

ABSTRAK

Amalia Fitri Permatasari, NIM. 17101153002, Perjanjian Jual Beli Rumah Bersubsidi Pada Perumahan BMW Tulungagung Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 08 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Hukum Islam, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, Universitas Islam Negeri Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung, 2022, Dibimbing oleh Hj. Indri Hadisiswati, M.H.

Kata Kunci : Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi, Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Hukum Islam.

Dalam mewujudkan kebutuhan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), pemerintah memberikan kemudahan dalam memperoleh rumah melalui KPR FLPP (Subsidi) yang bekerja sama dengan pengembang perumahan dan bank pelaksana. Namun tidak jarang dalam jual beli rumah bersubsidi, sering ditemukan adanya pemenuhan hak yang tidak sesuai dengan yang dijanjikan oleh pengembang perumahan.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah : (1) Bagaimana perjanjian jual beli rumah bersubsidi di perumahan BMW Tulungagung ditinjau dari Hukum Positif? (2) Bagaimana perjanjian jual beli rumah bersubsidi di perumahan BMW Tulungagung ditinjau dari Hukum Islam? (3) Bagaimana pemenuhan hak terhadap konsumen rumah subsidi ditinjau dari Undang-Undang No. 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen? Adapun tujuan dari penelitian ini adalah : (1) Untuk menjelaskan perjanjian jual beli rumah bersubsidi di perumahan BMW Tulungagung menurut hukum positif (2) Untuk menjelaskan perjanjian jual beli rumah bersubsidi di perumahan BMW menurut hukum Islam (3) untuk mengetahui pemenuhan hak terhadap konsumen rumah bersubsidi menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan metode kualitatif. Teknik pengumpulan data berupa wawancara dan dokumentasi. Teknik analisis data dengan mereduksi data, menyajikan data, dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Perjanjian jual beli rumah bersubsidi sudah sesuai berdasarkan KUHPerdara dan PermenPUPR No:11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Pendahuluan Jual Beli Rumah. (2) Perjanjian jual beli rumah ini menurut Hukum Islam termasuk ke dalam akad jual beli pesanan (Istishna'). Sebagian ketentuan dalam perjanjian ini sudah sesuai dengan ketentuan akad Istishna', asalkan tidak terdapat *al-jahalah* (ketidakjelasan) mengenai penyerahan objek akad. (3) Pemenuhan hak terhadap konsumen berdasarkan perjanjian tersebut dalam praktiknya sudah sesuai dengan pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

ABSTRACT

Amalia Fitri Permatasari, 17101153002, Subsidized House Sale and Purchase Agreement in BMW Tulungagung Housing reviewed from Law Number 08 of 1999 concerning Consumer Protection and Islamic Law. Department of Sharia Economic Law, Faculty of Sharia and Law, State Islamic University Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung, 2022, Supervisor: Hj. Indri Hadisiswati, M.H.

Keywords : Sale and Purchase Agreement Subsidized House, Consumer Protection Law, Islamic Law.

In realizing housing needs for Low Income Communities (MBR), the government makes it easy to obtain housing through FLPP KPR (Subsidies) in collaboration with housing developers and implementing banks. However, in the buying and selling of subsidized houses, it is often found that the fulfillment of rights is not in accordance with what was promised by the housing developer.

The focus of research is: (1) How is the sale and purchase agreement for subsidized houses in the BMW Tulungagung housing viewed from Positive Law? (2) How is the sale and purchase agreement for a subsidized house in the BMW Tulungagung housing viewed from Islamic law? (3) How to fulfill the rights of subsidized housing consumers in terms of Law no. 8 of 1999 Concerning Consumer Protection? The objectives of this research are: (1) To explain the sale and purchase agreement for subsidized houses in the BMW Tulungagung housing according to positive law (2) To explain the sale and purchase agreement for subsidized houses in the BMW housing according to Islamic law (3) To determine the fulfillment of rights for home consumers subsidized according to the Consumer Protection Law.

The type of research is field research with qualitative methods. Data collection techniques include interviews and documentation. Data analysis techniques by reducing data, presenting data, and drawing conclusions.

The results of this research is: (1) The subsidized house sale and purchase agreement is in accordance with the Civil Code and Minister of PUPR Regulation No:11/PRT/M/2019 concerning the Preliminary System for Buying and Selling Houses. (2) According to Islamic Law, this house sale and purchase agreement is included in the order sale and purchase agreement (*Istishna'*). Some of the provisions in this agreement are in accordance with the provisions of the *Istishna'* contract, as long as there is no *al-jahalah* (ambiguity) regarding the delivery of the object of the contract. (3) Fulfillment of consumer rights based on the agreement is in practice in accordance with clause 4 from Consumer Protection Law.

الملخص

أماليا فيتزي بيرماتاساري , ١٧١٠١١٥٣٠٠٢ , اتفاقية بيع وشراء المنازل المدعومة في مجمع بي ام دبليو تولونج أجونج السكني تمت مراجعتها من القانون رقم ٠٨ لسنة ١٩٩٩ بشأن حماية المستهلك والشريعة الإسلامية , قسم القانون الاقتصادي الشرعي , كلية الشريعة والقانون , الجامعة الإسلامية الحكومية سيد علي رحمة الله تولونج أجونج , ٢٠٢٢ , المشرف : Hj. إندرى هاديسواتي، م.هـ.

الكلمات المفتاحية: اتفاقية البيع والشراء، البيت المدعوم، قانون حماية المستهلك، الشريعة الإسلامية.

لتحقيق احتياجات الإسكان للمجتمعات ذات الدخل المنخفض (MBR)، تسهل الحكومة الحصول على السكن من خلال FLPP KPR (الإعانات) بالتعاون مع مطوري الإسكان والبنوك المنفذة. ومع ذلك، عند بيع وشراء المنازل المدعومة، غالبًا ما يتبين أن استيفاء الحقوق لا يتوافق مع ما وعد به مطور الإسكان.

محور البحث هو: (١) كيف يتم النظر إلى اتفاقية البيع والشراء للمنازل المدعومة في مساكن BMW تولونج أجونج من خلال القانون الإيجابي؟ (٢) كيف تنظر الشريعة الإسلامية إلى اتفاقية البيع والشراء للبيت المدعوم في سكن بي إم دبليو تولونج أجونج؟ (٣) كيفية استيفاء حقوق مستهلكي الإسكان المدعوم بموجب القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٠٨ بشأن الإسكان المدعوم. قانون رقم ٠٨ لسنة ١٩٩٩ في شأن حماية المستهلك؟. أهداف هذا البحث هي: (١) شرح اتفاقية البيع والشراء للمساكن المدعومة في إسكان بي إم دبليو تولونج أجونج وفقًا للقانون الوضعي (٢) شرح اتفاقية البيع والشراء للمساكن المدعومة في إسكان بي إم دبليو وفقًا للشريعة الإسلامية (٣) تحديد مدى استيفاء حقوق المستهلكين المنزليين المدعومين وفقًا لقانون حماية المستهلك.

نوع البحث هو بحث ميداني بأساليب نوعية. وتشمل تقنيات جمع البيانات المقابلات والوثائق. تقنيات تحليل البيانات من خلال تقليل البيانات وعرض البيانات واستخلاص النتائج.

نتائج هذا البحث هي: (١) اتفاقية بيع وشراء المنازل المدعومة تتوافق مع القانون المدني ولائحة وزير PUPR رقم: PRT/M/2019/11 بشأن النظام الأولي لبيع وشراء المنازل. (٢) وفقًا للشريعة الإسلامية، يتم تضمين اتفاقية بيع وشراء المنزل هذه في اتفاقية أمر البيع والشراء (الاستصناع). بعض أحكام هذه الاتفاقية تتوافق مع أحكام الاستصناع العقد، طالما لا يوجد *al-jahalah* (الغموض) فيما يتعلق بتسليم محل العقد. (٣) يتم استيفاء حقوق المستهلك بناءً على الاتفاقية في الممارسة العملية وفقًا للبند ٤ من قانون حماية المستهلك.