

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS KEPEMILIKAN
SERTIFIKAT RUMAH YANG DIAGUNAKAN OLEH PIHAK
DEVELOPER MENURUT WAHBAH AZ-ZUHAILI
(Studi Kasus Perumahan Graha Martubung)**

OLEH:

VIRA IRPAYANI HARAHAHAP
NIM. 0204182088



**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA
MEDAN
1444 H/2022 M**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS KEPEMILIKAN
SERTIFIKAT RUMAH YANG DIAGUNKAN OLEH PIHAK
DEVELOPER MENURUT WAHBAH AZ-ZUHAILI
(Studi Kasus Perumahan Graha Martubung)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana (S-1)
Dalam Ilmu Syariah dan Hukum Program Studi Hukum Ekonomi Syariah

OLEH:

VIRA IRPAYANI HARAHAP
NIM. 0204182088



**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA
MEDAN
1444 H/2022 M**

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Vira Irfayani Harahap

Nim : 0204182088

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Judul : **Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas
Kepemilikan Sertifikat Rumah Yang Diagunkan
Oleh Pihak Developer Menurut Wahbah Az-Zuhaili
(Studi Kasus Perumahan Graha Martubung)**

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi tersebut adalah asli karya saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Saya bersedia dengan segala konsekuensinya bila pernyataan ini tidak benar. Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Medan, 20 Oktober 2022

Yang membuat
pernyataan,



Vira Irfayani Harahap

NIM. 0204182088

LEMBAR PERSETUJUAN

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMENEN ATAS KEPEMILIKAN
SERTIFIKAT RUMAH YANG DIAGUNKAN OLEH PIHAK DEVELOPER MENURUT
WAHBAH AZ-ZUHAILI
(Studi Kasus Perumahan Graha Martubung)**

Oleh:

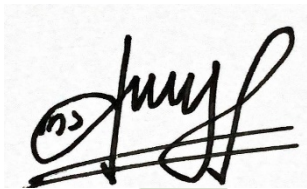
VIRA IRPAYANI HARAHAHAP

NIM. 0204182088

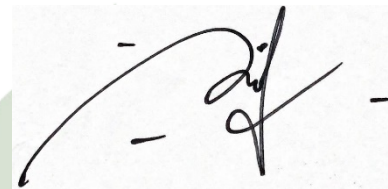
Menyetujui

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Fatimah Zahara, M.A
NIP. 19730208 199903 2 001



Annisa Sativa, SH. M.Hum
NIP. 19840719 200901 2 010

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN

Mengetahui
Ketua Prodi
Hukum Ekonomi Syariah



Dr. Tetty Marlina Tarigan, M.Kn
NIP. 19770127 200710 2 00

PENGESAHAN

Skripsi berjudul: Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Kepemilikan Sertifikat Rumah Yang Diagunkan Oleh Pihak Developer Menurut Wahbah Az-Zuhaili (Studi Kasus Perumahan Graha Martubung) telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sumatera Utara pada tanggal 31 Januari 2023.

Skripsi telah diterima sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah).

Medan, 31 Januari 2023
Panitia Sidang Munaqasyah
Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN-SU Medan

Ketua



Dr. Tetty Marlina Tarigan, M.Kn
NIP. 19770127 200710 2 002

Sekretaris

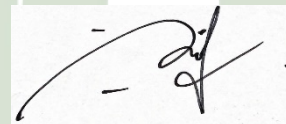

Cahaya Permata M.H

Cahaya Permata, M.H
NIP. 19861227 201503 2 002

Anggota-Anggota



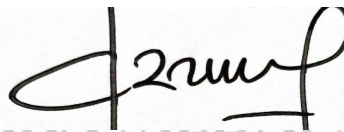
Dr. Fatimah Zahara, M.A
NIP. 19730208 199903 2 001



Annisa Sativa, SH. M.Hum
NIP. 19840719 200901 2 010



Dr. Irwansyah, M.H
NIP. 19801011 201411 1 002



Rahmad Efendi Rangkuti, M.Ag
NIP. 19920416 201903 1 010

Mengetahui,
Dekan
Fakultas Syariah dan Hukum
UIN-SU Medan

Dr. H. Ardiansyah, Lc., M.Ag
NIP. 19760216 200212 1 002

IKHTISAR

Skripsi ini berjudul: **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS KEPEMILIKAN SERTIFIKAT RUMAH YANG DIAGUNKAN OLEH PIHAK DEVELOPER MENURUT WAHBAH AZ-ZUHAILI (STUDI KASUS PERUMAHAN GRAHA MARTUBUNG)”**. Kegiatan jual-beli perumahan pasti akan menimbulkan suatu perjanjian yang didalamnya akan timbul hak dan kewajiban yang di dapatkan dalam jual beli tersebut. Namun pada kenyataannya pelaku usaha (pihak *developer*) melanggar apa yang sudah diperjanjikan diawal pada saat transaksi jual beli rumah tersebut yang mengakibatkan konsumen mengalami kerugian. Jika pelanggan telah menyelesaikan tahap pelunasan pembelian kredit, mereka akan menerima hak yang dijanjikan, termasuk sertifikat kepemilikan rumah. *Developer* mengambil sertifikat rumah sebagai jaminan setelah pembayaran terakhir dilakukan. Jadi konsumen merasa hak mereka tidak dipenuhi oleh pihak developer. Dan pada saat konsumen meminta haknya kepada pihak developer dan pihak developer selalu menunda-nunda tanpa kejelasan apapun. Kajian ini menjawab tiga pertanyaan: pertama, apa arti "kepemilikan" dalam Islam; kedua, bagaimana konsumen dilindungi dari kerugian ketika pengembang menjamin kepemilikan sertifikat rumah berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen; dan ketiga, bagaimana perlindungan konsumen terhadap kerugian ketika pengembang menjaminkan kepemilikan sertifikat rumah sebagai agunan dalam wahbah. Metode penelitian ini menggabungkan penelitian kepustakaan (*library research*) dengan penyelidikan lapangan (*field research*). Penyelidikan ini melibatkan wawancara dengan pelanggan yang mengeluh dan staf administrasi pengembang. Penelitian ini menunjukkan bahwa konsumen membutuhkan jaminan hukum untuk melaksanakan hak yang menjadi haknya. Menurut Wahbah Az-Zuhaili konsumen dibolehkan mengambil haknya secara agama karena sifatnya darurat dan penting artinya pihak konsumen dibolehkan mengambik hak atas ingkar janji yang dilakukan pihak *developer*. Jika ketentuan 62 dan 63 UU Perlindungan Konsumen No 8 Tahun 1999 dilanggar, pengembang bisa dimintai pertanggungjawaban. Pasal 38 Kompendium Hukum Ekonomi Syariah mengatur langsung hal ini dengan hukum syariah.

Kata Kunci: Hukum, Perlindungan Konsumen, Hak Milik, Wahbah Az-Zuhaili.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum wr.wb.

Segala puji hanya milik Allah yang telah memecahkan sumber-sumber hikmah dari hati orang-orang yang benar. Penulis bersyukur kepada Allah dan memohon ampunan dari segala dosa dan semua amal. Salawat dan salam kepada Nabi dan hamba-Nya yang mulia, Rasulullah Muhammad SAW, kepada keluarga, sahabat, keturunan dan juga semua orang yang mencintainya. Alhamdulillah akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Kepemilikan Sertifikat Rumah Yang Diagunkan Oleh Pihak Developer Menurut Wahbah Az-Zuhaili (Studi Kasus Perumahan Kelurahan Martubung Kecamatan Medan Labuhan) sebagai persyarakatan memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH).

Peneliti menemui banyak tantangan dan rintangan selama mengerjakan skripsi ini, namun dengan taufik, bimbingan dan izin Allah SWT, serta bantuan banyak orang lainnya, peneliti dapat menyelesaikannya, meskipun dengan beberapa kekurangan tata bahasa dan gaya. Semoga skripsi ini dapat membawa manfaat bagi para pembaca dan dapat menjadi khazanah ilmu sebagai referensi tambahan khususnya bagi Jurusan.

Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak **Prof. Dr. H Abu Rokhmad, M.Ag**, selaku Plt Rektor yang telah mendidik dan memberikan ilmu selama penulis belajar di fakultas Syariah dan Hukum UIN SU;
2. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum, kepada Bapak **Dr. H. Ardiansyah, Lc, M.Ag** dan Wakil Dekan I, II, dan III;
3. Ibu **Dr. Tetty Marlina Tarigan, M.Kn** selaku Ketua Jurusan Muamalah dan Ibu **Cahaya Permata, MH** selaku Sekretaris Jurusan Muamalah, yang telah membimbing proses perkuliahan dan memberi petunjuk;
4. Ibu **Dr. Fatimah Zahara, MA** (Selaku Pembimbing Akademik dan Pembimbing I) yang telah sabar dalam mengarahkan penulis dan memberikan masukan untuk membantu menyempurnakan skripsi ini, dan ibu **Annisa Sativa, SH. M.Hum** (Pembimbing II) yang telah memberikan bimbingan dan sarannya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini;
5. Bapak dan Ibu Dosen serta staf kepegawaian Fakultas Syariah dan Hukum yang telah senantiasa memberikan pengetahuan yang sangat berharga bagi peneliti;
6. Dan juga kepada kakak Ratna Sarah M Harahap begitu juga adik Syahraihan M Harahap yang telah memberi motivasi dan dukungan;
7. M Khairul Ridha, Sri Devi Pulungan, Wardah khumaira, Anita Rahmah, Putri Aulia Dini, Aisyah Nasution, Rita dan Rizky Wahyu Andira terimakasih sudah memberi semangat dan selalu menemani saat susah dan senang pada proses pembelajaran dalam perkuliahan ini;

8. Nabilah Ramadani, Atia Hidayah, dan M. Fakhrrur Rozi terimakasih sudah menghibur disaat penulis bosan, penat dan selalu siap saat penulis ajak kumpul;
9. M. Abdul Ali Lubis dan Pria Mitra terimakasih sudah mau penulis repotkan dengan drama skripsi ini, dan tak jenuh membalas pesan atas semua pertanyaan penulis;
10. Bapak Muherkhan salah satu staf Perumahan Graha Martubung yang telah membantu peneliti dalam mengumpulkan informasi dan data untuk skripsi ini.

Peneliti sangat berharap semoga Allah SWT membalas perbuatan baik Ibu/Bapak dan teman-teman. Aamiin. Semoga penelitian ini dapat memberikan manfaat yang luas bagi peneliti dan pembaca. Peneliti mengakui bahwa penyempurnaan lebih lanjut dari tesis ini diperlukan dan menyambut umpan balik yang konstruktif.

Medan, 20 Oktober 2022

Penyusun

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN

Vira Irfayani Harahap
0204182088

DAFTAR ISI

SURAT PERNYATAAN.....	i
PERSETUJUAN.....	ii
PENGESAHAN.....	iii
IKHTISAR.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	10
D. Kajian Terdahulu.....	11
E. Kerangka Teoritis.....	12
F. Hipotesis.....	14
G. Metode Penelitian.....	15
H. Sistematika Pembahasan.....	19
BAB II LANDASAN TEORI.....	21
A. Pengertian Hak Milik.....	21
B. Dalil-Dalil Tentang Kepemilikan.....	23
C. Macam-Macam Hak Milik.....	29
D. Sebab-Sebab dan Cara Memperoleh Hak Milik.....	30
E. Hikmah dan Hak Kepemilikan.....	34

BAB III PERLINDUNGAN HUKUM MENURUT UNDANG-

UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN.....	37
A. Faktor Geografis dan Kondisi Umum Graha Martubung.....	37
B. Faktor Demografi Graha Martubung.....	38
C. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Kepemilikan Sertifikat Rumah Sesuai dengan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999.....	41
D. Akibat Wanprestasi Terhadap Perjanjian Jual-Beli Antara Warga Perumahan (Konsumen) dengan Pihak Developer.....	46

BAB IV HASIL PENELITIAN.....

A. Pelaksanaan Jual-Beli Perumahan Graha Martubung dengan Sertifikat yang Telah Diagunkan Oleh Pihak Developer.....	51
B. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Kepemilikan Sertifikat Rumah Menurut Wahbah Az-Zuhaili.....	54
C. HukumKepemilikan Sertifikat Konsumen Perumahan Graha Martubung Menurut Wahbah Az-Zuhaili.....	56
D. Analisis Penulis.....	58

BAB V PENUTUP.....

A. Kesimpulan.....	60
B. Saran.....	62

DAFTAR PUSTAKA.....

DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....

LAMPIRAN.....

DAFTAR TABEL

Tabel I.	Tipe-Tipe Rumah di Perumahan Graha Martubung.....	38
Tabel II.	Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin.....	39
Tabel III.	Jumlah Penduduk Berdasarkan Pekerjaan.....	39
Tabel IV.	Jumlah Penduduk Berdasarkan Agama.....	40



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN