

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Sebagai makhluk sosial (*homo homini lupus*), manusia memerlukan manusia lainnya dalam menjalankan setiap aktivitas di dalam kehidupan sehari-harinya. Manusia membutuhkan seorang teman untuk menemaninya dalam menjalankan hari-harinya. Manusia membutuhkan keluarga sebagai tempat mereka berlindung. Dalam melakukan setiap transaksi, juga diperlukan keberadaan manusia lain sehingga transaksi tersebut dapat dilaksanakan. Interaksi dan sosialisasi ini merupakan salah satu hal yang sangat penting dalam kehidupan sehari-hari masyarakat.

Manusia juga merupakan makhluk yang mempunyai suatu kehendak bebas. Maka dari itu diperlukan sebuah aturan hukum yang menjaga agar interaksi yang dilakukan antar manusia ini tetap teratur. Hukum lahir sebagai akibat dari adanya kelompok manusia. Aturan hukum ini lahir dengan tujuan supaya kehendak bebas yang manusia punya dapat menciptakan situasi yang aman dan damai sehingga tidak menimbulkan adanya kekacauan sosial.¹ Dengan adanya hukum, manusia diatur untuk berperilaku di dalam lingkungan masyarakat, manusia diatur hak dan kewajibannya, dan juga diatur mengenai cara melaksanakan hak dan kewajiban tersebut.

Salah satu aktivitas yang dilakukan oleh manusia adalah dengan berbisnis. Tujuan dilakukannya bisnis ini tak lain adalah untuk mencari

¹ Rossefendi, "Hubungan Korelatif Hukum dan Masyarakat Ditinjau Dari Perspektif Sosiologi Hukum", *Al-Imarah: Jurnal Pemerintahan dan Politik Islam*, Vol 3, Nomor 2 2018, hal. 192

keuntungan bagi para pihak yang melakukan transaksi bisnis. Di dalam bisnis, perjanjian merupakan hal yang sangat penting. Perjanjian berguna untuk mengatur para pihak, memberikan hak dan kewajiban bagi para pihak yang bertransaksi. Perjanjian ini kemudian harus ditaati dan dilaksanakan sebagaimana yang tertera dalam isi perjanjian karena perjanjian akan menjadi undang-undang bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Syarat supaya perjanjian menjadi sah dapat dilihat dari Pasal 1320 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

1. Kata Sepakat;
2. Cakap;
3. Suatu Hal Tertentu;
4. Sebab Yang Halal.

Ketika syarat-syarat yang ada dalam Pasal 1320 KUHPerdara dan unsur-unsur dalam perjanjian sudah terpenuhi maka seseorang sudah dapat membuat suatu perjanjian dengan pihak lain. Salah satu jenis perjanjian dalam bisnis adalah perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan sebuah perjanjian konsensual. Maksud dari pada kata konsensual ini, perjanjian jual beli tersebut sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yakni barang dan harga.²

Setelah perjanjian tersebut dibuat, maka lahirlah sebuah perikatan. Perjanjian jual beli termasuk ke dalam jenis perjanjian untuk memberi/menyerahkan sesuatu. Dilihat dari sisi epistemologinya, berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang dimaksud dengan “jual beli adalah

² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Citra Umbara, 1995), hal. 40

persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual”.³ Pengaturan mengenai perikatan diatur dalam buku III KUHPerdara. Di Dalam proses jual beli, jual beli dapat dikatakan sudah berhasil apabila di antara para pihak telah mencapai kata kesepakatan. Perjanjian jual beli ini harus memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPerdara. Apabila unsur yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut tidak terpenuhi maka konsekuensinya adalah perjanjian jual beli tersebut dapat batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Kegiatan jual beli rumah susun merupakan hal yang umum dilakukan, mengingat pertumbuhan penduduk di Negara Indonesia yang semakin tinggi setiap tahunnya. Dalam 4 tahun terakhir pertumbuhan penduduk terus meningkat, berdasarkan data Pusat Statistik pada tahun 2016 sebanyak 258,750 ribu,⁴ tahun 2017 sebanyak 261,850 ribu,⁵ tahun 2018 sebanyak 265,013 ribu,⁶ tahun 2019 sebanyak 268.074 ribu.⁷ Tidak dimungkinkan untuk membangun rumah pribadi untuk setiap individu dengan jumlah yang banyak. Jumlah tanah yang ada di Indonesia tidak dapat untuk memenuhi pembangunan rumah pribadi untuk semua masyarakat Indonesia. Hal inilah yang membuat harga tanah kian naik di Negara

³ Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, <<https://kbbi.web.id/jual%20beli>>, diakses pada 2 September 2020

⁴ Badan Pusat Statistik, *Statistik Indonesia (Statistical Yearbook of Indonesia 2017)*, (Jakarta: Badan Pusat Statistik, 2017), hal. 83

⁵ Badan Pusat Statistik, *Statistik Indonesia (Statistical Yearbook of Indonesia 2018)*, (Jakarta: Badan Pusat Statistik, 2018), hal. 83

⁶ Badan Pusat Statistik, *Statistik Indonesia (Statistical Yearbook of Indonesia 2019)*, (Jakarta: Badan Pusat Statistik, 2019), hal. 83

⁷ Badan Pusat Statistik, *Statistik Indonesia (Statistical Yearbook of Indonesia 2020)*, (Jakarta: Badan Pusat Statistik, 2020), hal. 89

Indonesia setiap tahunnya. Menurut DetikFinance.com, kenaikan harga properti berada di sekitar 15-35% setiap tahunnya.⁸

Namun tidak mungkin pula jika masyarakat Indonesia tidak memiliki tempat hunian karena rumah sebagai tempat berlindung merupakan kebutuhan primer yang harus dipenuhi. Perumahan dan permukiman merupakan proses bermukim manusia untuk menciptakan sebuah tatanan hidup bagi masyarakat dan bagi dirinya sendiri dalam menampakkan jati diri.⁹ Maka dari itu, pembangunan rumah susun menjadi salah satu alternatif dalam pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan permukiman yang semakin hari semakin meningkat, khususnya di daerah perkotaan yang jumlahnya terus meningkat karena banyaknya penduduk yang bermigrasi untuk melakukan pekerjaannya.¹⁰ Pembangunan rumah susun merupakan suatu alternatif dikarenakan pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah yang berlebihan, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan nyaman serta dapat digunakan sebagai suatu cara untuk merubah daerah yang kumuh, yang sebelumnya tidak sehat, sehingga dapat menjadi lingkungan yang bersih, sehat, dan dapat dimanfaatkan kembali.¹¹ Ketentuan mengenai pemukiman diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun diatur dalam Undang-Undang 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Terdapat empat jenis rumah susun berdasarkan Undang-Undang Rumah Susun yaitu rumah

⁸Rumahku, "Harga Properti Naik Tiap Tahun, Ini Alasannya", <<https://finance.detik.com/properti/d-3166698/harga-properti-naik-tiap-tahun-ini-alasannya>>, diakses pada 19 September 2020

⁹ Arie Sukanti Hutagalung, *Suatu Rangkuman Kondominium dan Permasalahannya Materi Perkuliahan*, (Jakarta : Elips Proyect-FH-UI, 1994), hal. 1

¹⁰ Arie S. Hutagalung, "Dinamika Pengaturan Rumah Susun Atau Apartemen", *Hukum Dan Pembangunan*, Vol 34, Nomor 4 Oktober-Desember 2004, hal. 317

¹¹ *Ibid.*

susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial. Rumah susun ini kemudian dibagi lagi menjadi rusunami dan rusunawa. Tujuan pembangunan rumah susun ini berbeda-beda untuk setiap jenisnya.

Pelaku pembangunan rumah susun ini pun berbeda-beda untuk setiap jenisnya. Namun perlu diketahui terdapat ketentuan dalam Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yaitu “*Pelaku pembangunan rumah susun komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan rumah susun umum sekurang-kurangnya 20% (dua puluh persen) dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun.*” Pasal ini dibuat untuk melindungi masyarakat berpenghasilan rendah. Pelaku pembangunan rumah susun umum adalah Pemerintah Indonesia dan saat membangun rumah susun umum Pemerintah Indonesia menggunakan anggaran belanja negara. Hal ini akan mempersulit pemerintah Indonesia jika tidak dibantu oleh pihak swasta. Pada 2012-2015 anggaran perumahan sekitar berkisar Rp 30 Triliun, Namun jumlahnya naik menjadi 40 triliun pada 2016-2018. Oleh karena itu, Bank Dunia melihat perlu adanya keterlibatan dari sektor swasta untuk ikut membantu pemenuhan belanja perumahan yang dilakukan oleh pemerintah.¹² Salah satu faktor alasan harga properti di Jakarta kian meningkat adalah tidak dimanfaatkannya dana

¹² CNN Indonesia, “Bank Dunia Taksir RI Perlu 1.005T Penuhi Kebutuhan Rumah”, <<https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20200630173951-532-519160/bank-dunia-taksir-ri-perlu-rp1005-t-penuhi-kebutuhan-rumah>>, diakses pada 21 September 2020

kewajiban swasta sebagaimana mestinya untuk membangun hunian yang terjangkau.¹³

Perjanjian Jual beli satuan Rumah Susun adalah suatu perjanjian berupa penyerahan satuan rumah susun yang diberikan oleh pihak pembeli terhadap pihak penjual dengan sejumlah harga tertentu. Setelah transaksi selesai dilakukan, maka pemilik satuan rumah susun kemudian akan mendapatkan sertifikat hak milik satuan rumah susun sebagai tanda bukti kepemilikan rumah susun. Ini terjadi ketika rumah susun sudah selesai dibangun dan telah siap untuk dipasarkan.

Pada umumnya perjanjian jual beli dibuat dalam bentuk perjanjian baku. Hal ini bertujuan untuk memudahkan pihak penjual dalam menjual barang atau jasanya. Tidak mungkin untuk membuat ulang suatu perjanjian dengan pembeli yang berbeda-beda. Ditambah lagi jika penjual merupakan pihak yang menjual dalam jumlah yang besar, membuat ulang perjanjian sebagai akibat dari proses negosiasi dari awal akan sangat memakan waktu.

Seringkali melalui media perantara kita mendengar adanya pemasaran jual beli satuan rumah susun, padahal bangunan rumah susun tersebut itu sendiri belum jadi. Sebenarnya hal ini lumrah saja untuk dilakukan dengan menggunakan sistem perjanjian pengikatan jual beli. Hal ini bahkan diperbolehkan untuk dilakukan oleh Pemerintah Indonesia baik pemasaran maupun sistem perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem

¹³ Jakarta Property Institute, “Penyebab Hunian Di Jakarta Mahal”, <<https://kumparan.com/jakarta-property-institute-jpi/penyebab-hunian-di-jakarta-mahal-1txEIG7WDT>>, diakses pada 23 September 2020

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Ketentuan ini tentu dibuat untuk mengisi kekosongan hukum, supaya tidak ada pihak yang dirugikan. Sudah banyak pengembang yang menggunakan perjanjian pengikatan jual beli ini, seperti PT. Lippo Karawaci, Tbk, PT. Summarecon Tbk, PT. Astra Land Indonesia, Tbk. dan masih banyak lagi.

Namun yang menjadi masalah adalah ketika sistem perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak berjalan sebagaimana yang diharuskan. Pada Tahun 2013, Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) menerima sebanyak 112 pengaduan terkait dengan masalah hunian dimana sebanyak 23 persen perkara merupakan masalah hunian apartemen.¹⁴ Salah satu perkaranya adalah mengenai klausula baku. Bukan hal yang tidak umum mengenai hal ini. Dalam setiap perjanjian dengan pelaku usaha tentu sudah pasti ada klausula baku atau *standard contract*. Pelaku usaha sebagai pihak penjual tentu memiliki posisi yang lebih tinggi maka tidak mengherankan jika pelaku usaha membuat perjanjian yang dapat menguntungkan dirinya. Ketika hal ini terjadi tentu konsumen menjadi rugi. Konsumen harus tunduk pada klausula baku tersebut.

Walaupun sudah ada ketentuannya yang mengatur mengenai sistem perjanjian pengikatan jual beli ini pada kenyataannya, masih banyak juga pihak-pihak yang lalai dalam memenuhi janjinya, banyak pihak-pihak yang membuat perjanjian berat sebelah dalam artian lebih menguntungkan satu pihak, dan bahkan banyak pihak yang membatalkan perjanjian secara sepihak. Bahkan komisioner Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) bidang properti

¹⁴ Suhendra, "Lingkaran Setan Membeli Apartemen", <<https://tirto.id/lingkaran-setan-membeli-apartemen-bEDK>>, diakses pada 21 September 2020

mengatakan salah satu dari 10 masalah krusial dalam transaksi properti adalah proses untuk beralihnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli ke Akta Jual Beli, bahkan ada pemilik yang sudah memegang Perjanjian Pengikatan Jual Beli hingga 7 tahun tanpa beralih ke Akta Jual Beli.¹⁵ Seharusnya dalam waktu 7 tahun, pemilik sudah diberikan akta jual beli.

Jika terjadi hal dimana kondisi apartemen tidak jadi sesuai yang diperjanjikan, maka bagaimana kondisi dari pembeli yang sudah menyerahkan uang muka. Apalagi jika dalam melunasi pembayaran tersebut, pembeli dibantu dengan program kredit pemilikan apartemen (KPA). Maka terdapat perjanjian lagi yaitu perjanjian kredit dengan pihak Bank.

Jika terjadi hal demikian, maka pembeli tidak hanya bertanggung jawab terhadap penjual namun juga dengan pihak bank. Pembeli harus tetap membayar angsuran kredit pemilikan apartemen tanpa apartemen itu sendiri dimiliki oleh pembeli. Salah satunya dalam kasus apartemen K2 Park. Sebagian konsumen yang telah membayar hingga lunas unit apartemen K2 Park, yang terletak di Serpong, Banten. K2 Park merupakan pengembang dari PT. Prioritas Gadung Indonesia yang merupakan anak usaha PT. Prioritas Land Indonesia. Seharusnya serah terima unit apartemen sudah diberikan pada Bulan Desember Tahun 2018, namun hingga Bulan Juli Tahun 2017 pembangunan fisik apartemen tidak kunjung dilakukan. Hanya ada lahan kosong. Padahal dalam pembangunan apartemen pasti dibutuhkan waktu yang lama. Maka dari itu, enam orang

¹⁵ Samuel Pablo, “Simak 10 Masalah Krusial Ketika Membeli Apartemen”, <<https://www.cnbcindonesia.com/news/20180730161037-4-26073/simak-10-masalah-krusial-ketika-membeli-apartemen>>, diakses pada 5 Desember 2020

konsumen datang ke lokasi untuk menanyakan alasan mengapa apartemen tersebut belum dibangun dan kemana larinya uang konsumen kepada pimpinan PT. Prioritas Land Indonesia. Jawaban yang diberikan oleh pimpinan PT. Prioritas Land Indonesia tidak memuaskan, maka dari itu konsumen yang sudah membayar meminta uangnya dikembalikan. Namun, hal ini ditolak oleh PT. Prioritas Land Indonesia..Sebagian dari konsumen PT. Prioritas Land Indonesia membeli unit apartemen dengan menggunakan angsuran kredit kepemilikan apartemen dan dikarenakan pembangunan fisik apartemen yang sama sekali belum terlihat, maka sebagian konsumen memutuskan untuk menghentikan membayar angsuran kredit kepemilikan apartemen yang telah dibelinya¹⁶

Kasus apartemen K2 Park di atas adalah contoh kasus dimana sebagian konsumen sudah membayar lunas angsurannya. Namun yang menjadi masalah adalah bagaimana jika sebagian konsumen yang tidak membayar lagi diakibatkan karena pembangunan yang telat. Bagaimanapun perjanjian kredit pemilikan apartemen dengan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun adalah dua perjanjian yang berbeda. Hubungan hukum di antara pihak-pihak dari kedua perjanjian tersebut adalah berbeda. Jika pembeli tidak membayar angsuran, maka perbuatan pembeli dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Selain itu, jika pembeli memilih pembayaran dengan cara kredit terhadap bank, maka pihak pengembang dan pihak bank kemudian akan mengadakan perjanjian kerjasama.

¹⁶ Alexander, Hilda B & Erwin Hutapea, "Apartemen Tak Kunjung Dibangun Konsumen Tagih Uang Kembali", <<https://properti.kompas.com/read/2018/08/26/070000421/apartemen-tak-kunjung-dibangun-konsumen-tagih-uang-kembali?page=all>>, diakses pada 20 September 2020

Di dalam perjanjian pengikatan jual beli terdapat klausul mengenai pembatalan sepihak apabila pihak pembeli melakukan wanprestasi. Pembatalan sepihak ini sebagai bentuk dari *buy back guarantee* yang tertuang dalam perjanjian Kerjasama di antara pihak pengembang dan pihak bank. Sebelum perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun lahir, perjanjian kerjasama di antara pihak pengembang dan pihak bank telah lahir terlebih dahulu, Hal ini pada dasarnya digunakan untuk melindungi pihak bank jika pembeli wanprestasi. Tentu dalam setiap hutang piutang pasti ada jaminan untuk melindungi pihak bank, supaya bank tidak menjadi rugi. Namun kemudian klausula ini, digunakan oleh pembeli yang merasa dirugikan oleh pihak pengembangan sebagai klausula yang dilarang oleh undang-undang. Salah satu kasus adalah karyawan swasta bernama Agus Handoko yang menggugat PT. Bumi Serpong Damai (BSD) sebagai pihak pengembang dengan Bank Permata sebagai pemberi kredit pemilikan rumah (KPR). Dikarena terdampak Covid-19, Bapak Agus Handoko jadi mengalami kesulitan untuk mendapatkan penghasilan sehari-hari sehingga kewajiban pembayaran cicilan KPR pada bank mengalami keterlambatan. Walaupun begitu, Bapak Agus Handoko sudah mencoba mengirimkan surat permohonan kepada pihak bank ke dalam divisi yang menangani nasabah pembayaran kredit macet. Namun walaupun begitu, pada tanggal 1 Oktober, Bapak Agus Handoko mendapatkan surat dari pihak PT BSD bahwa pihaknya sudah melunasi kredit tersebut dengan metode *buy back guarantee* pada 11 Agustus 2020 tanpa ada pemberitahuan sama sekali.¹⁷

¹⁷ Tanpa nama, "Gegara Buy Back Guarantee, BSD dan Bank Permata Digugat ke Pengadilan",

Banyaknya masalah yang terjadi dalam hunian satuan unit rumah susun, tidak menjadikan sebuah masalah bagi masyarakat Indonesia. Masih banyak masyarakat Indonesia yang tetap menaruh kepercayaan untuk membeli satuan unit rumah susun tersebut. Hal ini dikarenakan apabila membeli rumah susun yang hanya belum jadi sepenuhnya, maka harga yang ditawarkan akan jauh lebih murah dibandingkan dengan yang sudah jadi. Salah satunya adalah Ny. Cicilia Sohrianto sebagai pembeli unit rumah susun Pluit Residenceas dari PT. Binakarya Bangun Propertindo.

Putusan dengan Nomor Putusan 733/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr merupakan putusan perdata dengan pihak penggugat yaitu Cicilia Sohrianto dan pihak tergugat yaitu PT. Binakarya Bangun Propertindo sebagai Tergugat I dan PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk sebagai Tergugat II. Peneliti akan menjelaskan sedikit mengenai perkara ini. Di dalam perkara ini Ny. Cicilia Sohrianto merupakan seorang pembeli rumah susun dari PT. Binakarya Bangun Propertindo. Ny. Cicilia Sohrianto membeli rumah susun tersebut dengan menggunakan program angsuran yaitu kredit pemilikan apartemen dari PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk.

Hanya saja PT. Binakarya Bangun Propertindo hingga sampai waktu yang telah diperjanjikan tidak juga menyerahkan prestasi sesuai dengan perjanjian yang dilakukan dengan Penggugat. Ny. Cicilia Sohrianto tentu kecewa dengan PT. Binakarya Bangun Propertindo dan memutuskan untuk tidak lagi membayar biaya angsuran kepada PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk karena ketidakjelasan

<<https://poskota.co.id/2020/12/4/gegara-buy-back-guarantee-bsd-dan-bank-permata-digugat-ke-pengadilan>>, diakses pada 5 Desember 2020

yang dirasakan oleh Ny. Cicilia Sohrianto. Akan tetapi betapa terkejutnya Ny. Cicilia Sohrianto bahwa tiba-tiba PT. Bank Maybank Indonesia mengirimkan surat somasi kepada Ny. Cicilia Sohrianto sebanyak 3 kali. Padahal apartemen yang diperjanjikan juga belum diserahkan oleh PT. Binakarya Bangun Propertindo. Setelah kejadian ini juga, Ny. Cicilia Sohrianto kehilangan uang muka sebesar Rp 99.400.000,00 (sembilan puluh sembilan empat ratus juta rupiah). Kehilangan uang itu sebagai jaminan dari PT. Binakarya Bangun Propertindo karena Ny. Cicilia Sohrianto telah wanprestasi terhadap Bank. Hal ini berdasarkan Pasal 5 ayat 8 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Nomor 301/PPJB-PSV/BBP/III/2015.

Ny. Cicilia Sohrianto kemudian mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara karena Ny. Cicilia Sohrianto merasa keberatan dengan klausula baku tersebut. Hanya saja Majelis Hakim tidak menerima gugatan Ny. Cicilia Sohrianto tersebut. Berdasarkan latar belakang yang telah peneliti uraikan, maka peneliti tertarik untuk melihat perkara dengan Nomor Putusan 733/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr. Putusan tersebut tidak dapat dikabulkan karena menurut Majelis Hakim objek gugatan dalam perkara tersebut tidak jelas. Oleh karena itu, peneliti ingin menganalisis apakah klausula baku dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah susun itu sudah sesuai atau termasuk ke dalam kategori perbuatan melawan hukum dalam skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Dalam Perkara Antara Cicilia Sohrianto Dengan Pt. Binakarya Bangunpropertindo Dan Pt. Bank Maybank Indonesia (Studi Kasus Perkara Perdata 733/Pdt.G/2018/Pn Jkt.Utr)”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan di atas, maka masalah yang akan dibahas oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Hubungan Hukum Antara Ny. Cecilia Sohrianto Dengan PT. Binakarya Bangun Propertindo dan PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk dalam Putusan 731/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr?
2. Bagaimana keabsahan klausul mengenai *buy back guarantee* dalam perjanjian kerjasama di antara pihak pengembang dan pihak bank dikaitkan dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikatnya kontrak?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Mengetahui hubungan hukum antara Ny. Cecilia Sohrianto dengan PT. Binakarya Bangun Propertindo dan PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk dalam Putusan 731/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr
2. Mengetahui keabsahan klausul mengenai *buy back guarantee* dalam perjanjian Kerjasama di antara pihak pengembang dan pihak bank dikaitkan dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikatnya kontrak.

1.4 Manfaat Penelitian

Penulis berharap bahwa makalah ini dapat membawa manfaat baik yang dapat dirasakan secara langsung maupun secara tidak langsung. Berikut merupakan manfaat penelitian:

1.4.1 Manfaat Teoritis:

Melalui penelitian ini, penulis berharap bahwa skripsi ini dapat menjadi referensi bagi penelitian-penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan konsep klausula baku dalam perjanjian kerjasama.

1.4.2 Manfaat Praktis:

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat dalam hal perjanjian jual beli terutama mengenai klausula baku. Diharapkan masyarakat dapat lebih mengetahui semua peraturan-peraturan mengenai hukum perlindungan konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli baik itu untuk rumah susun maupun rumah pribadi.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab I merupakan bab pembuka dalam skripsi ini. Di dalam bab ini terdapat latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian yang terdiri dari tujuan penelitian umum dan khusus, manfaat penelitian yang terdiri dari manfaat teoritis dan praktis yang terbagi lagi menjadi manfaat bagi penulis dan manfaat bagi masyarakat, serta sistematika penulisan untuk skripsi ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini terdapat tinjauan teori dan tinjauan konseptual yang mencakup teori-teori dan konsep mengenai, pengertian perjanjian, syarat perjanjian, asas-asas dalam perjanjian, klasula baku serta teori tentang perjanjian kerjasama.

BAB III METODE PENELITIAN

Di dalam bab ini terdapat jenis penelitian, jenis data yang dibutuhkan, teknik/metode pengumpulan data, jenis pendekatan, dan sifat analisis data yang digunakan dalam melakukan penelitian ini.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini, penulis akan membahas lebih lanjut mengenai jawaban dari rumusan masalah dalam skripsi ini yaitu klasula baku dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah susun. Penulis akan menguraikan mengenai perjanjian kerjasama yang seharusnya serta penulis akan membahas mengenai klausul *buy back guarantee* yang dikaitkan dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikatnya kontrak.

BAB V KESIMPULAN

Pada bab terakhir ini, penulis akan menyampaikan kesimpulan dari analisis yang telah penulis buat yang terkait dengan terkait dengan klasula baku dalam perjanjian kerjasama. Setelahnya penulis akan memberikan saran penulis.