikan manfaat dari barang, atau dengan kata lain, ini mirip dengan menjual manfaat tersebut. Dengan penjelasan ini, kita dapat memahami bahwa akad ijarah melibatkan pertukaran sesuatu dengan imbalan. Sewa menyewa atau upah mengupah adalah istilah yang paling umum digunakan di Indonesia untuk transaksi yang melibatkan pengalihan manfaat atas suatu barang atau layanan. Sementara itu, upah mengupah terkait dengan pembelian jasa atau tenaga kerja sebagai bagian dari transaksi.

Dari penjelasan di atas memberikan kesimpulan bahwa akad ijarah adalah suatu jenis perjanjian pertukaran sesuatu dengan pengganti tertentu. Dalam konteks Indonesia, kontrak ini sering dikenal dengan istilah sewa. Sewa berkaitan dengan penjualan manfaat, sedangkan yang berhubungan dengan penjualan barang maupun jasa disebut sebagai upah-mengupah.

b. Dasar Hukum Sewa Menyewa

Rujukan dan landasan hukum yang bersangkutan dan dipakai untuk mendasari akad ijarah antara lain :

1) Al-Qur'an

Ijarah adalah sebuah kegiatan bisnis atau ekonomi untuk dapat memenuhi kebutuhan umat manusia dasar hukum sewa menyewa tertuang dalam Al Qur'an Al-Baqarah (2) ayat 233

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَدَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُتِمَّ
الرَّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ
نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بِوَلَدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَلَدِهِ
وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا
وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْرِعُوا بِوَلَدِكُمُ فَلَا
جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا
أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Artinya : “Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi nafkah dan pakaian kepada Para ibu dengan cara yang patut. seseorang tidak dibebani melebihi kadar kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan jangan pula seorang ayah (menderita) karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan.”⁴⁴

2) Hadits

Sabda Rosulullah dari Hanzalah Bin Qois: Dari Ishaq bahwa Isa bin Yunus mengabarkan kepada kita, diriwayatkan dari Auza’i dari Rabi’ah bin Abi Abdurrahman, artinya :

⁴⁴ <https://quran.nu.or.id/al-baqarah#233> diakses tanggal 23 Mei 2025

meriwayatkan kepada saya Hanzalah bin Qais Al Anshari, ia berkata : saya bertanya kepada Rafi' bin Hadij tentang menyewakan bumi dengan emas dan perak, maka ia berkata tidak salah, adalah orang-orang pada zaman Rasulullah SAW., menyewakan tanah yang dekat dengan sumber dan yang berhadap hadapan dengan parit-parit dan beberapa macam tanaman, maka yang ini rusak dan yang itu selamat, yang ini selamat dan yang itu rusak, sedangkan orang-orang tidak melakukan penyewaan tanah kecuali demikian, oleh karena itu kemudian dilarangnya.” (HR. Muslim).⁴⁵

3) Ijma'

Semua Ulama' telah bersepakat bahwasanya Ijarah /Sewa menyewa hukumnya adalah dibolehkan untuk dilakukan. tidak ada tokoh agama yang membantahnya sekalipun ada yang berbeda pendapat namun tetap menghukumi akad ijarah ini boleh dilakukan.

c. Rukun dan Syarat Akad Ijarah

Adapun rukun yang berkaitan dalam akad sewa menyewa dan harus dipenuhi adalah sebagai berikut :

1) Adanya pihak pelaku akad

Pelaku dalam akad sewa menyewa merujuk kepada individu atau entitas yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa, di

⁴⁵ Imam Mus Wahbah Az-Zuhri Fiqih Islam Wa Adillatuhu jilid 7 (jakarta: Gema Insani, 2011) 84
lim, “Shohih Muslim”, Juz I, (Bandung : Dahlan, t.th.), 675-676

mana satu pihak menyewakan sesuatu kepada pihak lain untuk digunakan dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran yang telah disepakati. Biasanya, mereka terdiri dari penyewa (yang menyewa barang atau rumah) dan penyewa (yang menyewakan barang atau rumah). Dalam kerangka ini, mereka memiliki tanggung jawab dan hak-hak yang diatur dalam kontrak sewa menyewa yang mereka sepakati bersama.

- 2) Sighat Ijab Kabul antara Musta'jir (penyewa) dan Mu'jir (pemilik) Ijab Kabul sewa menyewa harus sama sama rela antara pemilik manfaat dan penerima manfaat yang dapat dianalogikan seperti misalnya : seseorang pemilik tanah (Mu'jir) menyewakan tanahnya dengan harga Rp 10.000.000,- dengan kurun waktu dua tahun, maka penyewa (Musta'jir) harus menerima nominal harga yang telah diajukan tersebut dengan memanfaatkan tanah yang disewakan tersebut dalam jangka waktu yang telah ditawarkan.
- 3) Ujrah Baik dalam upah hal mengupah (jasa) maupun sewa menyewa, kedua belah pihak harus mengetahui luas dan nominal harganya. Maka dari itu dalam akad ini harus transparan dan terbuka dalam semua hal baik bentuk dan jenis perjanjian didalamnya.⁴⁶

Akad ijarah dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat syarat sebagai berikut :

⁴⁶ Sohari Sahrani, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Gahlia Indonesia,2011), 170

- a) persetujuan kedua belah pihak selaku yang melakukan akad ijarah tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.
- b) mengetahui dengan pasti kegunaan atau manfaat barang yang telah di sewakan untuk mencegah fitnah dikemudian hari.

barang yang disewakan harus memenuhi beerapa syarat yaitu: bermanfaat, dapat diserahkan bersama dengan manfaatnya, dibolehkan oleh syariah Islam, tahan lama sampai masa sewa menyewa berakhir.⁴⁷

3. Sewa Menyewa Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen

Istilah konsumen berasal dan alih bahasa dari kata consumer (Inggris-Amerika), atau consument / konsument (Belanda). Pengertian dari consumer atau consument itu tergantung dalam posisi mana ia berada. Secara harfiah arti kata consumer itu adalah lawan dari kata produsen, setiap orang yang menggunakan barang. Tujuan penggunaan barang dan jasa itu nanti menentukan termasuk konsumen kelompok mana pengguna tersebut. Begitu pula Kamus Bahasa Inggris-Indonesia memberi arti kata consumer sebagai pemakai atau konsumen.

Dalam hukum positif kita terlihat untuk pengertian konsumen digunakan berbagai istilah-istilah yaitu:

- a. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Betapapun kedudukan UU ini berdasarkan pendirian Mahkamah Agung, terdapat beberapa istilah yang perlu diperhatikan. Antara lain, istilah pembeli (Pasal 1460, 1513, dst. Jo Pasal 1457), penyewa (Pasal 1550 dst, Jo

⁴⁷ Hendi suhendi, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 118

Pasal 1548), penerima hibah (Pasal 1670 dst, Jo Pasal 1666), peminjam pakai (Pasal 1743 Jo Pasal 1740), peminjam (Pasal 1744) dan sebagainya. Sedangkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) ditemukan istilah tertanggung (Pasal 246 dst KUHD), penumpang (Pasal 393, 394 dst, Jo Pasal 341).

Pembeli barang dan / atau jasa, penyewa, penerima hibah, peminjam pakai, peminjam, tertanggung, atau penumpang, pada satu sisi dapat merupakan konsumen (akhir), tetapi pada sisi lain dapat pula diartikan sebagai pelaku usaha. Ke semua mereka itu, sekalipun pembeli misalnya, tidak semata-mata sebagai konsumen akhir (untuk keperluan non-komersil) atau untuk kepentingan diri sendiri, keluarga atau rumah tangga masing-masing tersebut. Perkembangan hukum baru, menunjukkan pula telah digunakan istilah konsumen dalam putusan Mahkamah Agung (MA) ini, pengertian khalayak ramai dalam UU No. 21 tahun 1961 ditafsirkan sebagai konsumen.⁴⁸

- b. Batasan Konsumen dalam Undang-Undang Konsumen. Ketentuan yang memuat batasan terdapat dalam Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 Butir 2 dan 3 serta penjelasan otentiknya (penjelasan menurut undang-undang).cSelengkapnya batasan-batasan itu adalah sebagai berikut :
Pasal 1, butir 2: 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

⁴⁸ AZ. Nasution, Hukum Perlindungan Konsumen, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 21-26.

untuk diperdagangkan. Penjelasan undang-undang: Di dalam kepustakaan ekonomi dikenal istilah konsumen-akhir dan konsumen-antara. Konsumen-akhir adalah pengguna atau pemanfaat akhir dari suatu produk, sedangkan konsumen antara adalah konsumen yang menggunakan suatu produk sebagai bagian dari proses produksi suatu produk lainnya. Pengertian konsumen dalam undang-undang ini adalah konsumen akhir.⁴⁹



⁴⁹ AZ. Nasution, Hukum Perlindungan Konsumen..., hlm. 32.

BAB III

METODE PENELITIAN

Berdasarkan pandangan Soerjono Soekanto, metode adalah suatu proses dan tata cara agar dapat menyelesaikan sebuah permasalahan. Sedangkan penelitian merupakan pengecekan suatu hal secara teliti, hati-hati, tekun dan tuntas mengenai suatu hal atau kejadian agar menambah pengetahuan manusia. Dengan begitu bisa dimaknai bahwa metode penelitian sebagai suatu proses dan prinsip-prinsip serta tata cara untuk menyelesaikan dan menjawab permasalahan yang dihadapi dalam melakukan sebuah penelitian.⁵⁰

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipakai dan digunakan peneliti merupakan metode penelitian hukum empiris atau (*field research*) yaitu jenis penelitian lapangan, dimana jenis penelitian ini juga disebut sebagai penelitian hukum sosiologis karena penelitian hukum ini mengkaji mengenai hukum yang dikonseptualisasikan sebagai tindakan atau perilaku yang nyata, yang dialami seluruh orang pada kehidupan bermasyarakat. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian hukum yang dimana mengkaji bagaimana hukum itu bekerja dalam masyarakat dengan melihat hukum pada wujud yang nyata atau sebagaimana adanya. Perilaku nyata itu hidup dan berkembang luas mengalir sesuai kepentingan masyarakat, ada yang berupa putusan pengadilan atau dalam bentuk adat istiadat.⁵¹

⁵⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press 1982), 81

⁵¹ Soerjono Soekanto, "Pengantar Penelitian Hukum" 82

B. Pendekatan Penelitian

Berdasarkan jenis penelitian yang dipakai peneliti merupakan penelitian hukum emperis yaitu penelitian hukum yang dimana mengkaji bagaimana hukum itu bekerja dalam masyarakat dengan melihat hukum pada wujud yang nyata atau sebagaimana adanya sesuai dengan permasalahan yang diangkat peneliti yakni mengenai Analisis Perlindungan Konsumen Dalam Akad Sewa Menyewa Rumah (Studi Kasus Perumahan Istana Tegal Besar Jember) maka pendekatan yang cocok untuk dipakai peneliti ialah pendekatan sosiologi hukum.

Pendekatan sosiologi hukum adalah pendekatan hukum yang menganalisis dan mengkaji hukum pada konteks sosial yaitu mengenai bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika aturan tersebut berfungsi pada masyarakat. Dengan harapan dapat menjelaskan, menghubungkan, menguji dan mengkritik bekerjanya suatu hukum formal didalam masyarakat. Karena bagaimanapun hukum selalu berdampingan dengan individu maupun masyarakat, sehingga bekerjanya norma tidak terlepas dari realitas kehidupan sosial. Dimana hukum itu dibuat agar individu maupun masyarakat dapat bertindak sesuai yang dikehendaki hukum.

C. Lokasi Penelitian

Berdasarkan pada konteks penelitian, rumusan masalah serta tujuan penelitian yang sudah dijelaskan lebih dahulu, penelitian ini dilakukan di Perumahan Istana Tegal Besar Jember. Peneliti memilih lokasi tersebut karena permasalahan yang diteliti memang ada dan terjadi di temoat tersebut,

sebagaimana yang telah peneliti paparkan pada latar belakang diatas.

D. Sumber Data

Dalam subyek penelitian terdapat dua sumber data yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer merupakan data yang didapat dan diperoleh dari sumber utama, yang berasal dari narasumber, responden, dan informan. Yaitu sumber utama tersebut didapat dari pelaku yang terlibat dalam akad sewa menyewa rumah di perumahan istana tegal besar.

Dan yang kedua adalah sumber data sekunder, merupakan data yang didapat dan diperoleh dari sumber pustaka atau bacaan yang dimana dianggap mendukung dan relevan dengan sumber data primer yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan seterusnya. Peneliti memperoleh dan mendapat data sekunder dari data kepustakaan buku, majalah, jurnal, majalah dan sumber lainnya yang relevan dari internet.

E. Teknik Pengumpulan Data

Pada penelitian ini peneliti menggunakan sumber data utama primer kemudian didukung oleh data sekunder maka dengan ini teknik pengumpulan data yang sesuai adalah:

1. Data Primer

Dalam penyusunan penelitian ini, penulis menggunakan teknik wawancara atau tanya jawab dalam mengumpulkan data primer. Teknik wawancara adalah teknik yang digunakan dalam suatu penelitian untuk

mendapatkan data berupa cerita rinci dan keterangan dari responden, seperti pengetahuan, pengalaman, pendapat, dan pandangan hidup. Bentuk wawancara yang akan dilakukan oleh penulis adalah directive interview (bebas terpimpin), yaitu wawancara atau tanya jawab yang dilakukan dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi dalam wawancara tersebut masih memungkinkan melakukan variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara.

2. Data Sekunder

Dalam menyusun penelitian ini, data sekunder dikumpulkan dengan menggunakan studi dokumen atau bahan pustaka, yaitu suatu cara yang digunakan dalam mengumpulkan data melalui data tertulis dengan mempergunakan content analysis.⁵²

F. Analisis Data

Teknik analisis data merupakan suatu proses untuk mengolah data menjadi informasi baru yang mudah dipahami apabila diinformasikan kepada orang lain yang didapatkan dari pengumpulan data melalui wawancara serta dokumentasi. Analisis data pada penelitian hukum empiri bersifat deskriptif, artinya mendeskripsikan, menyederhanakan serta menyajikan data yang diperoleh dari informan baik secara tertulis maupun tidak tertulis dipelajari dan diteliti secara terperinci.⁵³ Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini berpacu pada teknik analisis yang menurut Miles dan Huberman. Tahap analisis data adalah sebagai berikut:

⁵² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2007. Hlm. 22

⁵³ Martoyo, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (UIN KHAS Jember, 2023), hlm 18

1. Proses Analisis

Proses analisis akan dimulai dengan cara mengumpulkan seluruh data yang berhasil dikumpulkan, yang selanjutnya dengan proses editing, tabulasi dan interpretasi. Seluruh pekerjaan analisis ini dilakukan secara bertahap, sehingga apabila kekurangan data maka dapat dilengkapi dengan pengambilan data tambahan. Teknik analisis data sebagai tindak lanjut dari proses pengolahan data merupakan kerja seorang peneliti yang memerlukan ketelitian, dan pencerahan daya pikir yang optimal. Pada tahap analisis data secara nyata kemampuan metodologis peneliti diuji.

2. Metode Analisis

Dalam menyusun penelitian ini penulis akan menganalisis data yang diperoleh dengan menggunakan metode deskriptif analisis, yaitu dengan memaparkan data-data yang diperoleh dari penelitian lapangan di perumahan istana tegal besar terkait dengan Analisis Perlindungan Konsumen Dalam Akad Sewa Menyewa Rumah. Serta masyarakat di lingkungan pemukiman yang telah ditentukan oleh penulis, kemudian diteliti dan dianalisis untuk memperoleh kesimpulan sehingga bisa dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

G. Keabsahan Data

Keabsahan data pada penelitian, lebih sering ditekankan dalam uji validitas dan reliabilitas. Pada penelitian kualitatif data bisa dikatakan valid jika sinkron antara laporan peneliti dengan apa yang sesungguhnya terjadi dilapangan atau pada obyek tertentu yang sedang diteliti, atau tidak adanya

perbedaan antara yang dilaporkan dengan yang dilaporkan peneliti. Akan tetapi kebenaran realitas data berdasarkan penelitian kualitatif bersifat tunggal, tetapi jamak dan tergantung juga pada konstruksi manusia, yang sudah lahir diri seseorang dari proses dan hasil mental tiap perorangan dengan bermacam latar belakangnya. Tujuan dari analisis penelitian ini yaitu agar mempersempit serta memberi batasan pada temuan sampai menjadi suatu data yang rapi dan teratur serta dapat menambah validitas pada data itu sendiri.

H. Tahap-tahap Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh Peneliti bersifat kajian kepustakaan, sehingga data-data yang diteliti lebih banyak pada buku, kajian penelitian terdahulu dan jurnal yang bersifat deskriptif naratif. Dalam penelitian ini dilakukan tahap-tahap penelitian.⁵⁴

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum.
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

⁵⁴ Peter Mamud Marzuki, *Penelitian Hukum, EdRevisi*, 213

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Subyek Penelitian

1. Letak Geografis Perumahan Istana Tegal Besar Jember

Perumahan Istana Tegal Besar merupakan salah satu kompleks hunian yang terletak di Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember. Perumahan ini dikenal sebagai kawasan yang cukup strategis karena berada tidak jauh dari pusat kota Jember dan memiliki akses yang baik ke berbagai fasilitas umum. Perumahan ini terdiri dari beberapa blok dengan berbagai tipe rumah, mulai dari rumah tipe subsidi hingga rumah komersial. Dengan total sekitar 400 unit rumah, perumahan ini dihuni oleh beragam lapisan masyarakat dengan latar belakang ekonomi menengah ke bawah hingga menengah atas.⁵⁵

Dalam praktiknya, selain sebagai tempat tinggal tetap, sejumlah unit rumah di kompleks ini juga disewakan oleh pemilik kepada pihak ketiga untuk dijadikan tempat tinggal sementara maupun usaha kecil. Fenomena penyewaan rumah di Perumahan Istana Tegal Besar menjadi menarik untuk diteliti karena ditemukan adanya keluhan dari beberapa penyewa mengenai ketidakjelasan kontrak, fasilitas yang tidak sesuai perjanjian, dan kesulitan dalam menuntut hak-haknya ketika terjadi pelanggaran oleh pihak pemilik.

⁵⁵ Hasil Observasi yang dilakukan di Perumahan Istana Tegal Besar Jember pada tanggal 10 Mei 2025

2. Karakteristik Obyek Penelitian

Objek penelitian ini difokuskan pada kegiatan sewa menyewa rumah yang terjadi antara pemilik rumah dan penyewa di Perumahan Istana Tegal Besar. Kegiatan sewa menyewa ini berlangsung dalam berbagai bentuk, baik yang menggunakan perjanjian tertulis maupun hanya melalui kesepakatan lisan. Rumah yang disewakan meliputi rumah hunian permanen dengan kisaran sewa antara Rp500.000 hingga Rp1.500.000 per bulan, tergantung pada tipe dan kelengkapan fasilitas rumah.

Sebagian besar penyewa merupakan pasangan muda, perantau, mahasiswa, dan pegawai swasta. Sementara itu, pemilik rumah umumnya merupakan investor atau warga lokal yang memiliki lebih dari satu unit rumah.

3. Legalitas Perjanjian Sewa

Dalam praktiknya, mayoritas akad sewa menyewa yang dilakukan tidak didasarkan pada perjanjian tertulis yang diakui secara hukum. Hanya sekitar 25% dari transaksi yang melibatkan kontrak sewa bermaterai, sementara sisanya dilakukan secara verbal. Hal ini menjadi potensi masalah dalam hal perlindungan hukum bagi konsumen (penyewa), khususnya ketika terjadi sengketa atau pelanggaran hak dan kewajiban.

B. Penyajian Data dan Analisis

Data dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara dengan empat orang narasumber, terdiri dari dua orang penyewa dan dua orang pemilik rumah di Perumahan Istana Tegal Besar Jember. Selain itu, data juga didapat melalui observasi langsung.

1. Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Rumah di Perumahan Istana Tegal Besar Jember

Akad sewa menyewa rumah (ijarah) di Perumahan Istana Tegal Besar Jember umumnya dilaksanakan secara sederhana dan informal. Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber, pelaksanaan akad dilakukan dalam dua bentuk, yaitu secara tertulis dan secara lisan.

a. Akad secara Lisan

Akad lisan merupakan bentuk yang paling umum dilakukan oleh masyarakat di lokasi penelitian. Akad ini dilakukan dengan cara penyewa dan pemilik rumah bertemu langsung, menyepakati harga dan jangka waktu sewa, lalu dilakukan pembayaran. Tidak ada dokumen atau surat perjanjian yang dibuat sebagai bukti hukum.

Bapak Wahyu, salah satu penyewa rumah yang telah tinggal selama hampir dua tahun, menjelaskan:

“Waktu itu cuma ngobrol sama pemilik, saya setuju harganya, langsung transfer. Tidak ada surat perjanjian, tapi saya percaya karena sebelumnya rumah itu disewa teman saya juga.”⁵⁶

⁵⁶ Wawancara dengan Bapak Wahyu, penyewa rumah di Perumahan Istana Tegal Besar Jember, 23 Mei 2025.

Pelaksanaan akad secara lisan ini memang sah menurut hukum perdata, selama memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan hukum, objek yang jelas, dan tujuan yang halal.⁵⁷ Namun, dalam praktiknya, akad lisan menimbulkan berbagai persoalan, terutama ketika terjadi perselisihan atau pengingkaran janji. Hal ini karena akad lisan sulit dibuktikan secara hukum di pengadilan tanpa adanya dokumen tertulis sebagai alat bukti yang sah.

b. Akad secara Tertulis

Sebagian kecil penyewa dan pemilik rumah telah menerapkan akad tertulis, biasanya menggunakan surat sederhana yang ditandatangani kedua pihak. Namun, isi kontrak umumnya sangat ringkas dan tidak mencakup hal-hal penting seperti tanggung jawab atas kerusakan fasilitas, ketentuan pembatalan sewa, serta mekanisme penyelesaian sengketa.

Bapak Winan, penyewa lain yang telah tinggal selama tiga tahun, menyatakan:

“Kontraknya ada, tapi hanya menyebut harga, durasi, dan nama pemilik. Tidak ada aturan rinci kalau AC rusak atau kalau saya ingin pindah sebelum waktunya habis.”⁵⁸

Meskipun penggunaan kontrak tertulis lebih baik daripada akad lisan, namun kontrak yang tidak lengkap atau tidak berimbang juga berpotensi menimbulkan ketidakjelasan hukum. Idealnya, setiap

⁵⁷ KUHPerdata, Pasal 1320.

⁵⁸ Wawancara dengan Bapak Winan, penyewa rumah, 24 Mei 2025.

akad sewa menyewa dibuat dalam bentuk tertulis yang memuat secara eksplisit seluruh hak dan kewajiban para pihak.

c. Tidak Adanya Standarisasi Akad

Baik akad lisan maupun tertulis yang terjadi di lapangan tidak mengikuti format standar. Hal ini menyebabkan terjadinya inkonsistensi dalam praktik sewa menyewa. Tidak ada panduan baku atau intervensi dari pemerintah daerah, pengelola perumahan, maupun RT setempat untuk membuat ketentuan kontraktual yang adil dan melindungi kedua belah pihak.

Dalam perspektif hukum Islam, akad ijarah yang sah harus memenuhi unsur ridha, kejelasan manfaat, dan nilai imbalan (ujrah) yang disepakati bersama tanpa unsur penipuan atau ketidakjelasan (gharar).⁵⁹ Praktik yang ditemukan di lapangan menunjukkan bahwa banyak akad tidak memenuhi prinsip-prinsip tersebut secara optimal.

2. Perlindungan Hukum Penyewa dalam Akad Sewa Menyewa Rumah

Perlindungan hukum terhadap penyewa dalam konteks akad sewa menyewa rumah di Perumahan Istana Tegal Besar Jember masih sangat lemah. Berdasarkan hasil wawancara dan observasi, terdapat beberapa aspek perlindungan hukum yang belum berjalan secara maksimal.

a. Ketidakhadiran Kontrak yang Mengikat secara Hukum

Sebagian besar akad sewa menyewa tidak didukung oleh kontrak yang sah dan kuat secara hukum. Ketika terjadi masalah

⁵⁹ Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5, Damaskus: Dar al-Fikr, 1989, 3456.

seperti kerusakan rumah, kenaikan harga sewa sepihak, atau pemutusan sewa secara mendadak oleh pemilik rumah, penyewa tidak memiliki kekuatan hukum untuk melakukan pembelaan.

Padahal, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa konsumen berhak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam menggunakan barang dan/atau jasa.⁶⁰ Rumah sewa dalam konteks ini adalah bagian dari jasa yang disediakan, sehingga hak-hak penyewa wajib dilindungi.

b. Ketiadaan Mekanisme Pengaduan dan Penyelesaian Sengketa

Tidak satu pun dari narasumber mengetahui keberadaan lembaga yang dapat membantu mereka jika terjadi sengketa hukum, seperti Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Hal ini menunjukkan bahwa tidak ada sistem pengawasan dan penyelesaian sengketa yang terorganisir di lingkungan tersebut.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 57 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, perlindungan terhadap konsumen dilakukan melalui upaya pengawasan oleh pemerintah, swasta, dan masyarakat. Namun, dalam praktiknya, penyewa cenderung menyelesaikan masalah secara informal atau justru memilih untuk meninggalkan rumah sewaan tanpa menyelesaikan masalah secara hukum.⁶¹

⁶⁰ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 4.

⁶¹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 57.

c. Ketidakseimbangan Kedudukan Hukum

Dalam praktik sewa menyewa yang ditemukan di lapangan, pemilik rumah cenderung memiliki kedudukan lebih dominan. Mereka dapat menaikkan harga sewa secara sepihak atau menetapkan aturan tambahan tanpa persetujuan tertulis penyewa. Sebaliknya, penyewa tidak memiliki perlindungan hukum karena tidak adanya kontrak yang dapat dijadikan dasar pembelaan.

Menurut teori perlindungan konsumen, salah satu tujuan utama hukum perlindungan konsumen adalah untuk memperbaiki posisi tawar konsumen dalam hubungan hukum yang timpang.⁶² Oleh karena itu, praktik seperti ini seharusnya dihindari, dan perlu ada instrumen hukum yang melindungi posisi penyewa.

d. Ketidaksesuaian dengan Prinsip Hukum Islam

Dalam hukum Islam, keadilan merupakan prinsip utama dalam setiap transaksi. Akad sewa menyewa yang merugikan salah satu pihak bertentangan dengan asas keadilan (al-‘adl) dan kerelaan bersama (at-taradhi). Penyewa yang tidak mengetahui ketentuan akad secara rinci atau tidak diberikan kesempatan untuk bernegosiasi, telah diposisikan secara tidak adil.

Syekh Wahbah Az-Zuhaili dalam kitabnya *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuhu* menjelaskan bahwa akad ijarah harus memenuhi kejelasan objek sewa, manfaat yang diberikan, serta tanggung jawab

⁶² Gunawan Widjaja, *Prinsip-Prinsip Dasar Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003, 27.

masing-masing pihak untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.⁶³

C. Pembahasan Temuan

Setelah memaparkan penyajian data dan analisis selanjutnya masuk kedalam pembahasan temuan dimaksudkan untuk menyajikan gambaran peneliti mengenai hasil temuan yang telah digali menggunakan teknik wawancara, serta dokumentasi. Maka dari itu peneliti akan menjelaskanya yaitu:

1. Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Rumah di Perumahan Istana Tegal Besar Jember

Akad sewa menyewa (ijarah) merupakan salah satu bentuk transaksi perdata yang lazim terjadi dalam kehidupan masyarakat. Dalam praktiknya, akad ini mencakup pemindahan hak guna atau manfaat atas suatu barang dari satu pihak kepada pihak lain dengan imbalan tertentu. Rumah sebagai salah satu objek sewa menyewa memiliki karakteristik yang kompleks karena mengandung aspek kenyamanan, keamanan, dan pemeliharaan jangka panjang. Berdasarkan hasil penelitian di Perumahan Istana Tegal Besar Jember, ditemukan bahwa pelaksanaan akad sewa menyewa rumah belum sepenuhnya dilakukan sesuai prinsip hukum positif dan nilai-nilai keadilan kontraktual.

Pelaksanaan akad yang terjadi terbagi dalam dua pola besar, yaitu secara lisan dan secara tertulis. Berdasarkan wawancara dengan dua

⁶³ Wahbah Az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, 3457.

penyewa dan dua pemilik rumah, pola lisan lebih dominan dilakukan oleh masyarakat. Akad lisan biasanya terjadi dalam lingkungan yang memiliki unsur kedekatan sosial, seperti antara kenalan, tetangga, atau berdasarkan rekomendasi. Salah satu penyewa, Bapak Wahyu, menyatakan bahwa ia menyewa rumah hanya melalui pembicaraan langsung tanpa adanya surat perjanjian apa pun. Ia merasa cukup aman karena pemilik rumah adalah warga setempat yang telah dikenalnya.⁶⁴

Dari sisi hukum, perjanjian lisan tidak serta-merta dianggap tidak sah. Selama syarat sah perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata terpenuhi, maka suatu perjanjian tetap diakui keberadaannya.⁶⁵ Syarat tersebut meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Dalam praktiknya, selama terjadi kesepakatan mengenai harga sewa, jangka waktu, dan objek rumah yang disewa, maka perjanjian itu telah memenuhi unsur substantif hukum perdata.

Namun, permasalahan utama dalam perjanjian lisan terletak pada aspek pembuktian. Hukum acara perdata Indonesia memberikan posisi sangat penting kepada alat bukti tertulis dalam menyelesaikan sengketa⁶⁶. Oleh karena itu, apabila terjadi pelanggaran atau konflik di kemudian hari, penyewa yang tidak memiliki kontrak tertulis akan mengalami kesulitan

⁶⁴ Wawancara dengan Bapak Wahyu, penyewa rumah, Perumahan Istana Tegal Besar Jember, 23 Mei 2025.

⁶⁵ UHPerdata, Pasal 1320.

⁶⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, 45.

dalam membuktikan haknya di hadapan hukum. Kelemahan ini menjadikan penyewa sangat bergantung pada itikad baik pemilik rumah.

Sementara itu, akad sewa menyewa yang dilakukan secara tertulis biasanya disusun secara sederhana. Berdasarkan dokumen yang ditunjukkan oleh Bapak Winan, salah satu penyewa, kontrak hanya memuat nama pihak-pihak, durasi sewa, jumlah pembayaran, dan beberapa larangan umum. Kontrak tersebut tidak menyertakan klausul mengenai tanggung jawab pemilik terhadap kerusakan rumah, pembatalan sepihak, atau mekanisme penyelesaian sengketa. Kontrak demikian sangat rentan menimbulkan multitafsir dan ketidakpastian hukum.

Di sisi lain, tidak adanya standar kontrak baku di lingkungan Perumahan Istana Tegal Besar Jember juga menjadi salah satu kelemahan dalam pelaksanaan akad. Setiap pemilik rumah membuat kontraknya sendiri atau bahkan tidak membuat sama sekali. Tidak ada upaya dari RT, RW, atau kelurahan untuk memberikan arahan hukum atau contoh perjanjian yang ideal. Padahal, keberadaan standar dokumen dapat menjadi acuan untuk menjamin keadilan dan kejelasan hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Dalam konteks hukum Islam, akad sewa menyewa harus memenuhi unsur kejelasan (bayan) dan kerelaan (ridha) dari kedua belah pihak. Ketika manfaat yang diberikan tidak dijelaskan secara detail, atau terdapat ketentuan yang memberatkan salah satu pihak tanpa diketahui sejak awal, maka akad tersebut dapat masuk dalam kategori gharar yang

dilarang.⁶⁷ Praktik yang ditemukan di lapangan menunjukkan bahwa unsur kejelasan ini belum terpenuhi secara sempurna, baik dalam akad lisan maupun tertulis.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan akad sewa menyewa rumah di Perumahan Istana Tegal Besar Jember secara umum belum memenuhi prinsip-prinsip hukum perjanjian yang ideal. Meskipun sah secara hukum, namun pelaksanaannya masih jauh dari kepastian dan perlindungan hukum yang berkeadilan. Akad dilakukan tanpa standarisasi, tanpa kontrak tertulis yang lengkap, dan minim pemahaman hukum dari kedua belah pihak.

2. Perlindungan Hukum Penyewa dalam Akad Sewa Menyewa Rumah di Perumahan Istana Tegal Besar Jember

Perlindungan hukum terhadap penyewa sebagai konsumen dalam transaksi sewa menyewa merupakan hal yang sangat esensial dalam mewujudkan keseimbangan antara kepentingan pelaku usaha (dalam hal ini pemilik rumah) dan konsumen (penyewa). Dalam praktik yang terjadi di Perumahan Istana Tegal Besar Jember, ditemukan bahwa perlindungan hukum terhadap penyewa masih bersifat lemah, baik dari aspek substansi kontrak, kesadaran hukum, maupun dukungan institusi penegak hukum.

Berdasarkan hasil wawancara, penyewa pada umumnya tidak memahami secara utuh hak-haknya sebagai konsumen. Bahkan sebagian tidak mengetahui bahwa mereka berhak untuk memperoleh kontrak

⁶⁷ Wahbah az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhi*, Jilid 5, Damaskus: Dar al-Fikr, 1989, 3456.

tertulis, atau berhak menolak klausul-klausul yang merugikan dalam perjanjian. Hal ini menunjukkan rendahnya tingkat literasi hukum masyarakat, khususnya dalam hal transaksi sewa menyewa rumah. Minimnya kesadaran hukum menyebabkan banyak penyewa menerima saja kondisi yang ditetapkan oleh pemilik rumah, meskipun dalam beberapa kasus sangat merugikan.⁶⁸

Perlindungan hukum terhadap konsumen diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dalam Pasal 4 disebutkan bahwa konsumen memiliki hak atas informasi, kenyamanan, keamanan, dan perlakuan yang adil dalam transaksi barang dan/atau jasa.⁶⁹ Dalam konteks sewa rumah, penyewa harus diberi informasi yang jelas mengenai kondisi rumah, hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta risiko-risiko yang mungkin timbul.

Namun dalam praktiknya, informasi ini sering kali tidak disampaikan secara memadai. Bahkan beberapa penyewa menyatakan bahwa mereka tidak diberi kesempatan membaca kontrak secara detail, atau kontrak hanya diberikan satu eksemplar dan disimpan oleh pemilik rumah. Hal ini melanggar prinsip transparansi dan partisipasi dalam hukum perlindungan konsumen. Selain itu, tidak adanya lembaga mediasi yang aktif di tingkat lokal juga menjadi kendala dalam implementasi perlindungan hukum. Keempat narasumber yang diwawancarai tidak mengetahui adanya lembaga seperti Badan

⁶⁸ Wawancara dengan Bapak Winan, penyewa rumah, 24 Mei 2025.

⁶⁹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 4.

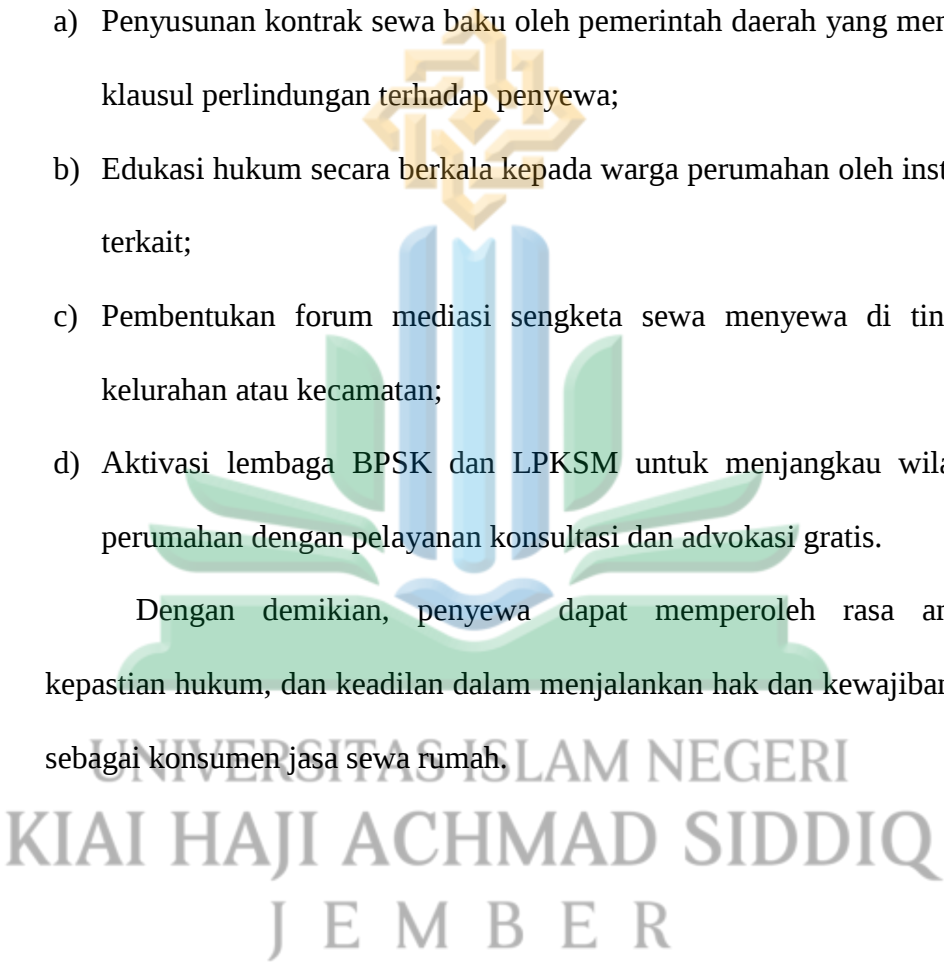
Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM). Akibatnya, ketika terjadi konflik, penyewa tidak tahu ke mana harus mengadu atau meminta bantuan hukum. Mereka lebih memilih untuk keluar dari rumah sewa atau menyelesaikan secara informal, meskipun merasa dirugikan.

Dalam hukum Islam, perlindungan terhadap pihak yang lemah merupakan prinsip dasar dalam setiap transaksi muamalah. Akad yang merugikan salah satu pihak, atau mengandung ketentuan yang tidak diketahui oleh penyewa, dapat dikategorikan sebagai akad batil atau fasid. Oleh karena itu, sangat penting agar akad ijarah dilakukan secara terbuka, dengan kesepahaman penuh dan pemenuhan hak kedua belah pihak.⁷⁰

Melihat kenyataan di lapangan, perlindungan hukum terhadap penyewa belum terpenuhi secara ideal. Penyewa masih berada dalam posisi subordinat yang bergantung pada niat baik pemilik rumah. Ketiadaan regulasi lokal, rendahnya literasi hukum, serta tidak berfungsinya lembaga perlindungan konsumen di tingkat daerah membuat perlindungan hukum hanya bersifat teoritis, bukan operasional.

Untuk itu, perlindungan hukum terhadap penyewa harus diwujudkan melalui:

⁷⁰ Abdul Rahman Ghazali, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2010), 98

- 
- a) Penyusunan kontrak sewa baku oleh pemerintah daerah yang memuat klausul perlindungan terhadap penyewa;
 - b) Edukasi hukum secara berkala kepada warga perumahan oleh instansi terkait;
 - c) Pembentukan forum mediasi sengketa sewa menyewa di tingkat kelurahan atau kecamatan;
 - d) Aktivasi lembaga BPSK dan LPKSM untuk menjangkau wilayah perumahan dengan pelayanan konsultasi dan advokasi gratis.

Dengan demikian, penyewa dapat memperoleh rasa aman, kepastian hukum, dan keadilan dalam menjalankan hak dan kewajibannya sebagai konsumen jasa sewa rumah.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan melalui pendekatan yuridis empiris serta analisis terhadap data lapangan, maka dapat disimpulkan beberapa poin penting sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Akad Sewa Menyewa Rumah di Perumahan Istana Tegal Besar Jember. sebagian besar masih dilakukan secara lisan tanpa kontrak tertulis. Hal ini didasarkan pada kepercayaan personal antar pihak dan kebiasaan lokal yang belum menekankan pentingnya dokumen hukum. Meskipun akad lisan tersebut sah menurut hukum perdata dan hukum Islam, akan tetapi praktiknya menimbulkan potensi sengketa karena tidak adanya bukti tertulis yang mengikat secara hukum. Sementara itu, akad yang dilakukan secara tertulis pun masih bersifat sederhana dan tidak mencantumkan klausul penting seperti tanggung jawab atas kerusakan, pembatalan sepihak, maupun penyelesaian sengketa. Hal ini menunjukkan belum adanya kesadaran dan keteraturan dalam pelaksanaan akad sewa menyewa rumah secara hukum yang ideal.
2. Perlindungan Hukum Penyewa dalam Akad Sewa Menyewa Rumah di Perumahan Istana Tegal Besar Jember. Perlindungan hukum terhadap penyewa sebagai konsumen masih sangat lemah. Penyewa tidak memiliki kekuatan hukum dalam menolak ketentuan sepihak dari pemilik rumah, termasuk dalam hal kenaikan harga, pembatalan kontrak, serta penolakan perbaikan kerusakan. Penyebab utama lemahnya perlindungan hukum ini

adalah: (a) tidak adanya kontrak tertulis yang memadai, (b) rendahnya literasi hukum para pihak, (c) ketiadaan standar kontrak dari pemerintah daerah, dan (d) tidak berfungsinya lembaga penyelesaian sengketa konsumen secara efektif di tingkat lokal. Dalam perspektif hukum Islam, praktik yang tidak mencerminkan asas keadilan (al-'adl) dan kerelaan bersama (at-taradhi) dalam akad sewa menyewa adalah bentuk transaksi yang tidak ideal, dan dapat mengarah pada praktik gharar yang dilarang.

Secara keseluruhan, pelaksanaan akad dan perlindungan hukum penyewa dalam transaksi sewa menyewa rumah di kawasan ini masih memerlukan perbaikan struktural dan kultural agar tercapai hubungan hukum yang adil dan seimbang antara penyewa dan pemilik rumah.

B. Saran

Sebagai bentuk kontribusi ilmiah dari hasil penelitian ini, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah Daerah (Pemkab Jember dan Kelurahan Tegal Besar)
 - a. Menyusun standar kontrak sewa menyewa rumah tinggal yang dapat dijadikan acuan bagi masyarakat.
 - b. Mengadakan sosialisasi dan edukasi hukum secara berkala kepada warga mengenai hak dan kewajiban dalam akad sewa menyewa property.
 - c. Meningkatkan peran Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Jember untuk memberikan pendampingan dan mediasi sengketa antara pemilik dan penyewa rumah.

2. Bagi Pemilik Rumah (Pelaku Usaha Sewa Rumah)

- a. Sebaiknya menggunakan perjanjian tertulis bermeterai yang lengkap, adil, dan transparan untuk setiap transaksi sewa menyewa.
- b. Tidak melakukan praktik sepihak dalam penentuan harga, pengakhiran kontrak, ataupun penolakan tanggung jawab atas fasilitas rumah yang rusak.
- c. Mengedepankan musyawarah dan kejelasan hak serta kewajiban sejak awal akad dilakukan.

3. Bagi Penyewa Rumah (Konsumen)

- a. Perlu meningkatkan kesadaran hukum dengan meminta perjanjian tertulis sebagai bentuk perlindungan diri.
- b. Tidak ragu untuk berkonsultasi atau mengadukan masalah kepada lembaga yang berwenang apabila terjadi sengketa.
- c. Meneliti dan membaca dengan seksama isi kontrak sebelum menyetujui akad sewa.

4. Bagi Peneliti Selanjutnya Diharapkan dapat mengembangkan penelitian ini dengan pendekatan yang lebih luas, misalnya dengan melibatkan pihak pengelola perumahan, notaris, serta lembaga pemerintah terkait, agar diperoleh perspektif yang lebih komprehensif mengenai perlindungan hukum dalam transaksi rumah sewa menyewa.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

- Ali, Muhammad Daud. *Asas Hukum Islam*. Jakarta: Rajawali Press. 1990.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Kewarisan Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Ekonisia. 2005.
- Ash-Sahabuni, Muhammad Ali. *Al-Mawaris Fisy Syari'atil Islamiyyah „Ala Dhau „Al- Kitab wa Sunnah*. Terj. A. M. Basalamah, *Pembagian Waris Menurut Islam*. Jakarta: Gema Insani Press. 1995.
- Athoilah. *Fikih Waris Metode Pembagian Waris Praktis*. Bandung: Yrama Widya. 2013.
- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an dan Terjemahnya*. Bandung: CV. Diponegoro, 2005.
- Faqih, Ainur Rahim. *Mawaris (Hukum Waris Islam)*. Yogyakarta: UII Press. 2017.
- Hadikusuma, Hilman. *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*. Bandar Lampung: Mandar Maju. 1992
- IAIN JEMBER. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember: IAIN Jember. 2019.
- Kompilasi Hukum Islam. Pasal: 171.
- Mardani. *Hukum Kewarisan Islam di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers. 2014.
- Martoyo. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. UIN KHAS Jember. 2023.
- Maruci. *Ilmu Waris*. Bandung, Refika Aditama, 1990.
- Muhibbin. Abdul Wahid, Moh. *Hukum Kewarisan Islam Sebagai Pembaharuan Hukum Positif di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Puspa, Yan Pramadia. *Kamus Hukum*. Semarang; Aneka tt. 2006.
- Rasjid, Sulaiman. *Fiqh Islam*. Bandung: Sinar Baru Algensindo. 2012.
- Rofiq, Ahmad. *Fiqh Mawaris*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 1992.
- Salman, Otje. *Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Hukum waris*. Bandung : PT Alumni. 2007.

Samosir, Djabat. *Hukum Adat Indonesia*. Bandung: CV. Nuansa Aulia, 2013.

Simanjuntak, Suhrawardi K. Lubis dan Komis. *Hukum Waris Islam*. Jakarta: Sinar Grafika. 2008.

Soepomo. *Bab-Bab Tentang Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia. 1986.

Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT Intermasa, 1985.

Sukandar, dkk. *Profil Desa Pesisir Provinsi Jawa Timur Volume 2 (Selatan Jawa Timur)*. Surabaya: Bidang Kelautan, Pesisir, dan Pengawasan, Dinas Perikanan dan Kelautan Provinsi. 2006

JURNAL:

Jima, Selviana dkk. "Pembagian Harta Waris Menurut Hukum Waris Adat terhadap Anak Laku-Laki dan Perempuan". *Jurnal Hukum*. Volume 5 Nomor 1 Maret 2022.

Safitri, Heni Nur dkk. e-Journal Pendidikan Sosiologi Universitas Pendidikan Ganesha Jurusan Sejarah, *Sosiologi dan Perpustakaan* (Volume 2, Nomor 3 Tahun 2020)

SKRIPSI:

Asruri, Ubaidillah. "*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembagian Harta Waris Berdasarkan Jenis Kelamin Ahli Waris Di Desa Luruagung Kecamatan Kandang Serang Kabupaten Pekalongan*". Skripsi Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang. 2018.

Mufti, Moh Ikhwan. "*Kesetaran Pembagian Waris dalam Adat Bawean Gresik Jawa Timur*" Skripsi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta. 2011.

Otavia, Yenni. "*Proses Pembagian Warisan Adat Lampung Pesisir Perspektif Hukum Waris Islam Studi Kasus di Kecamatan Talang Padang Kabupaten Tanggamus*". Skripsi Institut Agama Islam Negeri Metro. 2020.

INTERNET:

<https://quran.nu.or.id/al-baqarah#233> diakses tanggal 23 Mei 2025

<https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/2?from=279&to=279> diakses tanggal 20 Mei 2025

<http://jurnalnajmu.wordpress.com/2007/11/15/prinsip-prinsip-hukum-islam-dalam-tanggung-jawabpelaku-usaha/> Diakses Tanggal 20 Mei 2025

WAWANCARA:

Wawancara dengan Bapak Wahyu. Penyewa Rumah di Perumahan Istana Tegal Besar Jember. 23 Mei 2025

Wawancara dengan Bapak Winan. Penyewa Rumah,. 24 Mei 2025.



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Fajrul Falah
 NIM : S20182159
 Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
 Fakultas : Syariah
 Institusi : Universitas Islam Negeri
 Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

Memberikan pernyataan bahwa hasil dari penelitian yang dilakukan tidak mengandung unsur menjiplak hasil dari orang lain. Hal tersebut dikecualikan bagi kutipan-kutipan yang disertai dengan sumber rujukan baik berbentuk footnote maupun daftar pustaka.

Jika dikemudian hari hasil penelitian ini mengandung unsur-unsur yang menjiplak hasil karya orang lain. Maka saya siap proses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dengan surat ini dibuat sebagai bentuk pernyataan keaslian tulisan. Surat ini dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Jember, 27 Mei 2025
 Saya yang menyatakan



Muhammad Fajrul Falah
 NIM. S20182159

LAMPIRAN-LAMPIRAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER
FAKULTAS SYARIAH

Jl. Mataram No. 1 Mangli, Jember, Kode Pos 68136 Telp. (0331) 487550 Fax (0331) 427005
 e-mail: syariah@uinkhas.ac.id Website: www.fsyariah.uinkhas.ac.id



No : B-165/Un.22/D.2/KM.00.10.C/5/2025
 Sifat : Biasa
 Lampiran : -
 Hal : Permohonan Izin Penelitian Lapangan

21 Mei 2025

Yth. Bapak Wahyu

(Pemilik Rumah di Blok Kutai 6 Istana Tegal Besar Jember)

Di

Tempat

Diberitahukan dengan hormat bahwa untuk penyelesaian Program Sarjana Strata Satu di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin kegiatan penelitian lapangan untuk skripsi kepada mahasiswa berikut:

Nama : MUHAMMAD FAJRUL FALAH
 NIM : S20182159
 Semester : 14
 Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
 Judul Skripsi : Analisis Perlindungan Konsumen dalam Akad Sewa Menyewa Properti (Studi Kasus di Jember)

Demikian surat permohonan ini, atas perhatian dan kerjasamanya, disampaikan terimakasih.

Dekan,

 Wildani Hefni





Foto Wawancara dengan bapak Wahyu



Foto Wawancara dengan Bapak Winan

BIODATA PENULIS



Nama : Muhammad Fajrul Falah
 NIM : S20182159
 Tempat. Tanggal lahir : Jember, 06 Maret 2000
 Alamat : Jl. Sriwijaya 28 No.4, Kelurahan Karang Rejo,
 Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember
 Email : m.fajrulfalah40@gmail.com
 Kewarganegaraan : WNI (Warga Negara Indonesia)
 Agama : Islam
 Fakultas : Syariah
 Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
 Riwayat Pendidikan :

1. SDN Kebonsari 05
2. MTS Al- Hidayah, Jelbuk (MTs Tebuireng - Jombang)
3. MA Abdul Aziz, Curah lele, Balung (PP. Sidogiri - Pasuruan)
4. UIN Khas Jember