

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) dan diajukan pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syaria'ah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten0 ini sepenuhnya asli merupakan hasil karya tulis ilmiah saya pribadi.

Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dibidang penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi ini merupakan hasil perbuatan plagiarisme atau mencontek karya tulis orang lain, saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima atau sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 20 Mei 2024



**DINDA ARDINDA**  
NIM. 201130188

## ABSTRAK

**Nama: Dinda Ardinda, NIM: 201130188, Judul Skripsi Perlindungan Konsumen Pada KPR Perumahan Syariah Tanpa Bank Perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen (Studi Kasus: Pada Perumahan Palima Grand City Serang)**

Bisnis real estate ini merupakan bisnis di bidang usaha jual beli seperti bangunan, tanah, mall, perkantoran, atau bisa disebut barang yang tidak bergerak. Pada Praktik Kredit Pemilikan Rumah Syariah tanpa Bank dimana para pembeli rumah secara terhutang kepada developer dan dalam praktik transaksi pembiayaan KPR pihak konsumen langsung membayar cicilan KPR melalui pihak developer, KPR syariah tanpa Bank tidak ada denda keterlambatan pembayaran sehingga tidak ada tambahan pokok hutang. Kredit pemilikan rumah syariah tanpa bank ini tidak termasuk dalam regulasi PUPR (Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang) yang mengatur, pada intinya praktek pemasaran perumahan syariah tanpa bank ini belum ada payung hukum yang diatur khusus dalam peraturan-peraturan yang ada di Indonesia.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan beberapa pokok permasalahan sebagai berikut: 1. Bagaimana Mekanisme Pembayaran Kredit Pemilikan Rumah Tanpa Bank Pada Perumahan Syariah Plima Grand City Serang? 2. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Kredit Pemilikan Rumah Tanpa Bank Pada Perumahan Syariah Palima Grand City Serang?

Penelitian bertujuan sebagai berikut: 1. Untuk menganalisis mekanisme kredit pemilikan rumah tanpa bank pada Perumahan Syariah Grand City Serang. 2. Untuk menganalisis perlindungan hukum produk kredit pemilikan rumah tanpa bank pada Perumahan Syariah Grand City Serang.

Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif, dengan menggabungkan penelitian normatif dan empiris. Adapun sumber data yang digunakan adalah sumber data primer yang didapatkan dengan melakukan wawancara, observasi dan dokumentasi serta data sekunder yang diperoleh dari berbagai referensi.

Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa: 1. Mekanisme pada praktek KPR Palima Grand City, transaksi jual beli rumah menggunakan akad istisna dengan prinsip-prinsip syariah. Proses pembayaran memberikan opsi yang fleksibel bagi konsumen, mencakup berbagai metode seperti pembayaran di muka, saat penyerahan barang, selama proses pembuatan barang, dan pembayaran yang ditangguhkan, sesuai kesepakatan antara pembeli dan penjual. Dalam transaksi ini, pembayaran langsung dilakukan kepada pihak developer perumahan tanpa melibatkan bank sebagai pihak ketiga, sehingga tidak ada BI Checking yang diperlukan. 2. Perlindungan hukum pada KPR Syariah di Palima Grand City dilakukan melalui musyawarah dan, jika gagal, menunjuk pihak ketiga sebagai penengah. Namun, perlindungan ini dinilai belum optimal karena kurangnya kejelasan dan kekuatan dalam mekanisme penyelesaiannya. Oleh karena itu, diperlukan perlindungan hukum yang lebih kuat dan jelas untuk menjamin hak-hak konsumen.

**Kata Kunci:** *Perlindungan Konsumen, KPR Syariah Tanpa Bank.*

Nomor : Nota Dinas  
Lampiran : 1 Eksamplar  
Perihal : Pengajuan Munaqasyah  
a.n. Dinda Ardnda  
NIM 201130188

Kepada Yth,  
Dekan Fakultas Syariah  
Di  
Serang

***Assalamu'alaikum Wr.Wb***

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan menganalisis serta mengadakan koreksi seperlunya, kami berpendapat bahwa skripsi Saudara Dinda Ardinda, NIM: 201130188 yang berjudul Perlindungan Konsumen Pada KPR Perumahan Syaria'ah Tanpa Bank Perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen (Studi Kasus: Pada Perumahan Palima Grand City Serang) dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN SMH Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan segera dimunaqasyahkan.

Demikian atas perhatian Bapak kami ucapkan terimakasih

***Wassalamu'alaikum W. Wb***

Serang, 21 Juni 2024

Pembimbing I



**Dr. H. Mahfud, M.M**

NIP. 196108021 9922052 003

Pembimbing II



**Fuad Zainuddin, M.E**

NIP. 19850729 2019031 003

**PERLINDUNGAN KONSUMEN PADA KPR PERUMAHAN  
SYARIAH TANPA BANK PERSPEKTIF UNDANG-UNDANG  
PERLINDUNGAN KONSUMEN (Studi Kasus: Pada Perumahan  
Palima Grand City Serang)**

Oleh:

**DINDA ARDINDA**  
**NIM: 201130188**

Menyetujui,

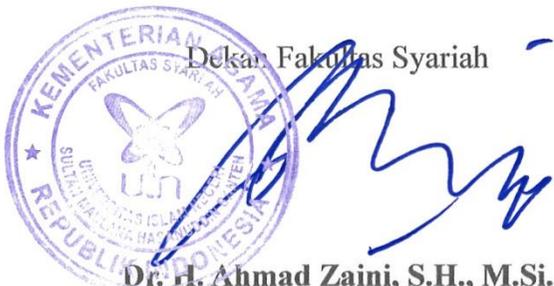
Pembimbing I

Pembimbing II

  
**Dr. H. Mahfud, M.M**  
NIP. 196108021 9922052 003

  
**Fuad Zainuddin, M.E**  
NIP. 19850729 2019031 003

Mengetahui,

  
Dekan Fakultas Syariah  
**Dr. H. Ahmad Zaini, S.H., M.Si.**  
NIP. 19650607 199203 1 005

Ketua Jurusan Hukum  
Ekonomi Syariah  
  
**Dra. Hj. Denna Ritonga, M.Si**  
NIP. 19670402 199403 2 004

## PENGESAHAN

Skripsi a.n.: Dinda Ardinda, NIM: 201130188, berjudul Perlindungan Konsumen Pada KPR Perumahan Syariah Tanpa Bank Perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen (Studi Kasus: Pada KPR Syariah Palima Grand City Serang) telah diajukan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal skripsi ini diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang, 21 Juni 2024

Sidang Munaqasyah

Ketua Merangkap Anggota

Sekretaris Merangkap Anggota

  
**Hilman Taqiyuddin, S.Ag., M.H.I**  
NIP. 971 0325 2003 12 1 001

  
**Dian Febriyani, M.E.Sy**  
NIP. 19910217 201903 2010

Penguji I

Penguji II

  
**Humaeroh, S.Ag., M.Pd**  
NIDN. 2006077401

  
**Arif Rahman, MH**  
NIP. 19870912 201903 1 009

Pembimbing I

Pembimbing II

  
**Dr. H. Mahfud, M.M**  
NIP. 19620705 199303

  
**Fuad Zainuddin, M.E**  
NIP. 19850729 2019031 303

## **PERSEMBAHAN**

Kupersembahkan sebuah karya ini kepada:

- ❖ Ayah dan Umi tercinta yakni Ayah Mamat Rahmatullah dan Umi Enong Yustianti orang tua yang sangat hebat telah memberikan pengorbanan yang begitu besar, memberikan doa yang tiada henti-hentinya dukungan bagi penulis, selalu memberi support bagi penulis serta yang selalu menguatkan hati penulis.
- ❖ Kepada Sahabat yakni Muhammad Rizqi Fadilah terimakasih sudah menjadi orang salah satu yang sangat berperan, selalu mambantu dan memberikan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas skripsi ini sampai selesai.
- ❖ Kepada teman sekaligus sahabat yakni Rita Rosita terimakasih sudah mau berjuang bersama, yang selalu memberikan semangat dan dukungan sehingga saya dapat menyelesaikan tugas skripsi ini. Semoga persahabatan kita tetap abadi, semangat perjuangan masih panjang.
- ❖ Keluarga Besar Jurusan Hukum Ekonomi Syariah kelas E dan teman-teman seperjuangan HES 2020 atas dukungan yang telah diberikan.
- ❖ Semoga persembahan ini menjadi ungkapan cinta, terimakasih, dan apresiasi yang dapat menguatkan hubungan bagi penulis.

## MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*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.*

**(QS An-Nisaa Ayat (4) 29)**

## **RIWAYAT HIDUP PENULIS**

Penulisan bernama lengkap Dinda Ardinda, lahir di Pandeglang 27 Februari 2001, penulis merupakan putri ke 3 dari 3 saudara dari orang tua bernama, ayah H. Mamat Rahmatullah dan Ibu Hj. Enong Yustianti

Riwayat pendidikan penulis SDN Labuan 1 lulus pada tahun 2014, Kemudian melanjutkan pendidikan SMP NEGERI LABUAN 1 lulus pada tahun 2017, Pendidikan SMK Muhammadiyah Kota Serang lulus pada tahun 2019, Kemudian melanjutkan pendidikan tinggi pada Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah di Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Selama menjadi mahasiswa di UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, penulis mengikuti organisasi ekstra kampus yaitu Ikatan Pelajar Muhammadiyah (IPM) dan Ikatan Mahasiswa Muhammadiyah (IMM).

## **KATA PENGANTAR**

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Swt yang telah memberikan limpahan karunia dan kemudahan kepada hamba-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan skripsi ini dengan tepat waktu. Tidak lupa sholawat serta salam penulis panjatkan kepada Nabi Muhammad Saw beserta keluarganya, para sahabatnya sebagai risalah Illahi kepada seluruh umat manusia hingga akhir zaman.

Dengan pertolongan Allah dan kesungguhan penulis dapat menyelesaikan skripsinya yang berjudul: Perlindungan Konsumen Pada KPR Perumahan Syariah Tanpa Bank Perspektif Undang-Undang Perlindungan Konsumen (Studi Kasus: Pada Perumahan Palima Grand City Serang) Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, penulis tidak terlepas atas bantuan berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Karena itu, melalui kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Wawan Wahyudin, M.Pd., Rektor UIN SMH Banten, yang telah mengelola dan mengembangkan UIN SMH Banten lebih maju.
2. Bapak Dr. H. Ahmad Zaini, S.H., M.Si., Dekan Fakultas Syariah UIN SMH Banten, Bapak Dr. H. Muhammad Ishom, M.A., Wakil Dekan I, Bapak Dr. Dedi Sunardi, M.H., Wakil Dekan II, dan Bapak Dr. H. Entol Zaenal Muttaqin, M.H., M.A., Wakil Dekan III.

3. Ibu Dra. Hj. Denna Ritonga, M.SI., Ketua Jurusan HES dan Bapak Fuad Zainuddin, M.E., Sekertaris Jurusan HES Fakultas Syariah, yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi.
4. Bapak Dr. H. Mahfud, M.M Pembimbing 1, dan Bapak Fuad Zainuddin, M.E Pembimbing II, atas bimbingan, kritik dan saran, dan selalu meluangkan waktunya disela kesibukan. Menjadi salah satu dari anak bimbinganmu merupakan nikmat yang sampai saat ini selalu penulis syukuri. Penulis ucapkan terimakasih sebanyak-banyaknya. semoga hal-hal baik selalu menyertai Bapak dan selalu dilimpahkan kesehatan.
5. Bapak dan Ibu Dosen serta sivitas akademika dan karyawan Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga selama penulis menjadi mahasiswi.
6. Bapak Nandang selaku Manager Marketing dan para responden yang bersedia untuk diwawancara oleh penulis.
7. Sahabat seperjuangan yaitu Rita Rosita, Rofa Agnia Sari, Mitha Permata Islam Yulianti, Lia Amelia, Derohmawati yang senantiasa memberikan semangat dan menghibur penulis terutama saat masa-masa semester akhir dalam menyelesaikan skripsi.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan dan kelemahan, serta masih jauh dari kesempurnaan. Oleh sebab itu penulis mengharapkan pendapat, kritik dan saran yang bersifat membangun guna mencapai kesempurnaan pada masa yang akan datang.

Akhirnya, hanya kepada Allah SWT seluruh kebaikan, segala ide, dan bantuan yang bersifat materi dan non-materi yang tulus dari semua pihak yang membantu skripsi ini, semoga diberi balasan yang berlipat ganda. Penulis berharap kiranya karya tulis ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya, dan pada pembaca umumnya.

## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	i
<b>ABSTRAK</b> .....	ii
<b>MOTA DINAS</b> .....	iii
<b>PERSETUJUAN</b> .....	iv
<b>PENGESAHAN</b> .....	v
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	vi
<b>MOTTO</b> .....	vii
<b>RIWAYAT HIDUP PENULIS</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xii
<b>BAB I     PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Fokus Penelitian.....	5
D. Tujuan Penelitian .....	6
E. Manfaat Penelitian .....	6
F. Penelitian Terdahulu Yang Relevan .....	7
G. Kerangka Konseptual.....	10
H. Metode Penelitian Hukum .....	13
I. Sistematika Penulis .....	17
<b>BAB II    TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN</b> <b>HUKUM TERHADAP KONSUMEN</b> .....	19
A. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum.....	19
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	19
2. Bentuk-bentuk Perlindungan Hukum .....	22

3.	Prinsip-prinsip Perlindungan Hukum .....	23
B.	Hukum Perlindungan Konsumen.....	25
1.	Pengertian Perlindungan Konsumen.....	25
2.	Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen.....	26
3.	Hak dan Kewajiban Konsumen .....	29
4.	Prinsip Hukum Dalam Perlindungan Konsumen.....	30
C.	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	31
1.	Pengertian Perjanjian .....	31
2.	Asas Hukum Perjanjian .....	33
3.	Syarat-syarat Sah Perjanjian (Kontrak) .....	35
4.	Unsur-unsur Perjanjian .....	37
5.	Wanprestasi dan Akibat Hukum.....	38
D.	Gambaran Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah .....	40
1.	Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syari'ah.....	40
2.	Kredit Pemilikan Syari'ah Tanpa Bank .....	40
 <b>BAB III GAMBARAN UMUM TENTANG OBYEKTIF</b>		
	<b>PENELITIAN .....</b>	<b>42</b>
A.	Kondisi Obyektif Lapangan Penelitian.....	42
1.	Sekilas Tentang Developer Perumahan Palima Grand City .....	42
2.	Visi Misi Palima Grand City .....	48
3.	Tujuan Perumahan Palima Grand City .....	49
4.	Struktur Organisasi Perumahan Palima Grand City ..	50
5.	Letak Geografis Perumahan Palima Grand City .....	52
6.	Daftar Harga Dan Angsuran .....	53
7.	Desain Dan Type Perumahan Palima Grand City .....	54

<b>BAB IV</b>	<b>PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP</b>	
	<b>KONSUMEN</b> .....	58
	A. Mekanisme Pemberian KPR Syariah Pada Perumahan	
	Palima Grand City .....	58
	1. Proses Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah Pada	
	Palima Grand City .....	58
	2. Akad Yang Digunakan Pada Perumahan Palima	
	Grand City .....	61
	3. Mekanisme Pembayaran Kredit Kepemilikan	
	Rumah Pada Perumahan Palima Grand City .....	65
	B. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen KPR Palima	
	Grand City .....	71
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP</b> .....	80
	A. Kesimpulan.....	80
	B. Saran .....	82

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN-LAMPIRAN**