

Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Perumahan Antara Developer, Bank, dan Konsumen Serta Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Memahami Isi Perjanjian di Bank Tabungan Negara Cabang Bandung Timur = Judicial Review for the Implementation of Housing Procurement Agreement Between Developer, Bank & Consumer, As Well As Effort On Legal Protection For Consumers In Understanding the Content of The Agreement at Bank Tabungan Negara , East Bandung Branch

Euis Arina, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920536263&lokasi=lokal>

Abstrak

Merebaknya kasus perumahan pada dasarnya diawali dengan ketidaksesuaian antara apa yang diperjanjikan dengan yang tersurat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh konsumen. Fakta-fakta yang ada semakin membuka mata bahwa Konsumen berada pada posisi yang lemah serta perlindungan hukum terhadapnya belum terjamin sebagaimana yang diharapkan. Faktor utama yang menjadi kelemahan Konsumen adalah tingkat kesadaran Konsumenakanhaknya masih rendah. Hal ini terutama disebabkan oleh rendahnya pendidikan Konsumen, sehingga dalam pelaksanaannya, pengembang selalu menjadi pihak yang kuat dan Konsumen sebagai pihak yang lemah. Pada umumnya Konsumen tidak memahami isi perjanjian bahkan langsung menandatangani perjanjian, sebelum memastikan apakah pengembang atau agen pemasarannya itu sudah mencantumkan secara tertulis janji-janji yang sudah disepakati atau belum dalam perjanjian tersebut, sehingga bias melindungi Konsumen secara hukum. Demikian juga dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Developer dengan Konsumen, pengembang secara seragam memberlakukan Perjanjian Baku (Standart Contract) dalam setiap Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah, dimana seluruh isi dari Perjanjian Pengikatan Jual-Beli tersebut ditentukan secara sepihak oleh pengembang yang posisinya lebih kuat dibanding Konsumen. Penggunaan Perjanjian Baku (Standart Contract) tersebut banyak menimbulkan kerugian bagi Konsumen pembeli rumah karena ternyata pengaturan hak dan kewajiban dalam Perjanjian Baku tersebut tidak seimbang dan cenderung menguntungkan pengembang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian pengadaan perumahan antara Developer, Bank dan Konsumen dan mengetahui upaya perlindungan hokum bagi Konsumen dalam memahami isi perjanjian serta kendala-kendala yang dihadapi oleh Bank apabila ada para pihak yang tidak memenuhi isi perjanjian tersebut. Berdasarkan hasil penelitian, Kendala yang dialami oleh Bank akibat macetnya pembayaran yang dilakukan oleh Konsumen adalah ketidakfahaman Konsumen akan isi perjanjian, dimana mereka menuntut sesuatu janji dari Developer yang tidak dituangkan dalam perjanjian tersebut sehingga hal ini yang mengakibatkan lemahnya Konsumen untuk menuntut secara hukum.

Penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian bersifat deskriptif. Deskriptif dimaksudkan disini untuk memberikan gambaran data tentang pelaksanaan perjanjian Developer, Konsumen dan Bank serta implikasinya bagi Bank sebagai penyedia dana, secara khusus dalam pelaksanaannya di Bank BTN cabang Bandung Timur.

Pendekatan yang digunakan adalah bersifat Yuridis Normatif yang mengutamakan tinjauan dari segi peraturan hukum yang berlaku serta data maupun dokumendokumen yang mempunyai kaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum Konsumen dalam Kepemilikan Perumahan.

.....The incidence of housing problems basically begins with the discrepancy between what was agreed and written in the contract of sale which signed by the consumer. The existing facts will open our eyes that the customers' position is in a weak side, so legal protection against not guaranteed as expected. The main factor is, consumer awareness of right levels is too weak. This is mainly due to lower consumer education, so that on the implementation, the customers is always put as a weak group compared to the developer. In general, the consumers has signed the agreement without knowing the contents, before ensuring whether the developer or marketing agent has put in writing the promises that have been agreed or not in the agreement, so that consumers can legally protect. Similarly, in the execution of binding agreements between the developer and the consumer, the developers uniformly

execute contract standard in every binding trading agreement of houses, which all of the content of the binding trading agreement was determined unilaterally by the developer that has stronger position than the consumer. The using that standard contract bring a lot of loss to the house consumer because actually the arrangement of rights and obligations in standard contract is not equal and tend to exceptionally beneficial the developer. The purposes of this research are to investigate the undertaking of an agreement in housing project, between developer, customer, and Bank and to determine the effort on legal protection for consumer in understanding the content of the agreement and also to examine the problems faced by Bank BTN, Bandung Timurbranch in undertaking agreement of housing project, and to recognize the ways how to overcome the problems if there is one side that does not meet the contents of the agreement. Based on the research results, the losses suffered by the bank due to lack of consumer's understanding into contents of the agreement, where they demanded a promise from the developer, which is not contained in an agreement letter, which lead to consumer weakness on legally demand. This research was conducted with the descriptive research method, Here is intended to provide a descriptive overview of the data on the implementation of the agreement among developer, consumers and its implications for Bank BTN as a fund provider particularly on the implementation at Bank BTN in East Bandung branch in terms of applicable legislation as well as the data and documents which is concerned with the problems in this research. The approach used was juridical-normative which emphasized the use of the prevailing laws and regulations as well as data and documents that were related to this research to form a point of view.

Keywords: Law of Consumer Protection in Real Estate Ownership.