

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kegiatan ekonomi Islam sangat banyak ragamnya, namun semuanya harus bertujuan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan masyarakat, mengedepankan keadilan, persatuan, dan kekeluargaan, serta memberikan peluang terbaik bagi setiap pelaku usaha untuk berhasil. Pasar perumahan adalah masalah besar yang harus diselesaikan karena tempat tinggal sama pentingnya dengan kelangsungan hidup manusia seperti tempat tinggal, makanan, perawatan kesehatan, dan pendidikan.

Tempat tinggal adalah salah satu kebutuhan hidup manusia yang paling awal dan paling mendasar. Fungsi dasar perumahan manusia adalah memberikan perlindungan utama dari cuaca dan bahaya lingkungan lainnya sehingga manusia dapat menjalani kehidupan sehari-hari. Manusia membutuhkan tempat yang disebut rumah di mana manusia dapat merasa aman dan nyaman, di mana manusia dapat bersantai dan memperbaiki diri, di mana manusia dapat mempertahankan gaya hidup sehat dan penampilan yang menarik, dan sebagainya.

Diskusi tentang membeli atau menjual rumah pasti akan menghasilkan kesepakatan yang tercapai. Alasannya sederhana, jual beli barang kini sudah menjadi keseharian, dan karena semua yang bisa dimiliki adalah barang yang dibeli dari penjual. Kesepakatan harus terbentuk sebelum semua ini dapat terjadi,

karena ketentuan pembelian atau penjualan sangat penting untuk keberhasilan transaksi.¹

Untuk mendefinisikan "jual beli" di bawah hukum Islam, hak dan kewajiban yang dihasilkan dari suatu transaksi sangatlah penting. Setiap peserta perjanjian pembelian rumah memiliki perlindungan dan kewajiban hukum yang sama. Artinya, konsumen/pembeli rumah sekarang mendapat manfaat dari tugas pengembang. Di sisi lain, kewajiban pengembang kepada konsumen menjadi hak mereka. Tanggung jawab pengembang termasuk melepaskan semua hak atas rumah yang ditukar. Tanggung jawab konsumen/pembeli adalah untuk melakukan pembayaran yang telah disepakati pada waktu yang tepat, dan tanggung jawab penjual adalah untuk mengambil semua langkah yang diwajibkan oleh hukum untuk mengalihkan kepemilikan properti yang dipertukarkan.² Ini berarti bahwa, kecuali ada hambatan yang dikenakan oleh hukum *syara*, seseorang dapat mengambil tindakan apa pun yang dia suka terhadap barang apa pun yang terkait dengannya.³

Salah satu cara konsumen membeli rumah di pasar perumahan Graha Martubung adalah melalui penggunaan fasilitas kredit (cicilan). Pelanggan memiliki hak untuk mengantisipasi pemenuhan harapan konsumen dalam setiap transaksi. Dengan terjadinya transaksi konsumen, konsumen telah menyediakan sumber daya (uang, waktu, tenaga, dan pemikiran) agar tidak terjebak dalam

¹ Hukum Islam, "Hukum Islam, Vol XVII No. 1 Juni 2017 Sanksi Poligami. Yuli Harlina, Dkk" XVII, no. 1 (2017): 1-16.

² Analisa Yuridis, *Akad Perjanjian, and Jual Beli*, "EL-THAWALIB" 2, no. 6 (2021): 681-695.

³ Mardani, *Hukum Bisnis Syariah* (Jakarta: Prenamedia Group, 2014), h. 113.

pengambilan keputusan yang dapat mengakibatkan kerugian, sehingga jika harapan tersebut tidak terpenuhi maka menimbulkan kesulitan baru.

Konsumen mengambil risiko besar setiap kali memilih untuk melakukan pembelian. Minimnya pengetahuan para operator korporasi Indonesia tentang hak-hak konsumen hanyalah salah satu hambatan dalam perlindungan konsumen.⁴

Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) No. 8 Tahun 1999 mengatur hak konsumen sebagai berikut:

- a. Hak atas kesegaran, keamanan dan dukungan saat menggunakan produk atau layanan;
- b. Hak istimewa untuk memilih di antara berbagai produk atau layanan dan memperolehnya berdasarkan persyaratan tertentu dan dengan jaminan tertentu.;
- c. Hak atas informasi yang akurat, transparan, dan jujur mengenai syarat dan ketentuan garansi produk atau layanan;
- d. Hak istimewa untuk menyampaikan pandangan seseorang tentang barang yang dibeli dan ketidakpuasan dengan barang-barang tersebut;
- e. Hak mendapatkan kesempatan yang adil untuk menerima representasi, pengawasan, dan penyelesaian masalah perlindungan konsumen;
- f. Hak untuk belajar tentang hak-hak konsumen;
- g. Hak istimewa untuk menerima pelayanan yang benar dan jujur tanpa diremehkan;

⁴ Rani Shafira and Jeane Neltje Saly, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer/Pengembang Sesuai Dengan Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen," *Jurnal Hukum Adigama* 2, no. 1 (2019): 913.

- h. Hak untuk mendapatkann jaminan, penggantian, atau penggantian jika produk atau layanan yang dikirimkan tidak berfungsi seperti yang dijanjikan;
- i. Hak-hak yang dijamin oleh berbagai undang-undang dan peraturan lainnya;

Meskipun sudah jelas pengaturan hak konsumen dalam UUPK, baik konsumen maupun pelaku usaha akan tetap berpegang pada syarat itikad baik dalam perjanjian jual beli antara konsumen/pembeli dengan pelaku usaha/pengembang perumahan.

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik/*good intention*”.⁵ Selain itu, pelaku usaha wajib beritikad baik dalam menjalankan usahanya, sebagaimana diatur dalam Pasal 7 huruf A UUPK. Namun, pelanggan terus ditempatkan pada posisi yang dirugikan.

Temukan orang-orang yang melakukan transaksi komersial dengan cara yang etis, bebas dari penipuan, pencurian, perampasan, riba, dan praktik lain yang merugikan pasar, dan konsumen tidak perlu khawatir mengalami kesulitan. Melakukan sebaliknya akan menjadi pengkhianatan terhadap cita-cita yang tinggi. Berarti dia memberikan haknya itu secara tidak sempurna.⁶ Kewajiban hak dalam sebuah perjanjian dijelaskan Allah dalam Firman Allah al-Isra' : 34

⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pasal 1338

⁶ Dewi Wulan Fasya, “Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Komparasi Antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Fikih Syafi’i),” *Jurisdictie* 6, no. 1 (2017): 50.

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ
الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

Artinya: Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai dia dewasa, dan penuhilah janji, karena janji itu pasti diminta pertanggung jawabannya.

Dan di dalam hadist yang diriwayatkan dari sahabat Abu Hurairah *radhiyallahu 'anhu, Nabi shallallahu 'alaihi wa sallam* bersabda,

7 آيَةُ الْمُنَافِقِ ثَلَاثٌ: إِذَا حَدَّثَ كَذَبَ، وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ، وَإِذَا أُؤْتِمِنَ خَانَ

Artinya: Tanda orang munafik itu ada tiga, jika berbicara berdusta, jika berjanji maka tidak menepati dan jika diberi amanah, dia berkhianat.

Penipuan, pemalsuan, dan pelanggaran dalam bentuk apa pun tidak sesuai dengan pelaksanaan perjanjian apa pun yang tepat dan jujur. Agar kesepakatan umat Islam yang dicapai melalui muamalah berbuah manis dan bebas dari cela.⁸

Namun pada kenyataannya pihak developer perumahan Graha Martubung melakukan wanprestasi (ingkar janji) kepada pihak konsumen, pelaku usaha (pihak developer) melanggar apa yang sudah diperjanjikan diawal pada saat transaksi jual beli rumah tersebut yang mengakibatkan konsumen mengalami kerugian. Jika konsumen telah menyelesaikan tahap pelunasan pembelian kredit, konsumen akan menerima hak yang dijanjikan, termasuk sertifikat kepemilikan rumah. Pengembang telah mengambil sertifikat rumah sebagai jaminan karena

⁷ Muhammad Fu'ad Abdul Baqi, *Shahih Bukhari Muslim*, (Jakarta: Elex Komputindo, 2017), h. 22.

⁸ Fahrur Ulum, "*Studi Ekonomi Syariah*" (Jakarta: Prenamedia Group, 2020), h. 44.

pembayaran telah lunas dari waktu ke waktu. Jadi konsumen merasa hak mereka tidak dipenuhi oleh pihak developer. Walaupun pihak developer sudah menyerahkan barang yang berbentuk rumah akan tetapi hak yang berupa sertifikat rumah adalah hak yang penting dan pastinya akan menimbulkan akibat hukum dari kejadian tersebut. Dan pada saat konsumen meminta haknya kepada pihak developer dan pihak developer selalu menunda-nunda tanpa kejelasan apapun.

Terhadap permasalahan di atas, golongan Hanafiyyah sependapat dengan golongan Syafi'iyah dengan ketentuan bahwa yang diambil adalah semacam hak dan bukan dari yang lain. Karena banyak orang yang kehilangan tanggung jawab dan banyak keterlambatan dalam menerima haknya, maka fatwa yang dikemukakan Ibnu Abidin saat ini adalah boleh mengambil dari bentuk hak lain atau dari benda lain. Berdasarkan dengan apa yang sudah dijelaskan diatas menurut pendapat Wahbah Az-Zuhaili ialah:

والخلاصة: ان من وجد عين حقه عنداخر مالا او عروضاً (سلعاً) وكان
مماطلا في رده او جاحدا الدين، فيباح له باتفاق الفقهاء اخذه ديانة للضرر عملا
⁹بالحديث السابق: (من وجد عين ماله فهو احق به)

⁹ Wahbah Az-Zuhaili, "Al-Fiqh Al-Islamiyah Wa Adillatuh" (Damaskus: Dar Al-Fikri, 1989), h. 26.

Artinya: Kesimpulannya, siapa yang menemukan haknya pada orang lain baik berupa harta maupun benda dan orang tersebut selalu menunda-nunda dalam mengembalikannya atau bahkan mengingkari utangnya berdasarkan kesepakatan fuqaha ia dibolehkan mengambil haknya secara agama karena sifatnya darurat dan penting. Hal ini berdasarkan hadis di atas: (siapa yang menemukan benar-benar haknya maka ia lebih berhak terhadapnya).

Jadi kita dibolehkan untuk mengambil hak atas ingkar janji yang dilakukannya dengan cara konsumen ingin pihak developer harus bertanggung jawab, menemukan cara untuk mendapatkan sertifikat perumahan konsumen kembali sesegera mungkin, dan berikan kompensasi kepada konsumen atas kerusakan yang konsumen alami saat mencoba melakukannya.

Karena pelanggan berhak atas manfaat apa pun yang telah dijanjikan pengembang untuk diberikan berdasarkan ketentuan kontrak dengan konsumen..

UUPK memiliki sanksi bagi siapa saja yang melanggar aturan. Karena pengabaian kewajiban yang sembrono, pelaku korporasi harus menghadapi hukuman berat, termasuk hukuman administratif, waktu penjara, dan denda uang. Perusahaan berpegang pada standar yang lebih tinggi dalam hal mematuhi peraturan pemerintah dan menahan diri dari tindakan yang berbahaya bagi pelanggan dan pesaing. Berdasarkan UUPK, ancaman pidana terberat adalah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang setara dengan lima tahun penjara.¹⁰

Selain sanksi pidana yang diatur dalam Pasal 62 UUPK, Pasal 63 UUPK mengatur sanksi tambahan terhadap pelaku usaha, seperti penyitaan barang, pengumuman putusan hakim, pembayaran ganti rugi, dan perintah menghentikan

¹⁰ Christi Pangalila, "Kajian Hukum Terhadap Sanksi Dan Larangan Klausula Baku Menurut Uu No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen," *Lex Privatum* 3, No. 3 (2015).

kegiatan tertentu yang merugikan konsumen. Diharapkan setelah adanya aturan yang menghasilkan sanksi, konsumen merasa terlindungi dengan baik dan pelaku usaha tidak ragu untuk melakukan tindakan yang merugikan diri sendiri dengan mematuhi peraturan yang dibuat oleh pemerintah, semua demi tercapainya tujuan UUPK yang telah ditetapkan yaitu memaksimalkan kemakmuran yang adil dan cerdas.

Selanjutnya, orang yang melanggar janji dapat dikenakan hukuman berdasarkan pasal 38 kompilasi hukum ekonomi syariah jika salah satu dari kesalahan tersebut terjadi:

- a. Pembayaran kompensasi;
- b. Pemutusan kontrak;
- c. Pembagian risiko;
- d. Membayar denda dan/atau;
- e. Membayar biaya perkara.

Berangkat dari latar belakang diatas penulis bermaksud mengkaji tentang bagaimana perlindungan hukum atas kerugian akibat dari kesalahan pihak developer yaitu dengan mengagunkan sertifikat konsumen tanpa seizin konsumen tersebut. Maka penulis melakukan penelitian dan penyusunan skripsi yang berjudul: **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).**

A. Rumusan Masalah

Setelah meninjau masalah di atas, rumusan masalah pada skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana konsep kepemilikan dalam islam ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen yang dirugikan atas kepemilikan sertifikat rumah yang diagunkan oleh pihak developer menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen ?
3. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen yang dirugikan atas kepemilikan sertifikat rumah yang diagunkan oleh pihak developer menurut Wahbah Az-Zuhaili?

B. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Mengikuti dari masalah di atas yang telah diidentifikasi, berikut ini adalah tujuan menyeluruh dari penelitian ini:

1. Untuk memahami pandangan Islam tentang kepemilikan
2. Konsumen dapat meneliti haknya terkait sertifikat hak milik rumah yang digadaikan pengembang berdasarkan UU No. 8 Tahun 1999, yang mengatur tentang perlindungan konsumen.
3. Untuk mengetahui apakah Wahbah Az-Zuhaili memberikan perlindungan konsumen ketika pengembang menjaminkan kepemilikan rumah sebagai agunan.

C. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

- a. Temuan studi ini harus menjelaskan ide-ide yang berkaitan dengan perjanjian dan kewajiban, serta memberikan kontribusi secara umum dalam bidang perlindungan konsumen dengan menyediakan kerangka kerja untuk memahami permasalahan seputar kepemilikan sertifikat yang dijamin oleh pengembang.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan kontribusinya terhadap informasi yang ada dan aplikasi praktis bagi penulis akan berfungsi sebagai motivasi bagi lebih banyak peneliti, memastikan proses studi berlanjut dan menghasilkan hasil yang paling bermanfaat.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan jawaban atau solusi terhadap permasalahan mengenai sertifikat yang sedang diagunkan oleh pihak developer yang memberikan kerugian oleh pihak konsumen.

D. Kajian Terdahulu

Memahami pekerjaan yang dilakukan sebelumnya diperlukan untuk menghindari duplikasi upaya dan untuk memperkaya diskusi seputar penelitian ini. Kekhawatiran serupa tentang akses pelanggan ke keadilan setelah default pengembang pada sertifikat yang dijanjikan sebagai jaminan sebelumnya diangkat dalam literatur dengan istilah yang berbeda dari yang digunakan penulis di sini. Ketika datang ke studi terkait, seperti:

Penelitian yang dilakukan oleh Rani Shafira (2019) dengan judul penelitian yaitu *“Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari*

Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer/Pengembang Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen” Jurusan Hukum Universitas Tarumanegara, berbeda dengan pembahasan penulis tentang perlindungan hukum menurut Wahbah Az-zuhaili, pembahasan peneliti tentang perlindungan hukum berpijak pada pertimbangan Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK).

Penelitian yang dilakukan oleh Anur Janatin Na'im (2015) dengan judul *“Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan Ditinjau Dari Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 06/DSN-MUI/IV/2000”* Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah Dan Hukum, Institut Agama Islam Tulungagung, berbeda dengan penelitian penulis yang berfokus pada melindungi pembeli dan penyewa dari penipuan yang melibatkan rumah yang kualitas konstruksinya tidak sesuai dengan apa yang diwakili atau diiklankan atau yang tidak memenuhi standar minimum, sedangkan penulis membahas mengenai perlindungan konsumen atas kepemilikan hak sertifikat yang tidak di dapatkan oleh pihak konsumen.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN

E. Kerangka Teoritis

Masalah perlindungan konsumen dipelajari dalam konteks kerangka teoretis, yang merupakan kumpulan ide dan prinsip panduan yang digunakan peneliti untuk memandu pemikiran peneliti dan melakukan studi.¹¹ Demi melindungi kehidupan manusia di dunia dan di akhirat, hak dipandang sebagai aturan dalam Islam, diatur oleh syara' dan mengandung nilai-nilai moral.

¹¹ Jujun S. Suriasumantri, *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer*, (Jakarta: Sinar Harapan, 1987), h. 316.

Sementara itu, dalam sistem hukum saat ini, hak diartikan sebagai kemampuan manusia yang tidak dapat dicabut yang dapat dilaksanakan tanpa mempertimbangkan kepentingan atau hak orang lain.

Dalam Islam, hak-hak Allah adalah sumber utama hak asasi manusia. Menurut syariat, setiap individu wajib menggunakan haknya dengan cara yang memaksimalkan kesejahteraannya sendiri dan kesejahteraan masyarakat.

Ulama fikih menyepakati lima pembedaan hak:

- a. Syari'at, seperti ibadah;
- b. Akad, seperti jual beli, sewa, dan hibah;
- c. Kehendak pribadi, seperti nazar atau janji;
- d. Kegiatan yang bermanfaat, seperti menyelesaikan hutang yang dimiliki oleh orang lain;
- e. Dengan lalai menggunakan properti orang lain dapat mengakibatkan pembayaran kompensasi jika tindakan seseorang menyebabkan kerugian.¹²

Oleh karena itu, hak setiap orang dijamin di bawah Islam. Ketika ada ketidaksepakatan tentang siapa yang harus dipenuhi haknya, pemerintah dapat turun tangan dan memaksa orang atau kelompok untuk melakukannya.

Dalam Islam, prinsip keadilan dipraktikkan melalui perlindungan hak. Agar pelanggaran hak tidak meluas, kita membutuhkan kekuatan untuk menjamin perlindungannya.¹³

¹² M. Hasan Ali, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), h. 14.

¹³ Ghufron Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2002), h. 37.

Pasal 38 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah memungkinkan pengenaan sanksi terhadap para pihak yang berkontrak:

- a. Membayar kompensasi;
- b. Pembatalan Kontrak;
- c. Pengalihan Risiko;
- d. Denda; dan/ atau;
- e. Pembayaran Biaya Perkara.

Dalam ketentuan tersebut akibat yang dilakukan oleh pemilik modal yang melakukan wanprestasi adalah tindakan yang merugikan pihak pemodal lainnya dan karena tidak mendapatkan haknya sebagaimana yang diperjanjikan di awal kesepakatan.

F. Hipotesis

Berdasarkan uraian dalam latar belakang dan kerangka pemikiran di atas, penulis mempunyai hipotesis bahwa pihak developer melakukan wanprestasi terhadap konsumen dengan mengagunkan sertifikat milik konsumen di perumahan Graha Martubung yang tidak sesuai dengan pernyataan Wahbah Az-Zuhaili.

G. Metode Penelitian

Istilah "metode penelitian" digunakan untuk menggambarkan serangkaian prosedur yang digunakan dalam komunitas ilmiah untuk menjawab pertanyaan dan mendapatkan pemahaman teoretis dan praktis yang lebih dalam

tentang suatu topik.¹⁴ Peneliti menggunakan metode berikut ketika menyusun data dan informasi:

1. Tipe dan Metode Penelitian

Kajian ini menggabungkan penelitian hukum empiris, suatu subbidang ilmu hukum yang bertujuan untuk mengamati dan menganalisis penerapan hukum secara praktis dalam situasi aktual.¹⁵

Penelitian ini menggabungkan pendekatan penelitian kepustakaan (*library research*) dengan studi lapangan empiris (*field research*). Peneliti menggunakan strategi *library research* karena penyelidikan semacam itu biasanya melibatkan konsultasi bahan perpustakaan cetak seperti buku dan terbitan berkala untuk informasi dan dukungan logistik. Peneliti menggunakan *field research* karena data dan informasi yang diperolehnya langsung dari pemilik modal yang mengalami kerugian.

2. Pendekatan Penelitian

Kajian hukum empiris merupakan metode yang digunakan, dan pendekatan yang dilakukan adalah sosiologis.¹⁶ Metode yang menyelidiki rangkaian peristiwa yang dipicu oleh berfungsinya sistem norma sosial. Pendekatan penelitian ini menggunakan *Living case studies approach* yaitu Pendekatan masalah mengenai peristiwa yang

¹⁴ Conny R. Setiawan, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, 2010), h. 5.

¹⁵ Jonaedi Efendi dan Johny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Emprisi* (Jakarta: Kencana, 2016), h. 150.

¹⁶ Dr. Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020), h. 87.

terjadi dimasyarakat terhadap wanprestasi pihak developer kepada konsumen yang mengalami kerugian akibat sertifikat yang diagunkan. Dan pendekatan *Conceptual approach* yaitu Pendekatan ini menggunakan pendekatan konsep yang sesuai dengan UUPK Nomor 8 Tahun 1999 dan pendekatan konsep sesuai pemikiran Wahbah Az-Zuhaili. penelitian ini menelaah tentang aturan UUPK Nomor 8 Tahun 1999 dan pemikiran Wahbah Az-Zuhaili mengenai hak kepemilikan.

3. Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Data utama yang dikumpulkan dari sumber pertama merupakan sumber data kunci. Peneliti menggunakan wawancara dengan warga setempat dan buku *Al-Fiqhu Al-Islami Wa Adillatuhu* karya Wahbah Az-Zuhaili sebagai sumber data utama. Pengembang dan pelanggan yang cukup berpengetahuan untuk memberikan jawaban yang tidak bias dikonsultasikan untuk penelitian ini.

b. Bahan Hukum Sekunder

Melengkapi sumber primer dengan tambahan informasi atau data, dokumen hukum sekunder merupakan pokok dari disiplin hukum. Dokumen wanprestasi, perjanjian, dan kontrak adalah beberapa sumber yang digunakan untuk menyusun informasi ini..

c. Bahan Hukum Tersier

Sumber hukum tersier adalah yang menjadi pedoman atau penjelasan bagi sumber hukum primer dan sekunder. Majalah hukum dan non-hukum, serta media dan internet, yang berkaitan dengan bidang studi tertentu merupakan bahan hukum tersier.

4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

a. Observasi

Observasi adalah tindakan atau praktik mengumpulkan data melalui sarana visual. Observasi adalah metode pengumpulan data yang mengharuskan peneliti untuk keluar secara fisik dan menyaksikan fenomena pada tingkat fisik, perilaku, temporal, evaluatif, dan motivasi.¹⁷

Peneliti secara pribadi mengunjungi lokasi penelitian yaitu Kampung Perumahan Martubung Kecamatan Medan Labuhan untuk melihat sendiri bagaimana kesepakatan antara kedua belah pihak tersebut dilaksanakan.

b. Wawancara

Untuk mengumpulkan informasi, wawancara dan orang yang diwawancarai bertemu tatap muka untuk percakapan terstruktur. Wawancara penelitian dan jenis wawancara lainnya tidak sama dengan percakapan biasa. Tujuan wawancara adalah untuk mendapatkan pengetahuan, perspektif, atau penghasilan dari seseorang (responden) melalui percakapan satu lawan satu.

c. Studi Dokumen

¹⁷ Mamik, *Metodologi Kualitatif*, (Jakarta: Zifatama Publisher, 2015), h. 104.

Informasi, pengetahuan, fakta, dan data dikumpulkan untuk melengkapi studi dokumen. Dengan demikian, informasi dapat dikumpulkan dengan menyortir dan membuat katalog buku, jurnal ilmiah, surat kabar, majalah, situs web, dan bahan tertulis lainnya yang relevan dengan topik kajian.

5. Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Sumber hukum yang dikumpulkan selama penelitian lapangan akan diperiksa, dan temuan diperoleh, untuk menyelesaikan proyek. Singkatnya, peneliti merangkum dan menghubungkan fakta-fakta yang relevan dengan masalah penelitian dengan cara menyajikannya dalam format penulisan yang sistematis, dengan tujuan memberikan jawaban atas pertanyaan yang diajukan. Namun, analisis kualitatif sumber hukum dilakukan, dengan kesimpulan yang diambil dari masalah aktual. Setelah data hukum diolah, dilakukan analisis teknis terhadap bahan hukum dengan menggunakan logika deduktif, yaitu dengan menarik kesimpulan dari rangkaian generalisasi (premis).

H. Sistematika Pembahasan

Tesis ini disusun dalam lima bab agar dapat dibahas dan dipahami secara terarah, dan penulis menggunakan pembahasan yang sistematis yang dimaksudkan untuk memberikan solusi terhadap permasalahan mendasar yang diangkat:

BAB I: Isu latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat, kerangka teori, penelitian terdahulu, hipotesis, kerangka, metodologi penelitian, dan sistematika pembahasan menjadi bagian dari bab ini.

BAB II: Bab ini mengkaji tentang konsep hak milik (harta) dalam hukum Islam, meliputi pengertiannya, hakekat sengketa hak milik, macam-macam bentuk hak milik, alasan dan cara memperoleh harta, serta hikmah yang dapat dipetik.

BAB III: Perlindungan yang diberikan oleh undang-undang konsumen dibahas dalam bab ini.

BAB IV: Perlindungan hukum bagi konsumen yang mengalami kerugian berdasarkan UU Perlindungan Konsumen dan link buku Wahbah Az-Zuhaili al-Fiqhu al-Islami Wa Adillatuhu; analisis penulis tentang pasar perumahan Graha Martubung; hukum kepemilikan sertifikat konsumen menurut Wahbah Az-Zuhaili.

BAB V: Kesimpulan dan saran disajikan dalam bagian ini. Kesimpulan memberikan ringkasan tentang bagaimana masalah yang diangkat dalam rumusan masalah diselesaikan. Bagian ini memberikan sejumlah rekomendasi akademik, baik untuk institusi terkait maupun untuk para peneliti.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA MEDAN