

**PERLINDUNGAN HAK PEMBELI BERDASARKAN PASAL 4 HURUF C
UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG
PERLINDUNGAN KONSUMEN**

T E S I S



OLEH:

**BUDIMAN SIHOMBING SILABAN
202020251021**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2022**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Tesis : Perlindungan Hak Pembeli Berdasarkan Pasal 4 Huruf c
Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang
Perlindungan Hak Konsumen.

Nama Mahasiswa : Budiman Sihombing Silaban
Nomor Pokok Mahasiswa : 202020251021
Program Studi/Fakultas : Magister Ilmu Hukum/Hukum
Konsentrasi : Hukum Perdata



Pembimbing I

Pembimbing II


(Dr. Hotma P. Sibuea, S.H., M.H.)
NIDN. 0323035802


(Dr. Dwi Atmoko, S.H., M.H.)
NIDN. 0316077604

Judul Tesis : **Perlindungan Hak Pembeli Berdasarkan Pasal 4 Huruf c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.**

Nama Mahasiswa : Budiman Sihombing Silaban
Nomor Pokok Mahasiswa : 202020251021
Program Studi/Fakultas : Magister Ilmu Hukum/Hukum
Tanggal lulus Ujian Tesis : 18 Juli 2022

Bekasi/Jakarta 20 Juli 2022

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji : **Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, S.H., M.H., M.M**
NIDN. 0312117102

Penguji I : **Sabela Gayo, S.H., Ph.D.**
NIDN. 0307078203

Penguji II : **Dr. Dwi Atmoko, S.H., M.H**
NIDN. 0316077604

MENGETAHUI,

**Ketua Program Studi
Magister Ilmu Hukum**

**Dekan
Fakultas Hukum**

Dr. Lusia Sulastri, S.H., M.H
NIDN. 0127117401

Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, S.H., M.H., M.M
NIDN. 0312117102

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Budiman Sihombing Silaban

NPM : 202020251021

TTL : Jakarta, 17 Mei 1972

Prodi : Magister Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa tesis saya yang berjudul ***"Perlindungan Hak Pembeli Berdasarkan Pasal 4 Huruf c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen"*** adalah benar-benar merupakan asli karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta-Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bekasi/Jakarta, 20 Juli 2022
Yang membuat pernyataan,



(Budiman Sihombing Silaban)

ABSTRAK

Budiman Sihombing Silaban, 202020251021, Perlindungan Hak Pembeli Berdasarkan Pasal 4 huruf c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Aspek Negara hukum merupakan pengakuan dan perlindungan hak-hak warga negara dan hak asasi manusia. Gagasan Negara hukum itu dibangun dengan mengembangkan perangkat hukum itu sendiri sebagai suatu sistem yang fungsional dan berkeadilan. Bagi konsumen memiliki hak menerima kebenaran atas segala informasi pasti, hal yang paling utama bagi para konsumen, guna mengetahui apa saja informasi terkait barang dan/atau jasa yang dibelinya sebagai bentuk perlindungan konsumen. Rumusan masalah dalam tesis ini, mengenai pengaturan hak pembeli apartemen sudah mencerminkan perlindungan hukum yang adil bagi hak-hak warga negara dan pengaturan ulang hak-hak pembeli apartemen yang diatur dalam UU Perlindungan Konsumen agar hak atas perlindungan hukum yang adil seperti disebut dalam Pasal 28D UUD Tahun 1945. Tesis ini menggunakan metode penelitian normatif dengan data sekunder yang kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mendapat kesimpulan tentang pengaturan hak pembeli apartemen belum mencerminkan perlindungan hukum yang adil terkait hak mendapatkan informasi yang jelas, jujur atas barang berdasarkan Pasal 4 huruf c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan pengaturan hak-hak pembeli apartemen yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen perlu dilakukan pengaturan ulang. Pengaturan ulang tersebut, bertujuan supaya pembeli apartemen mendapatkan jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28D UUD Tahun 1945 dapat diwujudkan dalam perbuatan hukum jual beli apartemen.

Kata Kunci: Perlindungan, Hak, Konsumen

ABSTRACT

Budiman Sihombing Silaban, 202020251021, *Protection of Buyer Rights Based on Article 4 letter c of Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection.*

The aspect of the rule of law is the recognition and protection of the rights of citizens and human rights. The idea of the rule of law was built by developing the legal instrument itself as a functional and just system. For consumers, they have the right to receive the truth of all definite information, the most important thing for consumers, in order to find out what information is related to the goods and/or services they buy as a form of consumer protection. The formulation of the problem in this thesis, regarding the regulation of the rights of apartment buyers already reflects fair legal protection for the rights of citizens and the rearrangement of the rights of apartment buyers as regulated in the Consumer Protection Law so that the right to fair legal protection as stated in Article 28D of the Constitution 1945. This thesis uses a normative research method with secondary data which is then analyzed qualitatively to get a conclusion that the regulation of apartment buyers' rights does not reflect fair legal protection regarding the right to obtain clear, honest information on goods based on Article 4 letter c of Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection and regulation of the rights of apartment buyers as regulated in Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection needs to be rearranged. The rearrangement aims to ensure that apartment buyers get guarantees, protection and fair legal certainty and equal treatment before the law as referred to in Article 28D of the 1945 Constitution can be realized in the legal act of buying and selling apartments.

Keywords: *Protection, Rights, Consumer*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan atas berkat dan karunia yang telah diberikan Tuhan yang Maha Esa, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul **PERLINDUNGAN HAK PEMBELI BERDASARKAN PASAL 4 HURUF C UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN HAK KONSUMEN**. Tesis ini ditulis sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Magister (S2) Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Dalam penyusunan tesis ini, penulis telah banyak memperoleh bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karenanya pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Irjen Pol (Purn) Dr. Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.H selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Ibu Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, S.H., M.H., M.M. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Bapak Dr. Hotma, P. Sibuea, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing I dalam penulisan tesis ini.
4. Bapak Dr. Dwi Atmoko, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II dalam penulisan tesis ini.
5. Para Dosen Program Magister Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah memberikan pencerahan ilmu pengetahuan dan tidak dapat penulis sebutkan, atas ilmu yang telah diberikan kepada penulis.
6. Orang tua penulis, Ibunda K. br. Pasaribu (Op. Bryant) tercinta, dan adik-adik penulis yang telah memberikan motivasi secara moril maupun materil yang amat berarti bagi

penulis, dan penulis juga mengucapkan terima kasih atas kasih sayang dan doa yang diberikan hingga tesis ini selesai.

7. Isteri penulis, dr. Silvera Sinuraya, terima kasih tak terhingga atas kasih sayang dan dukungan yang diberikan baik moril maupun materil sehingga tesis ini selesai.
8. Anak-anak penulis, Philips O. Bryant Silaban, Gerald N. Vincenzo Silaban, Kyrie Isaac D. Silaban yang selalu memberikan semangat dan dukungan penulis guna menyelesaikan tesis ini dengan tepat waktu.
9. Teman-teman kantor penulis di Kantor Akuntan Publik Richard Risambessy & Budiman yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih atas segala dukungan moril dalam penyelesaian tesis ini sampai selesai.
10. Teman seperjuangan dalam menyelesaikan penulisan tesis dan teman di Program Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang terlibat langsung maupun tidak langsung.

Akhirnya penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi masyarakat dan Negara, mudah-mudahan segala perhatian, pertolongan dan pengorbanan dari semua pihak mendapat balasan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Esa.

Jakarta, 20 Juli 2022.

Budiman Sihombing Silaban

DAFTAR SINGKATAN

UUD	: Undang-Undang Dasar
UU	: Undang-Undang
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
UUPK	: Undang-Undang Perlindungan Konsumen
KUHPer	: Kitab Undang-undang Hukum Perdata
PPJB	: Pengikatan Perjanjian Jual Beli
Rusun	: Rumah Susun
AJB	: Akta Jual Beli
M ²	: Meter Persegi
Pdt	: Perdata
PN	: Pengadilan Negeri
Jkt.Sel	: Jakarta Selatan
IMB	: Izin Membangun
PT	: Perseroan Terbatas



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR SINGKATAN	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I	PENDAHULUAN
1.1.Latar Belakang Masalah.....	1
1.2.Rumusan Masalah	8
1.3.Tujuan Penelitian	8
1.4.Manfaat Penelitian	8
1. Manfaat Teoritis	8
2. Manfaat Praktis	9
1.5.Metode Penelitian	10
1.5.1. Jenis Penelitian.....	10
1.5.2. Jenis Data	11
1.5.3. Teknik Pengumpulan Data.....	12
1.5.4. Jenis Pendekatan	12
1.5.5. Analisa Data	13
1.6.Kerangka Pemikiran.....	13
1.7.Sistematika Penulisan	15
BAB II	TINJAUAN PUSTAKA
2.1.Kerangka Teori	17
2.1.1. Teori Negara Hukum.....	16
2.1.2. Teori Perlindungan Hukum.....	17
2.1.3. Teori Perlindungan Konsumen	19
2.2.Kerangka Konseptual	21
2.2.1. Rumah Susun	21
2.2.2. Apartemen.....	30
2.2.2. Semi Gross Area	33

	2.2.3. Hukum Perlindungan Konsumen.....	34
	1. Hak dan Kewajiban Konsumen dan Pelaku Usaha	26
	2. Klausula Baku Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.....	29
	3. Perbuatan yang Dilarang Bagi Pelaku Usaha	30
	4. Tanggung jawab Dalam Hukum Perlindungan Konsumen.....	36
	2.2.4. Perjanjian Jual Beli Apartemen	49
	1. Perjanjian Jual Beli	49
	2. Jual Beli Apartemen	52
BAB III	HAK PEMBELI APARTEMEN DIKAITKAN DENGAN HAK-HAK WARGA NEGARA BERDASARKAN PASAL 28D AYAT (1) UUD TAHUN 1945	
	3.1. Jual Beli Apartemen Menurut Undang-undang Perlindungan Konsumen	55
	3.2. Hak Pembeli Apartemen Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Dikaitkan Dengan Pasal 28D ayat (1) UUD Tahun 1945.....	60
BAB IV	PENGATURAN HAK-HAK PEMBELI APARTEMEN DALAM UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN BERDASARKAN PASAL 28D AYAT (1) UUD TAHUN 1945	
	4.1. Permasalahan Hak Pembeli Dalam Jual-Beli Apartemen Tidak Mendapatkan Perlindungan Hukum.....	71
	4.2. Upaya Perlindungan Hukum Hak Pembeli Apartemen Sebagai Salah Satu Hak Warga Negara Berdasarkan Pasal 28D ayat (1) UUD Tahun 1945	87

BAB V	PENUTUP	
	5.1. Kesimpulan	117
	5.2. Saran	118

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN-LAMPIRAN

