

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