

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NO.8 TAHUN 1999  
TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI RUMAH  
(Studi Kasus Di Medokan Sawah Timur Surabaya)**

**SKRIPSI**

**OLEH :  
Khoiriya Al Fikha  
C72219061**



**UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A**

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel  
Fakultas Syariah dan Hukum  
Jurusan Hukum Perdata Islam  
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah  
Surabaya  
2023**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Khoiriya Al Fikha  
Nim : C72219061  
Fakultas /prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah  
Judul : Analisis Hukum Islam dan Undang-undang no.8 Tahun 1999 Terhadap Praktik Jual Beli Rumah (studi kasus di Medokan Sawah Timur Surabaya)

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya , 27 Juni 2023

Saya yang menyatakan,



Khoiriya Al Fikha

C72219061

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh:

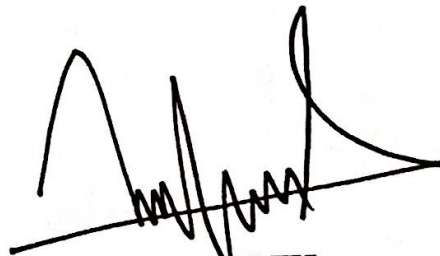
Nama	:	Khoiriya Al Fikha
NIM	:	C72219061
Judul	:	Analisis Hukum Islam dan Undang-undang No.8 Tahun 1999 Terhadap Praktik Jual Beli Rumah (Studi Kasus di Medokan Sawah Timur Surabaya)

telah diberikan bimbingan, arahan dan koreksi sehingga dinyatakan layak dan disetujui untuk diajukan kepada Fakultas guna diujikan pada sidang munaqasah.

Surabaya, 27 juni 2023

Menyetujui

Pembimbing,



**Dr. Sri Wigati, MEI**

NIP. 197302212009122001

## PENGESAHAN


Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Khoiriya Al Fikha  
NIM. : C72219061


telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Selasa, tanggal 11 Juli 2023 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Hukum Ekonomi Syariah.

### Majelis Munaqasah Skripsi:


Penguji I

  
**Dr. Sri Wigati, MEI**  
NIP. 19730221009122002

Penguji II

  
**Dr. Mahir, M.Fil.I**  
NIP. 197212042007011027

Penguji III

  
**Elly Uzlifatul Jannah, M.H.**  
NIP. 199110032019032018

Penguji IV

  
**Rizky Abrian M.Hum**  
NIP. 199110052020121017

Surabaya, 17 Juli 2023

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,



  
**Rizviah Musafa'ah, M.Ag.**

NIP. 19630327199903200



UIN SUNAN AMPEL  
SURABAYA

KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA  
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300  
E-Mail: [perpus@uinsby.ac.id](mailto:perpus@uinsby.ac.id)

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Khoiriya Al Fikha  
NIM : C72219061  
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum / Hukum Ekonomi Syariah  
E-mail address : [fikakhoiriyah01@gmail.com](mailto:fikakhoiriyah01@gmail.com)

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Sekripsi  Tesis  Desertasi

Lain-lain (.....)

yang berjudul :

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NO.8 TAHUN 1999**

**TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI RUMAH (Studi Kasus Di Medokan Sawah Timur**

Surabaya).

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 16 Desember 2024

Penulis

Khoiriya Al Fikha

## ABSTRAK

Skripsi ini berjudul tentang Analisis Hukum Islam dan Undang-Undang No.8 Tahun 1999 terhadap Praktik Jual Beli Rumah (Studi Kasus di Medokan Sawah Timur Surabaya). Skripsi ini menerapkan hasil penelitian lapangan untuk menjawab pertanyaan; 1). Bagaimana Praktik Jual Beli Rumah Di Medokan Sawah Timur Surabaya? 2). Bagaimana Analisis Hukum Islam dan Undang-Undang No.8 Tahun 1999 terhadap Praktik Jual Beli Rumah Di Medokan Sawah Timur Surabaya?

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif yaitu menggambarkan atau menguraikan sesuatu hal dan fenomena yang telah terjadi sesuai dengan kenyataannya. Kemudian dianalisis menggunakan pola pikir deduktif, dengan menjelaskan terlebih dahulu kenyataan-kenyataan yang terjadi di lapangan. Setelah menjelaskan kenyataan-kenyataan akan dihubungkan dengan konsep *Al-Bai'* dan Undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa, pertama mengenai praktik jual beli rumah di Medokan Sawah Timur Surabaya antara penjual dan pembeli telah melakukan perjanjian transaksi jual beli KPR rumah, lalu perjanjian yang dibuat dengan kesepakatan kedua belah pihak tersebut dibatalkan secara sepihak oleh penjual terhadap konsumennya. Secara hukum Islam praktik jual beli rumah tidak sah karena tidak sesuai dengan rukun *Al-Bai'* yaitu ketidaksesuaian akad transaksi jual beli. Sedangkan apabila ditinjau dengan Undang-undang No. 8 tahun 1999 praktik jual beli rumah di Medokan Sawah Timur Surabaya ini bertentangan dengan pasal 7 huruf b, mengenai kewajiban pelaku usaha dan pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) tanggung jawab pelaku usaha. Tetapi kepada konsumen yang telah dirugikan oleh pihak pengembang rumah yang telah melanggar aturan yang sudah ada tersebut tidak segera melaporkan kasus tersebut kepada pihak yang berwajib, supaya mendapatkan efek jera dan juga agar tidak ada korban lagi.

Pada akhir penulisan skripsi ini, penulis menyarankan kepada masyarakat supaya lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli, terutama dengan jual beli property seperti rumah. Penulis juga menyarankan kepada pelaku usaha rumah agar lebih jujur dan bertanggungjawab atas perbuatannya serta dalam memberikan informasi terkait dengan perjanjian. Kepada konsumen agar lebih waspada dan memahami akan hak dan kewajiban yang sudah ada di dalam Undang-undang No.8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen.

## DAFTAR ISI

<b>SAMPUL DALAM.....</b>	<b>I</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>II</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b>	<b>III</b>
<b>PENGESAHAN</b>	<b>IV</b>
<b>ABSTRAK</b>	<b>V</b>
<b>KATA PENGANTAR</b>	<b>VI</b>
<b>DAFTAR ISI</b>	<b>X</b>
<b>DAFTAR TRANSLITERASI</b>	<b>XIII</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
Latar Belakang Masalah.....	1
Identifikasi dan Batasan Masalah.....	
Rumusan Masalah.....	8
Kajian Pustaka.....	8
Tujuan Penelitian.....	11
Kegunaan Hasil Penelitian.....	12
Definisi Operasional.....	13
Metode Penelitian.....	14
Sumber Data.....	15
Teknik Pengumpulan Data.....	16
Teknik Pengolahan Data.....	18
Teknik Analisis Data.....	19
Sistematika Pembahasan.....	20
<b>BAB II</b>	<b>22</b>
<b>KONSEP AL-BAI’U DALAM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NO. 8</b>	
<b>TAHUN 199</b>	<b>22</b>
KONSEP AL-BAI’U.....	22
Definisi Al-Bai’u.....	22
Dasar Hukum Al-Bai’u.....	24
Rukun dan Syarat Al-Bai’u.....	26
Macam-macam Al-Bai’u.....	27

Hukum Jual Beli.....	29
UNDANG-UNDANG NO. 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN.....	32
Pengertian konsumen dalam UU No.8 Tahun 1999 tentang perlindungan konsumen.....	33
Asas-Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen.....	34
Tujuan Perlindungan Konsumen Menurut Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 meliputi.....	40
Hal Yang Dilarang Pelaku Usaha.....	50
Tanggung Jawab Pelaku Usaha.....	51
<b>BAB III</b>	<b>53</b>
<b>GAMBARAN UMUM PRAKTIK JUAL BELI RUMAH DI MEDOKAN SAWAH TIMUR SURABAYA</b>	<b>53</b>
Sejarah KPR di Medokan Sawah Timur Surabaya.....	
Profil Terkait Jual Beli Rumah Medokan Sawah Timur Surabaya.....	53
Tahapan proses jual beli rumah di Medokan Sawah Timur Surabaya.....	54
Realisasi Jual Beli Rumah di Medokan Sawah Timur Surabaya.....	57
Pendapat Konsumen terhadap Praktik Jual Beli Rumah.....	58
<b>BAB IV</b>	<b>59</b>
<b>ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NO.8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN</b>	<b>59</b>
Analisis Praktik Jual Beli Rumah Di Medokan Sawah Timur Surabaya.....	59
Analisis Hukum Islam dan Undang-undang No. 8 Tahun 1999 Terhadap Praktik Jual Beli Rumah Di Medokan Sawah Timur Surabaya.....	63
Analisis Hukum Islam terhadap Praktik Jual Beli Rumah di Medokan Sawah Timur Surabaya.....	63
Analisis Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Terkait Perlindungan Konsumen Terhadap Praktik Jual Beli Rumah Di Medokan Sawah Timur Surabaya.....	72
<b>BAB V</b>	<b>79</b>
<b>PENUTUP</b>	<b>79</b>
Kesimpulan.....	79
Saran.....	80
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	<b>81</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>82</b>



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Atsar dan Rani Apriani, *Hukum Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: CV Budi Utama, 2019.
- Aburrazaq, Ahmad bin. *Fatwa-fatwa Jual Beli oleh Ulama, penerjemah M. Abdul Ghafar*. Bogor: Pustaka Imam as-Syafi'i, 2005.
- Arianti, Ria. "pembatalan sepihak oleh konsumen Go Food di kota Palopo dalam prespektif hukum Islam, S.H., (IAIN Palopo, Palopo, 2021). S.Haccessed February 15, 2023, <http://repository.iainpalopo.ac.id/id/eprint/4747/>
- Ayu F, Risky. "Analisis Hukum Islam dan Undang-undang No 8 Tahun 1999 Terhadap jasa angkut barang di terminal Purabaya". S.H ., UIN Sunan Ampel ,Surabaya,2018),15,accessedFebruary15,2023, <http://digilib.uinsa.ac.id/23679/>
- Az-Nasution, *hukum perlindungan konsumen suatu pengantar*. Jakarta: Diadit Media, 2011.
- Celina Tri Siwi krisnayanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Djaja S. Meliala, *Perkembangan hukum perdata tentang benda dan hukum perikatan*. Bandung; Nuansa Aulia, 2015.
- Fadhallah, Dr.R.A. *Wawancara*. Jakarta: UNJ Press, 2021.
- Hamid, Abd. Haris. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Makasar: CV Sah Media, 2017.
- Hantono, Dedi. "Aspek Perilaku Manusia Sebagai Makhluk Individu Dan Sosial Pada Ruang Terbuka Publik" *National Academic Journal of Architecture* 5, no. 2 ( Desember 1, 2018): 26.
- Happy, Susanto. *hak-hak konsumen jika dirugikan*. Jakarta Selatan: Transmedia Pustaka, 2008.
- Haroen, Nasrun. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- Hasanah, Hasyim. "Teknik-teknik Observasi". *At-Taqaddum: Jurnal Peningkatan Mutu Keilmuan dan Pendidikan Islam* 8, no. 1 (agustus 15 2016)
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.
- Joseph, Scahact. *pengantar hukum Islam*. Yogyakarta: Islamika, 2003.

- Karuru, Perdi. "pentingnya kajian pustaka dalam penelitian," *jurnal keguruan dan ilmu pendidikan* 2, no 1 (maret 4, 2013): 22.
- Kasmir, *Kewirausahaan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Daud, Ali. *Asas - Asas Hukum Islam*. Jakarta: Raja wali Press, 1991.
- Marcelo Leonardo Tuela, "Upaya Hukum Perlindungan Konsumen Terhadap Barang Yang Diperdagangkan," *Lex Privatum* 2, no.3, (2014)
- Mauliza, Ninda. "Pembatalan Sepihak Pada Transaksi Jual Beli Online Dengan Sistem Pembayaran Cash On Delivery Dalam Perspektif 'Aqd Al-Ba'i (Suatu Penelitian di Kecamatan Syiah Kuala, Kota Banda Aceh)". S.H., (UIN Ar Raniry, Aceh, 2020), accessed February 15, 2023, <https://repositoryraniry.ac.id/id/eprint/15404/1/Ninda%20Mauliza.%2010102187.%20FSH.%20HES.%20082165135637.pdf>
- Miru, Ahmad. dan Suratman Yodo, *Hukum perlindungan Konsumen*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- Moleong, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2009.
- Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*. Nanggroe aceh Darussalam: Unimal Press, 2012.
- Narbuko, Chalid. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara, 1997.
- Niru Anita Sinaga dan Nunuk S., "Pelaksanaan Perlindungan Konsumen di Indonesia," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 5, no.2, (2015): 76.
- Prastowo, Andi. *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Ar-Ruz Media, 2014.
- Rahmi Ria, Wati. *Ilmu Hukum Islam*. Lampung: Lpm.Unila, 2017.
- Ramdhan, Muhammad. *Metode Penelitian*. Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2021.
- Sabiq, Sayid. *Fiqih Sunnah XXI*. Bandung: PT. Al-Ma'arif 1985.
- Shobirin, *Jual Beli Dalam Pandangan Islam, Jurnal Bisnis dan Managemen* 3 no.2, (juli 3, 2015)
- Siyoto, Sandu. dan M. Ali Sodik, *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015.

- Sudarsono, Blasius. "Memahami Dokumentasi" *Jurnal Ilmiah Perpustakaan dan Informasi* 3, no. 1 (may 3, 2017)
- Susiawati, Wati . "Jual Beli Dan Dalam Konteks Kekinian," *Jurnal Ekonomi Islam*
- Syahrudin, Nawi. "Hak Dan Kewajiban Konsumen Menurut UU No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen," *Pleno De Jure* 7, no.1, (2018).
- Syaikh, M.H.I, Dkk, *Fiqih Muamalah (memahami konsep dan dialektika kontemporer)*. K-Media: Yogyakarta, 2020.
- Tami, Rusli. "Tanggung Jawab Produk Dalam Hukum Perlindungan Konsumen," *Pranata Hukum* 7, no.1 (2012).
- Tri Siwi Krisnayanti, Celina. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Trisnawati, "Analisis Hukum Islam dan Undang-undang No 8 tahun 1999 terhadap praktik jual beli kue di UMKM desa kalitengah kecamatan Tanggulangin Sidoarjo," " . S.H ., UIN Sunan Ampel , Surabaya, 2022), accessed February 13, 2023, <http://digilib.uinsa.ac.id/55428/4/Ivana%20Yeni>
- Widi, Resty Kartiko. *Asas Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: PT. Graha Ilmu, 2010.
- Wilopo Cahyo Figur Satrio, "Prinsip Timbulnya Perikatan Dalam Perjanjian Jual Beli Berbasis Syariah," *Jurnal Diponegoro* 13, no. 1, (2020).
- Y.Sonafist, "Utang Piutang Dalam Prespektif Fiqih," *Al-Qistu: Jurnal kajian ilmu-ilmu hukum*, 9, no. 2 (September 3 2013)
- Ya'qub, Hamzah. *Kode Etik Dagang Menurut Islam (Pola Pembinaan Dalam Hidup Berekonomi)* Bandung: CV Diponegoro, 1992.
- Yuliyani, Wiwin. "Metode Penelitian Deskriptif Kualitatif Dalam Perspektif Bimbingan Dan Konseling" 2 no. 2 (mei 6 2022).