



**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN
TERHADAP KLAUSULA EKSONERASI DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN THE SPRING RESIDENCES**

TUGAS AKHIR – SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat
guna menyelesaikan Program Sarjana Hukum

Oleh :

REDHYANNIFA DHIVYA RUDIANTOPUTRI

NIM 11000120140802

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2024**

HALAMAN PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN
TERHADAP KLAUSULA EKSONERASI DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN THE SPRING RESIDENCES**

TUGAS AKHIR – SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat
guna menyelesaikan Program Sarjana Hukum

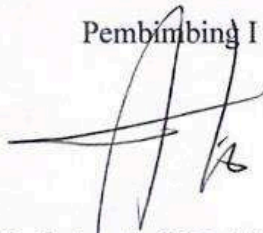
Oleh:

REDHYANNIFA DHIVYA RUDIANTOPUTRI

NIM 11000120140802

Tugas Akhir dengan judul di atas telah disahkan
dan disetujui untuk diperbanyak

Pembimbing I



R. Suharto, S.H., M.Hum.

NIP 196005171986031002

Pembimbing II



Dr. Aminah, S.H., M.Si.

NIP 196412041990032002

HALAMAN PENGUJIAN

PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN
TERHADAP KLAUSULA EKSONERASI DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN THE SPRING RESIDENCES

Dipersiapkan dan disusun
Oleh:

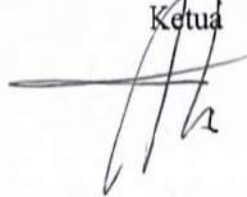
REDHYANNIFA DHIVYA RUDIANTOPUTRI

NIM 11000120140802

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 13 Februari 2024

Dewan Penguji

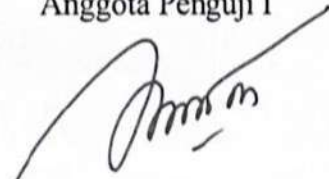
Ketua



R. Suharto, S.H., M.Hum.

NIP 196005171986031002

Anggota Penguji I



Dr. Aminah, S.H., M.Si.

NIP 196412041990032002

Anggota Penguji II

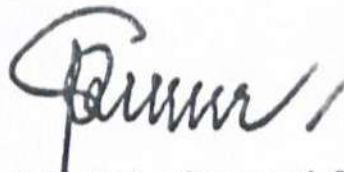


Dr. Bambang Eko Turisno, S.H., M.Hum.

NIP 196212091987031001

Mengesahkan:

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro,



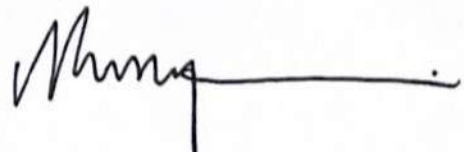
Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H.,

M.Hum.

NIP 196711191993032002

Mengetahui:

Ketua Program Studi Sarjana Hukum



Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H.,

M.H.

NIP 198407092008121002

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 13 Februari 2024



Redhyannifa Dhivya Rudiantoputri

NIM 11000120140802

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan, sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari suatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain), dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap”

(Q.S Al-Insyirah, 94 : 5-8)

Dengan rasa syukur kepada Allah SWT atas rahmat, karunia dan perlindungan-Nya saya dapat menyelesaikan skripsi dengan baik. Skripsi ini saya persembahkan untuk semua orang baik yang telah hadir dalam hidup saya. Persembahan khusus kepada Mama, Ayah, Mas Dhio, dan Mbak Dhiva yang telah memberikan dukungan, hiburan dan kasih sayang yang tiada hentinya. Persembahan paling spesial tertuju untuk diri saya sendiri yang selalu mengusahakan yang terbaik sehingga saya bisa terus berjuang hingga titik ini.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada kehadiran Allah SWT, shalawat serta salam penulis hanturkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabatnya yang karena berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Pembeli Satuan Rumah Susun Terhadap Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen The Spring Residences”.

Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah mendukung dan membimbing penulis selama perkuliahan hingga proses penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini perkenankan saya untuk mengucapkan terima kasih yang tulus kepada:

1. Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum., selaku Rektor Universitas Diponegoro.
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
3. Ibu Dr. Tri Laksmi Indreswari, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan.
4. Bapak Solechan, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Sumber Daya Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
5. Bapak Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

6. Bapak Muhyidin, S.Ag., M.Ag., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
7. Bapak R. Suharto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, arahan dan dukungan selama proses penyusunan skripsi ini. Terima kasih banyak Bapak karena sudah memberikan segalanya baik waktu, tenaga, pikiran, dan kesabaran kepada penulis selama proses bimbingan sehingga penulis dapat memahami materi substansi hukum secara lebih mendalam guna menyelesaikan penulisan skripsi.
8. Ibu Dr. Aminah, S.H., M.Si., selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, arahan dan dukungan selama proses penyusunan skripsi ini. Terima kasih banyak Ibu karena sudah memberikan segalanya baik waktu, tenaga, pikiran, dan kesabaran dalam menyempurnakan penulisan skripsi.
9. Bapak Bagus Rahmanda, S.H., M.H., selaku Dosen Wali yang telah memberikan arahan kepada penulis dalam merencanakan penempuhan mata kuliah selama perkuliahan.
10. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah memberikan ilmu, bimbingan, serta pelajaran hidup kepada penulis selama menempuh perkuliahan.
11. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah memberikan layanan terbaik selama masa studi sehingga penulis mendapatkan kemudahan dalam proses administrasi perkuliahan.

12. Kedua orang tua tercinta, sandaran terkuat saya dalam hidup. Ibunda Dewi Redhianingsih dan Bapak Yunas Rudianto yang senantiasa mendukung, mendidik, memberi kasih sayang, dan mendoakan penulis hingga bisa mencapai titik ini.

13. Seluruh teman-teman dan pihak yang turut membantu penulis dalam penyelesaian skripsi ini di masa perkuliahan baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis sangat menghargai segala kritik dan saran yang bersifat membangun. Akhir kata semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Semarang, 13 Februari 2024

Redhyannifa Dhivya Rudiantoputri
NIM 11000120140802

ABSTRAK

Meningkatnya kebutuhan akan tempat tinggal menjadikan apartemen yang merupakan hunian bertingkat sebagai alternatif tempat tinggal yang banyak ditemui di perkotaan akibat keterbatasan lahan. Umumnya pelaksanaan jual beli apartemen dapat dilakukan sebelum pembangunan selesai dengan perjanjian pendahuluan atau perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan Pasal 43 Undang-Undang Rumah Susun yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021. PPJB merupakan perjanjian standar yang klausulanya telah dibakukan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha. Nyatanya penggunaan perjanjian baku berpotensi membawa kerugian bagi pembeli seperti pencantuman klausula baku yang mengandung syarat eksonerasi dalam PPJB Apartemen The Spring Residences diantaranya pengalihan dan pembatasan tanggung jawab pengembang, penolakan penyerahan kembali secara penuh uang yang telah dibayarkan pembeli serta pembatalan sepihak. Maka dari itu penelitian ini ditujukan untuk mengetahui keabsahan PPJB apartemen yang memuat klausula eksonerasi dan bentuk perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun akibat pencantuman klausula eksonerasi. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis-normatif yaitu penelitian terhadap data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa klausula eksonerasi dalam PPJB Apartemen The Spring Residences melanggar syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata dan Pasal 18 ayat (1) huruf a, c dan d Undang-Undang Perlindungan Konsumen sehingga perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Seharusnya perlindungan hukum preventif seperti hak pembeli mempelajari PPJB sudah mampu melindungi, namun kenyataannya banyak pengembang yang memiliki itikad buruk dalam menjalankan usahanya sehingga diperlukannya jalur represif sesuai Pasal 105 Undang-Undang Rumah Susun baik secara non litigasi dengan musyawarah atau melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) maupun litigasi melalui pengadilan.

Kata Kunci: Eksonerasi, Pengikatan Jual Beli, Perlindungan Hukum, Rumah Susun

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	i
HALAMAN PENGUJIAN	ii
PERNYATAAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Metode Penelitian.....	10
F. Sistematika Penulisan	16
G. Orisinalitas Penelitian.....	18
BAB II	22
TINJAUAN PUSTAKA	22
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	22
1. Pengertian Perjanjian.....	22
2. Unsur-Unsur Perjanjian	24
3. Syarat Sah Perjanjian.....	25
4. Asas-Asas Hukum Perjanjian	29
5. Jenis-Jenis Perjanjian.....	31
6. Wanprestasi	33
B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Baku.....	34
1. Pengertian Perjanjian Baku.....	34
2. Klausula Baku	36
3. Klausula Eksonerasi	37
C. Tinjauan Umum tentang Rumah Susun	41
1. Pengertian Rumah Susun.....	41
2. Dasar Hukum Rumah Susun	42
3. Asas-Asas dan Tujuan Penyelenggaraan Rumah Susun	43
4. Jenis-Jenis Rumah Susun.....	47

5.	Proses Jual Beli Rumah Susun.....	48
D.	Tinjauan Umum tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	49
1.	Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli	49
2.	Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	50
3.	Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli	50
E.	Tinjauan Umum tentang Perlindungan Konsumen.....	57
1.	Pengertian Perlindungan Konsumen	57
2.	Asas-Asas dan Tujuan Perlindungan Hukum	58
3.	Hak dan Kewajiban Konsumen.....	59
4.	Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha.....	60
BAB III.....		63
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		63
A.	Keabsahan PPJB Apartemen The Spring Residences Terhadap Pencantuman Klausula Eksonerasi.....	63
1.	Gambaran Umum Apartemen The Spring Residences	63
2.	Struktur dan Anatomi PPJB Apartemen The Spring Residences ..	65
3.	Klausula Eksonerasi dalam PPJB Apartemen The Spring Residences	72
B.	Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Terhadap Pencantuman Klausula Eksonerasi dalam PPJB Apartemen The Spring Residences	94
BAB IV		108
PENUTUP.....		108
A.	Kesimpulan	108
B.	Saran	109
DAFTAR PUSTAKA.....		111