

KLAUSULA BAKU DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH

DENGAN SISTEM PESAN BANGUN ANTARA PT. CITRA DAMAI PUTRA SEBAGAI DEVELOPER DAN KONSUMEN DI YOGYAKARTA

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah klausula baku dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah dengan system pesan bangun telah sesuai dengan keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah serta untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap konsumen didalam perjanjian pengikatan Jual beli rumah dengan system pesan bangun di Yogyakarta antara pihak developer dan Konsumen.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris, yaitu yaitu penelitian yang lebih menekankan pada studi hukum *law in action* (hukum dalam kenyataan) yang tetap bertolak dari norma-norma yuridis.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli rumah dengan system pesan bangun atau inden antara pihak developer dan konsumen di Yogyakarta tidak seluruhnya sesuai dengan apa yang telah di tentukan oleh Keputusan Mentri Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Mengenai batas waktu hapusnya perjanjian di tentukan lain. Didalam Keputusan Metri Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah apabila konsumen tidak bisa membayar cicilan 3 kali secara berturut-turut disertai denda maka uang yang telah dibayarkan hangus dan perjanjian secara otomatis di batalkan, sedangkan didalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh PT Citra Damai Putra dikatakan bahwa apabila pihak konsumen tidak dapat membayar 2 kali secara berturut-turut disertai dengan denda maka perjanjian dapat dibatalkan.

Perlindungan hukum terhadap konsumen juga belum secara sempurna melindungi konsumen. Karena masih banyak celah yang dapat digunakan oleh pihak developer atau pelaku usaha untuk membuat perjanjian yang memberatkan konsumen. Konsumen juga di hadapkan dengan kebutuhan akan rumah sehingga dalam hal ini konsumen menjadi pihak yang lemah yang harus mematuhi aturan yang sudah dibuat sebelumnya oleh pihak pelaku usaha/ *Developer*.

Abstract

This study aims to determine whether the standard clauses in the binding sale and purchase agreement house with ordering system in accordance with the decision of the order of the Minister of Housing No. 09 / KPTS / M / 1995 on Guidelines for the Sale and Purchase Houses as well as to determine the legal protection of consumers in the agreement binding sale and purchase of the house with the system in accordance in Yogyakarta between the developer and the consumer.

This research is a juridical empirical research that more emphasis on the study of law in action (the law in reality) that remain opposite of juridical norms.

The survey results revealed that the implementation of the binding sale and purchase agreement home with the ordering system between the developers and consumers in Yogyakarta is not entirely in accordance with what has been determined by the Minister of Housing Decree No. 09 / KPTS / M / 1995 on Guidelines for the Sale and Purchase House. Regarding the time limit specified voidance other agreements. In Decision No. Metri Public Housing 09 / KPTS / M / 1995 on Guidelines for the Sale and Purchase House if consumers can not afford the repayments three times in a row with a fine and the money that has been paid automatically forfeited and agreements are canceled, while in the binding sale and purchase agreement made by PT Citra Damai Putra is said that if the consumer can not pay 2 times in a row along with fine then the agreement can be canceled.

Legal protection of the consumer has not completely protect consumers. Because there are many loopholes that can be used by the developer or business to make arrangements consumer burdensome. Consumers also are faced with the need for the house so that in this case the consumer becomes weaker party should abide by the rules that have been made previously by the business / Developer