

## **Perlindungan Konsumen Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh *Developer* Perumahan Dalam Melakukan Pemasaran**

**Bella Destya Handayanti**

Email: [Belladestya19@gmail.com](mailto:belladestya19@gmail.com)  
Fakultas Hukum Universitas Trisakti

**Dhany Rahmawan.**

Email: [dhany@trisakti.ac.id](mailto:dhany@trisakti.ac.id)  
Fakultas Hukum Universitas Trisakti

### **ABSTRAK**

Untuk menarik minat konsumen, adakalanya pemasaran suatu produk memberikan informasi berlebihan mengenai produknya. Demikian halnya dengan pemasaran di bidang properti, yaitu memberikan informasi atau gambaran yang tidak sesuai dengan faktanya. Rumusan Masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana Pengaturan Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan dan Apakah konsumen yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada pengembang. Penelitian ini diperoleh melalui studi kepustakaan, sedangkan sifat penelitiannya deskriptif analisis. Hasil penelitian sebagai berikut yaitu terdapat beberapa regulasi mengenai perlindungan konsumen yang diatur didalam UU Perumahan; UU Perlindungan Konsumen; Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Perlindungan Konsumen; PerMen Dagri Nomor 69 Tahun 2018 tentang Pengawasan Barang Beredar dan/atau Jasa. Dan dalam hal ini konsumen yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 45 UUPK, dan Pasal 148 UU PKP.

**Kata Kunci: Perlindungan Konsumen, Perbuatan Melawan Hukum, Developer Perumahan.**

### **LATAR BELAKANG**

Kebutuhan masyarakat akan penyediaan rumah pada faktanya selalu mengalami peningkatan yang berbanding lurus dengan peningkatan penduduk pada satu negara. Tercatat bahwa di tahun 2020 kebutuhan rumah bersubsidi mencapai 250 ribu unit, namun Pemerintah sendiri hanya dapat membangun sekitar 102.500unit rumah.<sup>1</sup> Kekurangan penyediaan rumah bagi masyarakat tersebut dapat disiasati melalui kehadiran Perusahaan Penyedia Rumah (*developer*) yang kegiatan usahanya adalah penyediaan rumah bagi masyarakat.

---

<sup>1</sup> Mahendra Bungalan, "Pemerintah Diminta Prioritaskan Kebutuhan Rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah", <https://www.suaramerdeka.com/politik/pr-04123998/pemerintah-diminta-prioritaskan-kebutuhan-rumah-masyarakat-berpenghasilan-rendah?page=all>, diakses 7 Oktober 2021.

Berkembangnya usaha penyediaan rumah ini tentunya tidak lepas dari pemasaran. Pemasaran adalah salah satu strategi yang dilakukan oleh pelaku usaha, dalam hal ini pemasaran dilakukan oleh perusahaan maupun perorangan yang berkaitan dengan iklan atau promosi suatu produk barang dan/atau jasa. Tujuan dari dilakukannya pemasaran ini untuk membuat masyarakat mengetahui dan mengenal akan perumahan yang mereka kelola serta juga untuk mendapatkan keuntungan yang maksimal dari pemasaran ini.

Kebanyakan iklan yang dilakukan pelaku usaha sering kali memberi informasi atau gambaran mengenai suatu produk yang tidak sesuai dengan faktanya. Dalam hal ini *developer* mencantumkan terkait fasilitas-fasilitas yang akan dibangun, jalan yang akan diaspal, tidak banjir, asri dan sebagainya. Akan tetapi pada kenyataannya hal-hal yang dicantumkan tersebut berbeda setelah berlangsungnya suatu transaksi jual beli, yang mana tidak sesuai dalam brosur pengiklanan yang dilakukan oleh pengembang atau *developer*.

Terjadinya ketidaksesuaian terkait brosur pengiklanan ini merupakan pelanggaran mengenai perumahan yang diiklankan tidak sesuai, sehingga menimbulkan akibat yang mana merugikan konsumen karena terdapat perbedaan atas produk yang ditawarkan sebelumnya. Dalam hal *developer* mengiklankan produk tidak sesuai maka sudah termasuk indikasi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum adalah salah satu bentuk dari lahirnya suatu perikatan dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan manusia yang melanggar hukum. Ketentuan terkait perbuatan melawan hukum di atur di dalam Undang-undang Kitab Hukum Perdata (KUHP), tercantum didalam Pasal 1365 KUHP dan 1366 KUHP.<sup>2</sup>

Kendati pengaturan mengenai hak dan kewajiban konsumen maupun pelaku usaha telah diatur di dalam UU Perlindungan Konsumen, dan juga sudah dengan jelas mengatur ketentuan yang dilarang bagi pelaku usaha. Tercantum didalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 17, serta juga tercantum didalam Pasal 20 UUPK yang berisikan bahwa dalam memuat suatu informasi haruslah dibuat secara benar, jujur dan apa adanya yang sesuai pada faktanya. Karena konsumen mempunyai hak untuk mendapatkan suatu informasi yang jujur, benar dan jelas sebagaimana tercantum didalam Pasal 4 UU Perlindungan Konsumen.

Namun pada kenyataannya dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut tidak menandakan bahwa sengketa konsumen dan pelaku usaha menjadi hilang dalam perkembangan hukum di Indonesia. Adapun sebagai salah satu contoh sengketa konsumen yang berkaitan antara *developer* dan konsumen yaitu kasus pembelian perumahan, yang mana informasi yang beriklan didalam iklan tidak sesuai yang sehingga hal ini mengakibatkan konsumen mengalami kerugian. Terkait hal ini konsumen merasa tertipu. Hal ini menunjukkan bahwasannya mengenai ketentuan apa yang sudah diatur didalam UUPK masih belum terlaksanakan secara baik dan benar oleh pelaku usaha khususnya dalam memenuhi hak-hak konsumen.

Berangkat dari latar belakang diatas, maka penelitian ini akan fokus menganalisis pada rumusan masalah mengenai Apakah konsumen yang dirugikan karena iklan suatu produk perumahan dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada pengembang?

---

<sup>2</sup> Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hal. 169

## METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan salah satu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika untuk bisa mendapatkan data yang akan dipergunakan didalam penelitian dengan bertujuan untuk bisa mencari teori, mendeskripsikan, membuktikan, mengembangkan serta untuk memahami dan memecahkan masalah. Dalam melakukan penelitian ini, penulis melakukan penelitian menggunakan Penelitian hukum yuridis normatif yaitu pendekatan hukum normatif dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan yang sudah berlaku atau diterapkan dalam suatu permasalahan hukum tertentu. Pengumpulan data penelitian ini menggunakan studi kepustakaan serta meneliti data dan sumber data. Data dan sumber data yang didapat adalah melalui studi kepustakaan, dengan mencari informasi, memahami, mengkaji, menelaah, peraturan perundang-undangan, buku-buku, berkas perkara, dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Data hasil penelitian ini dianalisis secara kualitatif, untuk penarikan kesimpulan penelitian ini menggunakan metode deduktif.

## HASIL PENELITIAN

AZ. Nasution mengemukakan pendapatnya sebagaimana tercantum didalam buku Shidarta mengenai pengertian dari hukum perlindungan konsumen. Hukum perlindungan konsumen bahwasannya sebagai bagian dari perlindungan konsumen, serta memuat asas ataupun kaidah yang sifatnya mengatur, dalam hal ini mengatur mengenai hubungan ataupun sengketa antar pihak yang mana saling berkaitan dengan barang dan atau jasa konsumen.<sup>3</sup> Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen, pengertian konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.<sup>4</sup>

Hondius mengemukakan pendapat bahwa konsumen pada dasarnya terbagi menjadi dua, yaitu konsumen bukan pemakai terakhir (konsumen antara) dan konsumen pemakai terakhir.

- a. Konsumen bukan pemakai terakhir atau disebut dengan konsumen antara. Konsumen bukan pemakai terakhir adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa untuk dipergunakan lagi dalam hal ini membuat barang dan/atau jasa dengan tujuan untuk diperdagangkan Kembali.
- b. Konsumen pemakai terakhir, adalah setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa yang bertujuan dalam hal untuk memenuhi hidupnya, dan tidak akan diperdagangkan Kembali.<sup>5</sup>

Dunn dan Barban menuliskan pengertian mengenai iklan, yaitu “iklan merupakan bentuk kegiatan komunikasi non personal yang disampaikan lewat media dengan membayar ruang yang dipakainya untuk menyampaikan pesan yang bersifat membujuk (persuasive) kepada konsumen, oleh perusahaan, lembaga non-komersial, maupun pribadi yang berkepentingan.”<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta: PT. Grasindo, 2006), hal. 11

<sup>4</sup> Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 angka 2

<sup>5</sup> AZ. Nasution, *Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Diadit Media, 2011) hal.29

<sup>6</sup> Errika Dwi Setya W, “Periklanan dalam Media Baru.” *Jurnal The Messenger*, Vol. IV, Nomor 1, Januari 2012, mengutip Widyatama, *Pengantar Periklanan*, (Yogyakarta: Pustaka Book Publisher, 2007), hal. 15

Penelitian ini bahwasannya mendapatkan beberapa kasus mengenai iklan yang tidak sesuai yang dilakukan oleh *developer* perumahan. Berikut adalah penjabaran beberapa kasus faktual terkait kerugian konsumen perumahan akibat iklan *developer*.

### **1. Kasus Perumahan Marien Garden**

Dalam brosur perumahan marien garden terdapat informasi yang mengatakan bahwa perumahan tersebut terbebas dari banjir karena berdekatan dengan proyek banjir kanal. Pada kenyataannya saat konsumen menghuni rumah-rumah yang ada didalam perumahan tersebut terjadi genangan hingga mengakibatkan banjir, hal ini tentunya membuat konsumen merasa dirugikan karena tidak sesuai dengan informasi yang diberikan didalam iklan tersebut. Tidak hanya itu saja, didalam brosur iklan tersebut juga memberikan informasi yang mana akan terdapat beberapa fasilitas didalam perumahan Marien Garden, akan tetapi tak kunjung dibangun juga oleh pihak *developer*, dengan terjadinya hal ini konsumen sudah mengajukan tuntutan kepada *developer* terkait banjir hingga fasilitas yang tak kunjung dibangun ini. Akan tetapi, tidak adanya itikad baik dari pihak *developer*, dengan terjadinya hal ini tentu sangat merugikan konsumen yang mana haknya sebagai konsumen telah dilanggar oleh *developer*.<sup>7</sup>

### **2. Kasus Perumahan Villa Anggrek**

PT. Bangun Persada Sejahtera adalah perusahaan yang bergerak dibidang pengembang perumahan atau biasa dikenal dengan *developer* yang berkantor di Kota Padang. PT. Bangun Persada Sejahtera dalam Hal ini mengelola pembangunan perumahan Villa Anggrek. Perumahan villa anggrek ini merupakan kawasan hunian tempat tinggal berupa kluster, yang dapat dipilih dengan bebas oleh konsumen mengenai tipe dan ukuran rumah yang mereka inginkan. Untuk menginformasikan bahwasannya PT. Bangun Persada Sejahtera mengelola perumahan Villa Anggrek, maka dari itu dilakukannya pemasaran dengan menggunakan brosur. Brosur mengenai penawaran perumahan ini hanya mencantumkan mengenai perspektif bangunan, denah rumah, dan spesifikasi bangunan rumah.

Namun pada saat perumahan Villa Anggrek direalisasikan oleh PT. Bangun Persada Sejahtera bahwasannya bangunan tersebut berbeda dengan apa yang tercantum didalam brosur. Hal ini berdasarkan dari klarifikasi konsumen perumahan Villa Anggrek ini yaitu salah satunya adalah tuan SR yang merupakan penghuni dari perumahan Villa Anggrek ini dapat diketahui bahwa bangunan perumahan Villa Anggrek berada dibawah standar konstruksi bangunan layak huni. Perumahan yang layak huni adalah perumahan yang dibangun dengan kualitas bangunan yang baik, aman, serta teratur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pihak *developer* saat dimintai pertanggungjawabannya, hanya melakukan perbaikan pada saat sebelum serah terima kunci, sedangkan untuk permasalahan mengenai kondisi bangunan perumahan ada saatnya kerusakan tersebut tidak langsung ditemukan diawal pemeriksaan. Mengenai hal ini dapat kita ketahui bahwasannya tidak terdapatnya itikad baik dari pihak *developer* PT. Bangun Persada Sejahtera.

Dalam perumahan Villa Anggrek, adapun yang menjadi suatu permasalahan adalah mengenai kualitas bangunan tersebut yang tidak sesuai dengan apa yang

---

<sup>7</sup> Target Operasi, "Merasa Tertipu Warga Ancam Laporkan Pihak Pengembang Perumahan Marien Garden ke Polisi Tersedia di: <https://www.targetoperasi.com/2019/12/merasa-tertipu-warga-ancam-laporkan.html>, diakses 3 Desember 2021

tercantum didalam brosur dengan kenyataannya yang mana bangunan tersebut dibawah standar layak huni. Akibatnya konsumen perumahan Villa Anggrek ini merasa dirugikan karena haknya sebagai konsumen tidak bisa didapatkan yaitu salah satunya mendapatkan informasi secara jujur, benar dan jelas.<sup>8</sup>

### 3. Kasus Perumahan Griya Kurnia Indah

Perumahan Griya Kurnia indah ini adalah perumahan biasa yang disubsidikan dari pemerintah, perumahan ini terletak dikartasura, sukoharjo. Perumahan Griya Kurnia Indah ini dikelola oleh PT. Putra Pratama yang merupakan sebagai developer atau pengembang dari perumahan tersebut. Dalam hal ini developer PT. Putra Pratama tidak hanya melakukan pembangunan saja akan tetapi juga melakukan suatu kegiatan promosi terhadap perumahan yang dikelolanya, yaitu perumahan Griya Kurnia Indah.

Dalam brosur penawaran mengenai perumahan ini berisikan mengenai perspektif bangunan, denah rumah serta spesifikasi bangunan rumah. Spesifikasi bangunan rumah yang dicantumkan didalam brosur yaitu seperti struktur bangunan dalam hal pondasi, atap, keramik dalam hal keramik kamar mandi, ruang utama serta keramik teras, serta mencantumkan daya listrik diperumahan tersebut sebesar 900watt.

Hal ini mengenai spesifikasi yang dicantumkan apabila tidak dilihat dengan cermat maka tidak terdapatnya suatu masalah, akan tetapi berdasarkan fakta yaitu suatu klarifikasi dari konsumen perumahan Griya Kurnia ini sendiri yaitu Bapak Sugiharto menjelaskan bahwasannya kualitas dari bangunan perumahan Griya Kurnia Indah ini merupakan bangunan yang berada dibawah standar layak huni. Bapak sugiharto menjabarkan terkait realita yang didapatkan sebagai konsumen perumahan Griya Kurnia Indah yaitu mengenai pondasi bahwasannya tidak semua rumah dipasang batu kali sebagai pondasinya. Adapun dipasang batu kali hanya dibagian sisi rumah saja yang mempertemukan antara rumah kerumah saja, teruntuk atap mengenai genteng dan plafond bahwasannya dibagian ringnya tidak berasal dari hati kayu melainkan berasal dari kulit kayu saja sehingga apabila tidak segera diganti akan menimbulkan suatu kerugian bagi konsumen perumahan Griya Kurnia Indah.

Dalam hal keramik, bahwasannya keramik didalam kamar mandi tidak bermotif hal ini tentu berbeda dengan informasi yang tercantum didalam brosur. Dalam hal ini konsumen perumahan Griya Kurnia Indah merasa dirugikan dikarenakan developer PT. Putra Prtama tidak mencantumkan informasi secara benar, jelas, dan jujur dalam brosur yang diiklankannya.

Dalam hal ini dapat kita ketahui bahwasannya *developer* telah melanggar beberapa hak konsumen serta juga melanggar kewajibannya sebagai pelaku usaha, sebagaimana yang tercantum didalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. UU Perlindungan Konsumen selain ditujukan untuk melindungi hak-hak konsumen akan potensi itikad buruk yang dapat dilakukan pelaku usaha, juga bertujuan untuk menjaga kesinambungan usaha perdagangan sebagai penopang usaha perekonomian di Indonesia.<sup>9</sup>

Presiden Jhon F. Kennedy mengemukakan ada empat hak dasar konsumen yang harus dilindungi, empat hak dasar konsumen ini diakui secara internasional, yaitu sebagai berikut:

---

<sup>8</sup> Budi Setiawan, Ferdi, Iyah Faniyah, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Informasi Iklan Perumahan Yang Menyesatkan Dalam Perjanjian Kepemilikan Rumah Pada PT. Bangun Persada Sejahtera", UNES LAW REVIEW, Vol.1 No.1, 2018, hal. 9-11.

<sup>9</sup> Susanti Adi Nugroho, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau Dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*, (Jakarta: Kencana, 2011), hal. 4.

- a. Hak untuk mendapatkan keamanan (the right to safety);
- b. Hak untuk mendapatkan informasi (the right to be informed);
- c. Hak untuk memilih (the right to choose);
- d. Hak untuk didengar (the right to be heard).<sup>10</sup>

Berdasarkan uraian kasus-kasus diatas bahwasannya *developer* telah melanggar dari ketentuan yang sudah ada, yaitu salah satunya adalah melanggar ketentuan dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yang mana apabila melanggar dari ketentuan peraturan perundang-undangan termasuk perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum adalah salah satu bentuk dari lahirnya suatu perikatan dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan manusia yang melanggar hukum.

Larangan untuk tidak melakukan perbuatan melawan hukum merupakan suatu perintah dari hukum itu sendiri, yang mana jika perbuatan yang tidak diperbolehkan untuk dilakukan atau untuk dibuat tersebut dilakukan, dan ternyata menimbulkan kerugian pada orang lain, maka ia berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian terhadap pihak yang telah dirugikan tersebut.<sup>11</sup>

Didalam UUPK mengatur mengenai tanggung jawab pelaku usaha sebagaimana tercantum didalam Pasal 19 dan Pasal 20. Pelaku usaha dalam memberikan informasi-informasi didalam iklan dapat menimbulkan 2 (dua) dampak yaitu dampak baik dan dampak buruk. Dampak baik sebagaimana barang dan/atau jasa tersebut disukai para khalayak disertakan juga dengan keuntungan yang meningkat, mengenai dampak buruk dari hal ini yaitu terdapatnya kekeliruan informasi yang sehingga timbul akibat kerugian dari informasi yang diberikan,<sup>12</sup> maka dari itu pelaku usaha bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Terkait hal ganti ruginya dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.<sup>13</sup>

## PEMBAHASAN

1. Terkait Konsumen yang Merasa dirugikan Mengajukan Gugatan Ganti Rugi kepada Pelaku Usaha

Berdasarkan isi Pasal 45 UUPK, maka konsumen yang dirugikan dapat mengajukan gugatan baik litigasi maupun non litigasi, penyelesaian sengketa melalui pengadilan didalam Pasal 48 mengatakan bahwasannya mengacu terhadap ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku dengan memperhatikan ketentuan didalam Pasal 45. Teruntuk penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan atau melalui pengadilan dijelaskan dalam Pasal 49 ayat (1) UUPK adalah salah satunya melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), dalam penanganannya dan penyelesaian sengketa dapat dilalui dengan cara mediasi, arbitrase, atau konsiliasi. Hal ini berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa

---

<sup>10</sup> Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Kencana, 2016) hal. 47-48

<sup>11</sup> Gunawan W dan Kartini M, *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2017), hal. 96

<sup>12</sup> Laila, Khotbatul. "Perlindungan Hukum terhadap Konsumen atas Iklan yang Melanggar Tata Cara Periklanan.", *Jurnal Cakrawala Hukum*. 8(1): hal. 64-74

<sup>13</sup> Augustinus Simanjuntak, *Hukum Bisnis Sebuah Pemahaman Integratif antara Hukum dan Praktik Bisnis*, (Depok: Rajawali Pers, 2018), hal. 194.

Selain UUPK, terdapat juga regulasi lainnya yang mengatur mengenai penyelesaian sengketa konsumen perumahan, yaitu tercantum didalam Pasal 147 dan Pasal 148 UU PKP. Dalam ketentuan UU PKP bahwasannya dalam penyelesaian sengketa di bidang perumahan harus terlebih dahulu untuk diupayakannya musyawarah agar tercapainya kata mufakat. Apabila tidak tercapainya kata mufakat, maka dari itu sesuai dengan Pasal 148 UU PKP bahwasannya penyelesaian sengketa untuk pihak yang dirugikan yaitu dalam hal ini konsumen perumahan, dapat menggugat melalui pengadilan ataupun diluar pengadilan. Teruntuk diluar pengadilan maka dapat dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan lain-lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penyelesaian sengketa non litigasi dalam hal ini tidak menghilangkan apabila terdapatnya tanggungjawab pidana.

## **PENUTUP**

### **1. Kesimpulan**

Dalam hal konsumen perumahan yang dirugikan karena iklan atau brosur perumahan yang dibuat oleh pihak pengembang, berdasarkan ketentuan Pasal 45 UUPK yang mengatur mengenai penyelesaian sengketa menyebutkan bahwasannya konsumen yang merasa dirugikan dan kerugian tersebut timbul sebagaimana akibat dari perbuatan developer maka dari itu dapat mengajukan gugatan ganti rugi baik diluar pengadilan ataupun melalui pengadilan, untuk penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan dapat mengacu berdasarkan Pasal 49 yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), BPSK sendiri dalam penyelesaian sengketa dapat melalui mediasi, arbitrase, atau konsiliasi dan teruntuk penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan dapat mengacu pada Pasal 45 UUPK. Terdapat juga ketentuan lain yang diatur didalam Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu didalam Pasal 147 dan Pasal 148 mengatur mengenai penyelesaian sengketa. Apabila berdasarkan UU PKP, penyelesaian sengketa di bidang perumahan dapat diselesaikan terdahulu melalui musyawarah guna mencapai kesepakatan

### **2. Saran**

Hukum mengatur kepentingan kedua pihak, baik pengembang maupun konsumen. Perubahan lingkungan yang merupakan kondisi di luar kendali pengembangan dapat menyebabkan iklan atau brosur tidak dapat dipenuhi oleh pengembang. Namun tidak menutup kemungkinan bahwa pengembang mengiklankan produknya sebagai salah satu strategi pemasaran agar produknya lebih cepat terserap pasar dengan itikad tidak baik. Oleh karena itu dalam mengiklankan produknya, khususnya perumahan, pengembang dapat diberikan kewajiban untuk menyampaikan informasi ketersediaan dokumen pendukung yang dapat diakses oleh konsumen. Dokumen tersebut dapat berupa dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan atau dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Augustinus Simanjuntak. (2018). *Hukum Bisnis Sebuah Pemahaman Negative antara Hukum dan Praktik Bisnis*. Depok: Rajawali Pers.
- AZ. Nasution. (2011). *Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Diadit Media.
- Celina Tri Siwi Kristiyanti. (2009). *Hukum perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Susanti Adi Nugroho. (2011). *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara serta Kendala Impementasinya*. Jakarta: Kencana.
- Gunawan W, Kartini M. (2017). *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Shidarta. (2006). *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: PT. Grasindo
- Zulham. (2016). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Kencana.

### JURNAL

- Budi Setiawan, Ferdi, Iyah Faniyah, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Informasi Iklan Perumahan Yang Menyesatkan Dalam Perjanjian Kepemilikan Rumah Pada PT. Bangun Persada sejahtera*. UNES LAW REVIEW, Vol. 1 No. 1
- Errika Dwi Setya W. (2012). *Periklanan dalam Media Baru*. Jurnal the Messenger Vol IV No. 1
- Khotbatul Laila. (2017). *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Iklan yang Melanggar Tata Cara Periklanan*. Jurnal Cakrawala Hukum. Vol. 8 No. 1

### INTERNET

- Mahendra Bungalan. “Pemerintah Diminta Prioritaskan Kebutuhan Rumah Masyarakat Berpenghasilan Rendah”. (Online), Tersedia di Suara Merdeka: <https://www.google.co.id/amp/s/www.suaramerdeka.com/politik/amp/pr-04123998/pemerintah-diminta-prioritaskan-kebutuhan-rumah-masyarakat-berpenghasilan-rendah%3fpage=all> (7 Oktober 2021).
- Targetoperasi.com, “merasa tertipu, warga ancam laporkan pihak pengembang perumahan marien garden ke polisi”. (Online), tersedia di: <https://www.targetoperasi.com/2019/12/merasa-tertipu-warga-ancam-laporkan.html> (5 Desember 2021).

### PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman