



SKRIPSI

Judul:

Peralihan Kewajiban Kepada Konsumen Setelah
Penandatanganan
Akta Jual Beli Pada Putusan Nomor 251/Pdt.Sus-
BPSK/2020/PN.Btm

Disusun oleh:

KAREN HANA HASIANI
NIM. 205190122

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

**PERALIHAN KEWAJIBAN KEPADA KONSUMEN SETELAH
PENANDATANGAN AKTA JUAL BELI PUTUSAN NOMOR
251/Pdt.Sus
BPSK/2020/PN.Btm**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh:

Nama : Karen Hana Hasiani
NIM : 205190122

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2024**

Pengesahan

Nama : KAREN HANA HASIANI
NIM : 205190122
Program Studi : HUKUM
Judul Skripsi : Peralihan Kewajiban Kepada Konsumen Setelah Penandatanganan Akta Jual Beli Pada Putusan Nomor 251/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN.Btm
Title : Transfer of Obligations to Consumers After Signing the Deed of Sale and Purchase in Decision Number 251/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN.Btm

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 02-Juli-2024.

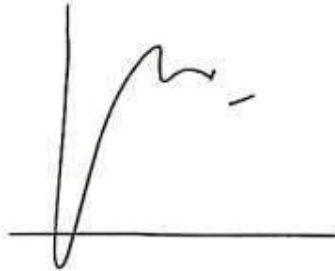
Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
2. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.
3. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S., MH., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

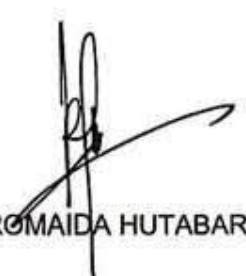
Pembimbing:

BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum.,
MKn.
NIK/NIP: 10215007



Jakarta, 02-Juli-2024

Ketua Program Studi



RUGUN ROMAIDA HUTABARAT, S.H., M.H.

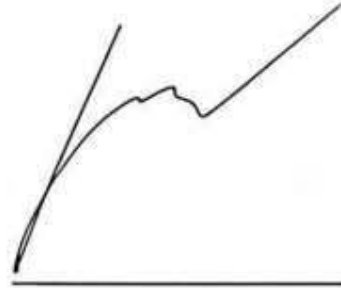
Persetujuan

Nama : KAREN HANA HASIANI
NIM : 205190122
Program Studi : HUKUM
Judul : Peralihan Kewajiban Kepada Konsumen Setelah
Penandatanganan Akta Jual Beli Pada Putusan Nomor
251/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN.Btm

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 10-Juni-2024

Pembimbing:
BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum.,
MKn.
NIK/NIP: 10215007

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'BENNY DJAJA', written over a horizontal line.

ABSTRAK

Konsumen adalah individu yang membutuhkan, membeli, atau menggunakan produk atau jasa yang disediakan oleh produsen. Nama “konsumen” berasal dari kata Inggris “consumer” dan kata Belanda “consument”. Konsumen pada hakikatnya merupakan penerima akhir dari produk yang ditawarkan oleh produsen. Mereka adalah individu yang memperoleh komoditas untuk keperluan pribadi dan bukan untuk tujuan dijual kembali. Perlindungan konsumen mencakup keseluruhan peraturan dan perundang-undangan yang menentukan hak dan tanggung jawab konsumen dan produsen. Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), tujuan pembangunan nasional adalah mewujudkan masyarakat adil dan makmur, baik kesejahteraan materiil maupun spiritual, dalam kerangka demokrasi ekonomi berdasarkan Pancasila dan Negara. UUD 1945. Latar belakang di atas membahas persoalan pengalihan tanggung jawab kepada konsumen setelah selesainya perjanjian jual beli suatu hunian yang layak huni. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif untuk menjawab permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini, yang berpusat pada peraturan atau asas mengenai hak asasi warga negara. Peraturan dan asas tersebut bersumber dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan pendapat para ahli hukum ternama.

Kata Kunci: Konsumen, Jual Beli, Peralihan.

ABSTARCT

Consumers are individuals who need, buy, or use products or services provided by producers. The name "consumer" is derived from the English word "consumer" and the Dutch word "consume". Consumers, in essence, are the ultimate recipients of products offered by producers. They are individuals who acquire commodities for personal use and not for the purpose of reselling them. Consumer protection encompasses the entirety of regulations and legislation that dictate the rights and responsibilities of both consumers and producers. According to Law Number 8 of 1999 on Consumer Protection (UUPK), the objective of national development is to establish a fair and prosperous society, both in terms of material and spiritual well-being, within the framework of economic democracy based on Pancasila and the 1945 Constitution. The background above addresses the issue of transferring responsibilities to consumers after the completion of a sale and purchase agreement for a habitable dwelling. The research approach employed in this study is a normative legal research method. This study employs normative legal methods to address the issues raised in this thesis, which center around the regulations or principles concerning the human rights of citizens. These regulations and principles are derived from statutory laws, court judgements, and the opinions of renowned legal scholars.

Keywords: Consumers, Buying and Selling, Transition.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa. Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Peralihan Kewajiban Kepada Konsumen Setelah Penandatanganan Akta Jual Beli Pada Putusan Nomor 251/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN. Btm.” Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara agar dapat mencapai gelar Sarjana Hukum.

Dengan tersusunnya skripsi ini, Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing Penulis hingga skripsi ini selesai disusun. Ucapan terima kasih ini disampaikan, utamanya kepada:

1. Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan berkah-Nya kepada penulis dari awal sampai dengan tugas akhir ini.
2. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Bapak Lewiandy S.H., L.L.M., selaku Sekretaris Program Studi Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
4. Ibu Rugun Romaida Hutabarat S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
5. Bapak Dr. Benny Djaja, S.E., S.H., M.M., M.Hum., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini.
6. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.Hum, selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu hukum kepada Penulis dalam menempuh pendidikan Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
8. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah menyediakan pelayanan yang sangat baik selama Penulis menempuh pendidikan Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

9. Kedua Orang tua Penulis, Papa Herliyanto T.P Siahaan dan Mama ku tercinta Meyrelina Sihombing yang sudah merawat, membimbing, membesarkan, mendidik dan selalu memberikan kasih sayang yang luar biasa dan memberikan dukungan baik melalui doa, nasihat, dan dukungan finansial dalam kehidupan Penulis yang merupakan berkat dari Tuhan untuk hadir dalam kehidupan Penulis.
10. Kakak dan Adik kandung Penulis, kakak Melianova Maureen B Siahaan dan adik Karin Elizabeth Rumondang Siahaan yang selalu mendukung Penulis dalam proses pengerjaan skripsi ini.
11. Keluarga besar Penulis, Keluarga Besar Siahaan dan Sihombing yang Penulis tidak dapat sebutkan satu persatu yang telah memberikan semangat, dukungan dan doa dalam pengerjaan skripsi ini.
12. Bapak Rif'ah Nasution S.H., selaku Notaris yang sudah meluangkan waktunya untuk menjadi narasumber untuk memenuhi kelengkapan skripsi ini.
13. Bapak Gerard Christian, selaku Staf Kantor Badan Pertahanan Nasional Jakarta Pusat yang sudah meluangkan waktunya untuk menjadi narasumber untuk memenuhi kelengkapan skripsi ini.
14. Teman-teman seperjuangan Penulis dalam penulisan skripsi, Alia Farhana, Denisa Rahma Putri, Andreas Noval, Nauval Raja Hamnan, Kristoforus Labi dan seluruh teman-teman lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang sudah memberikan semangat kepada Penulis dalam pengerjaan skripsi ini.
15. Teman-teman Angkatan 2019 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

16. Teman-teman dan sahabat Penulis, Nurul Inayah, Ameliyani Dewi, Cindy Aprilia, Lina Eliana, Nadiyah, Faradita Indarsari, Dian Kemal, Livia, Cindy Dian, Ella Natasha. Terima kasih sudah memberikan semangat dan dukungan kepada Penulis dalam pengerjaan skripsi ini.

Selain untuk memenuhi syarat menempuh gelar Sarjana Hukum, Penulis berharap agar skripsi ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum yang mengatur mengenai Jual Beli (dan seterusnya). Pada akhirnya Penulis ucapkan terima kasih dengan tunduk rasa hormat yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu Penulis hingga akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan.

Jakarta, 10 Juni 2024

Penulis

Karen Hana

Pernyataan

Nama : KAREN HANA HASIANI
NIM : 205190122
Program Studi : HUKUM
Judul : Peralihan Kewajiban Kepada Konsumen Setelah
Penandatanganan Akta Jual Beli Pada Putusan Nomor
251/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN.Btm

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 10-Juni-2024
Yang menyatakan



KAREN HANA HASIANI
NIM. 205190122

DAFTAR ISI

Halaman Judul	ii
Pengesahan	iii
Persetujuan	iv
Abstrak.....	v
Kata Pengantar.....	vi
Orisinalitas.....	viii
Daftar Isi	x
Daftar Singkatan	xii
Daftar Lampiran	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Permasalahan.....	16
C. Kerangka Konseptual	17
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	18
E. Metode Penelitian.....	19
F. Sistematika Penulisan.....	23
BAB II KERANGKA TEORITIS.....	25
A. Teori Hukum Keseimbangan Kepentingan	25
B. Teori Kepastian Hukum	29
C. Teori Perlindungan Hukum.....	33
D. Teori Kepuasan Konsumen	36
E. Teori Kesepakatan.....	41
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	48

A. Kronologi Kasus.....	48
B. Wawancara Dengan Narasumber.....	53
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN	59
A. Peralihan kewajiban kepada konsumen setelah penandatanganan Jual Beli Rumah Siap Huni	59
B. Peralihan kewajiban kepada konsumen setelah penandatanganan Jual Beli Rumah Siap Huni	73
BAB V <u>P</u>ENUTUP.....	83
A. Kesimpulan	83
B. Saran.....	85
DAFTAR PUSTAKA	86
LAMPIRAN	

DAFTAR SINGKATAN

KBBI	adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia
AJB	adalah Akta Jual Beli
BPN	adalah Badan Pertahanan Nasional
PPAT	adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah
KUH Perdata	adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
HAM	adalah Hak Asasi Manusia
PP	adalah Peraturan Pemerintah
PPJB	adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli
HGB	adalah Hak Guna Bangunan
RBg	adalah <i>Reglement voor de Buitengewesten</i>
UU	adalah Undang-Undang
UUD	adalah Undang-Undang Dasar 1945
UUPK	adalah Undang-Undang Perlindungan Konsumen
BPSK	adalah Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen
UWTO	adalah Uang Wajib Tahunan Otorita

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	Surat Keterangan Penulisan Skripsi dan Penunjukan Dosen Pembimbing
Lampiran 3	Berita Acara Bimbingan Skripsi
Lampiran 4	Surat Permohonan Wawancara
Lampiran 5	Surat Keterangan Wawancara Bapak Gerard Christian
Lampiran 6	Surat Keterangan Wawancara Bapak Rif'ah Nasution S.H
Lampiran 7	Surat Keterangan Jurnal Layak Terbit
Lampiran 8	Surat Keterangan Turnitin Skripsi
Lampiran 9	Putusan Pengadilan No. 251/Pdt. Sus-BPSK/202/PN. Btm