

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS INFORMASI  
MENYESATKAN PROPERTI APARTEMEN DENGAN IKLAN  
PEMASARAN**

**JURNAL ILMIAH**



**Oleh:**

**NABILA AULIA SANI**  
**D1A020377**

**FAKULTAS HUKUM, ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**  
**UNIVERSITAS MATARAM**

**2023**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS INFORMASI  
MENYESATKAN PROPERTI APARTEMEN DENGAN IKLAN  
PEMASARAN**

**JURNAL ILMIAH**



**Oleh:**

**NABILA AULIA SANI**  
**D1A020377**

**Menyetujui,**  
**Pembimbing Pertama,**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "E. Sili", written in a cursive style.

**Dr. Eduardus Bayo Sili., SH., M.Hum**  
**NIP. 19690210 199903 1 002**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS INFORMASI  
MENYESATKAN PROPERTI APARTEMEN DENGAN IKLAN  
PEMASARAN**

**Nabila Aulia Sani  
D1A020377**

**FAKULTAS HUKUM, ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS MATARAM**

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tanggung jawab hukum pelaku usaha bagi konsumen yang merasa dirugikan akibat informasi menyesatkan dalam iklan pemasaran properti apartemen dan untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa antara konsumen dan pengembang. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu dilakukan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Tanggung jawab hukum pelaku usaha terhadap konsumen dalam konteks iklan pemasaran properti apartemen yang menyesatkan yakni berdasarkan perjanjian sepihak yang dilakukan oleh pelaku usaha. Apabila pelaku usaha tidak mematuhi perjanjian ini, hal tersebut dapat dianggap sebagai wanprestasi yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi konsumen. Dengan demikian, konsumen memiliki hak untuk menuntut pertanggungjawaban baik secara perdata maupun pidana, dan penyelesaian sengketa konsumen dan pengembang properti apartemen melibatkan opsi di luar dan dalam pengadilan seperti musyawarah, mediasi, arbitrase, penilaian ahli, dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen untuk mencapai kesepakatan damai, litigasi melalui pengadilan adalah opsi terakhir yang mengikuti prosedur hukum yang melibatkan gugatan perdata, dan secara pidana, konsumen dapat melaporkan peristiwa tersebut kepada kepolisian atas dugaan tindak pidana penipuan.

**Kata Kunci:** Pelaku Usaha, Properti, Apartemen, Informasi

**LEGAL PROTECTION FOR CONSUMERS FOR MISREPORTING  
INFORMATION ON APARTMENT PROPERTIES BY MARKETING  
ADVERTISEMENTS**

**ABSTRACT**

*This research aims to determine the legal responsibility of business actors for consumers who feel disadvantaged due to misleading information in apartment property marketing advertisements and to choose efforts to resolve disputes between consumers and developers. The type of research used is normative legal research, which is carried out using a statutory approach and a conceptual approach. The legal responsibility of business actors towards consumers in the context of misleading apartment property marketing advertisements is based on a unilateral agreement made by the business actor. If business actors do not comply with this agreement, this could be considered a breach of contract, which has the potential to cause losses to consumers. Thus, consumers have the right to demand responsibility both civilly and criminally. Resolving disputes between consumers and apartment property developers involves options outside and inside court, such as deliberation, mediation, arbitration, expert assessment, and the Consumer Dispute Resolution Agency to reach a peaceful agreement. Litigation through the courts is the last option that follows the rules of law.*

**Keywords:** *Business Actors, Property, Apartments, Information*

## I. PENDAHULUAN

Indonesia, sebagai negara dengan populasi keempat terbesar di dunia setelah China, India, dan Amerika Serikat, menghadapi tantangan signifikan terkait pemenuhan kebutuhan tempat tinggal bagi penduduknya yang terus berkembang. Dengan pertumbuhan populasi yang konsisten, terutama di kawasan perkotaan yang menarik imigrasi karena lapangan pekerjaan yang luas, permintaan akan rumah sebagai tempat tinggal juga meningkat secara substansial setiap tahunnya.<sup>1</sup> Kendati demikian, tantangan muncul ketika jumlah penduduk yang terus meningkat tidak sejalan dengan ketersediaan lahan yang semakin terbatas di daerah perkotaan padat. Sebagai solusi, konsep pembangunan rumah susun atau apartemen muncul sebagai jawaban efisien dan berkelanjutan untuk mengatasi krisis perumahan di perkotaan. Meskipun industri apartemen berkembang pesat, persaingan yang dinamis dan kompleks memunculkan tantangan, baik dari segi pemasaran yang memerlukan strategi yang tepat guna, maupun dari aspek hukum yang melibatkan sengketa antara pengembang dan konsumen.

Dalam konteks ini, pentingnya perlindungan hukum bagi konsumen muncul karena mereka harus dijaga dari praktik pemasaran menyesatkan yang dapat berdampak pada keputusan dan keuangan mereka. Konsumen memiliki hak untuk menuntut pertanggungjawaban dari pelaku usaha terkait iklan yang menyesatkan. Oleh karena itu, berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian selanjutnya akan

---

<sup>1</sup> Noor Rahmad dan Deni Setiyawan, *Pertanggungjawaban dalam Penipuan Bisnis Property Melalui Pemasaran Pre Project Selling kepada Konsumen*, JUSTISI, Vol.8, No.3, 2022, hlm.199

difokuskan pada "Perlindungan Hukum bagi Konsumen atas Informasi Menyesatkan Properti Apartemen melalui Iklan Pemasaran."

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan masalah yang akan diteliti yakni bagaimana tanggung jawab hukum pelaku usaha bagi konsumen yang merasa dirugikan akibat informasi menyesatkan dalam iklan pemasaran properti apartemen, dan bagaimana upaya penyelesaian sengketa antara konsumen dan pengembang properti apartemen.

Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui tanggung jawab hukum pelaku usaha bagi konsumen yang merasa dirugikan akibat informasi menyesatkan dalam iklan pemasaran properti apartemen dan upaya penyelesaian sengketa antara konsumen dan pengembang. Manfaat penelitian ini diharapkan memberikan pengetahuan pada bidang hukum bisnis terkait bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen atas informasi menyesatkan properti apartemen dengan iklan pemasaran, serta yang dapat dijadikan acuan atau referensi bagi penelitian selanjutnya dan diharapkan dapat memberikan solusi praktis atas permasalahan yang dihadapi terkait dengan pengaturan dan kedudukan perlindungan konsumen terhadap informasi menyesatkan dalam iklan pemasaran properti apartemen.

Dalam penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dalam hal ini penelitian hukum normatif merupakan suatu penelitian yang menggunakan metode studi atau mengkaji terhadap suatu dokumen, yaitu menggunakan sumber bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, perjanjian, teori hukum, dan pendapat para ahli yang berkaitan dengan penelitian ini dengan

menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual melalui pengumpulan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer yang digunakan yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, serta peraturan perundang-undangan lainnya.

Untuk memperoleh bahan hukum tersebut digunakan teknik pengumpulan data yaitu studi kepustakaan. Analisis bahan hukum tersebut menggunakan metode penafsiran (interpretasi). Penafsiran (interpretasi) merupakan uraian mengenai pemahaman terhadap norma atau kaidah, serta materi muatan dari setiap Pasal dalam ketentuan peraturan Perundang-Undangan.

## **II. PEMBAHASAN**

### **Tanggung Jawab Hukum Pelaku Usaha Bagi Konsumen yang Merasa Dirugikan Akibat Informasi Menyesatkan dalam Iklan Pemasaran Properti Apartemen.**

Informasi menyesatkan dalam iklan pemasaran properti apartemen mencakup informasi yang tidak benar, tidak jelas, atau tidak jujur tentang berbagai aspek seperti produk, harga, fasilitas, lokasi, dan hal lain yang terkait dengan properti tersebut. Dampak dari informasi menyesatkan ini dapat merugikan konsumen yang membuat keputusan berdasarkan informasi yang salah, sementara juga berpotensi merusak reputasi pengembang atau agen properti yang terlibat dalam praktik tidak etis. Contoh praktik informasi menyesatkan termasuk penggunaan foto yang tidak sesuai,

penutupan informasi penting, atau memberikan klaim palsu atau berlebihan mengenai keunggulan properti apartemen.<sup>2</sup>

Demi melindungi konsumen dari praktik bisnis yang tidak jujur dan menyesatkan, pemerintah telah menerapkan regulasi ketat dan mengesahkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999 yang bertujuan untuk menegakkan etika dan kejujuran dalam dunia bisnis. Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, terdapat ketentuan perlindungan hukum bagi konsumen terkait iklan menyesatkan yang dijelaskan dalam BAB III Pasal 4 hingga Pasal 7. Larangan-larangan bagi pelaku usaha yang melakukan iklan produk mereka juga telah diatur dalam BAB IV Pasal 8 hingga Pasal 17. Lalu Tanggung Jawab Pelaku Usaha diatur dalam BAB VI Pasal 19 hingga Pasal 28.

Pelaku usaha, termasuk pengembang, memiliki tanggung jawab hukum yang diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Tanggung jawab ini mencakup memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, atau kerugian konsumen yang disebabkan oleh barang atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Ganti rugi dapat berupa pengembalian uang, penggantian barang atau jasa, perawatan kesehatan, atau santunan sesuai peraturan perundang-undangan. Pelaku usaha wajib memberikan ganti rugi dalam waktu 7 hari setelah transaksi, tetapi hal ini tidak menghapuskan kemungkinan tuntutan pidana.

---

<sup>2</sup> Rizki Tri Anugrah Bhakti dan Padrisan Jamba, *Analisis Yuridis Perlindungan Konsumen Terhadap Informasi Iklan Yang Menyesatkan*. Jurnal Cahaya Keadilan, Vol.5, No.1, 2017, hlm. 58.



Ketentuan tersebut tidak berlaku jika pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan merupakan kesalahan konsumen.

Promosi dan izin terkait juga menjadi tanggung jawab Kementerian, Gubernur, dan Bupati/Walikota dalam pengelolaan rumah susun sesuai Undang-Undang Rumah Susun. Mereka memiliki peran dalam memberikan arahan, perencanaan, pengaturan, dan pengawasan untuk memastikan izin pembangunan sesuai dengan promosi pengembang. Ini bertujuan untuk menghindari konflik potensial di masa mendatang.

Penting untuk memahami langkah-langkah dalam transaksi konsumen agar dapat menemukan solusi yang tepat untuk masalah yang muncul. Dalam pembelian apartemen, terdapat beberapa tahap yang harus dilewati, mulai dari tahap pra transaksi hingga purna transaksi.<sup>3</sup> Pada tahap pra transaksi, pentingnya pengakuan terhadap janji sepihak oleh pelaku usaha, seperti pengembang properti, melibatkan tanggung jawab hukum terhadap prakontraktual, yang dapat berupa berbagai cara untuk menarik minat konsumen. Informasi yang disajikan dalam brosur atau site plan dianggap sebagai janji-janji pra kontrak yang memiliki akibat hukum jika tidak ditepati. Langkah-langkah proaktif, seperti mencari informasi dan menyimpan bukti iklan, dapat membantu konsumen melindungi hak mereka.

Pada tahap transaksi, konsumen dan pelaku usaha menetapkan hak dan kewajiban dalam perjanjian jual beli apartemen. Tanggung jawab pelaku usaha melibatkan pemenuhan janji dalam perjanjian, memberikan informasi yang jelas dan akurat, serta

---

<sup>3</sup> *Ibid*

menyediakan dokumen resmi sesuai dengan iklan. Perselisihan seringkali muncul terkait informasi menyesatkan dalam iklan. Konsumen memiliki hak untuk menuntut ganti rugi, pembatalan transaksi, atau pengembalian dana jika terjadi perselisihan, dan bukti-bukti seperti iklan, brosur, dan dokumen resmi dapat memperkuat tuntutan konsumen.

Pada tahap purna transaksi, kewajiban yang disepakati dalam perjanjian harus dipenuhi, tetapi perbedaan interpretasi seringkali menciptakan konflik. Konsumen dapat mengajukan keluhan terkait janji-janji yang tidak terpenuhi, dan langkah-langkah pencegahan melibatkan pemeriksaan cermat sebelum serah terima unit. Dengan memahami hak dan kewajiban sepanjang tahap transaksi, konsumen dapat merasa percaya diri dan mendapatkan perlindungan yang diperlukan dalam pembelian properti.

Dalam pertanggungjawaban pelaku usaha terhadap iklan menyesatkan, terdapat tanggung jawab ganti rugi dan pidana penjara yang dapat muncul berdasarkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

#### **a. Tanggung jawab Ganti Kerugian Berdasarkan Wanprestasi**

Tuntutan wanprestasi memerlukan adanya perjanjian yang mengikat antara konsumen dan pelaku usaha. Ganti rugi atas wanprestasi terjadi karena pelanggaran kewajiban utama atau jaminan dalam perjanjian, di mana kewajiban mengganti kerugian didasarkan pada klausula perjanjian. Dalam konteks jual beli, perjanjian antara konsumen dan pelaku usaha menjadi dasar tuntutan wanprestasi. Pelaku usaha atau pengembang, jika tidak memenuhi prestasi, berkewajiban memberikan ganti rugi

sesuai dengan klausula perjanjian yang mengatur obyek jual beli, spesifikasi teknis bangunan, dan kondisi wilayah bangunan.

Dalam kasus Green Pramuka City, konsumen menghadapi isu iklan menyesatkan terkait klaim konsep "*green living*" dengan 80% area terbuka, yang pada kenyataannya tidak terpenuhi. Pihak pengembang dianggap melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi janji tersebut, menciptakan kerugian pada konsumen. Wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHP Perdata, terjadi ketika pelaku tidak melaksanakan yang disanggupi, melaksanakan tetapi tidak sesuai, melaksanakan tetapi terkendala, atau melakukan sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Dalam konteks kasus ini, tanggung jawab atas kerugian dapat dikenakan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **b. Tanggung Jawab Ganti Kerugian Berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum**

Perbuatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum terkait erat dengan konsep perbuatan melawan hukum dalam konteks perdata dan pidana. Terdapat dua pandangan berbeda mengenai hubungan antara perjanjian dan perbuatan melawan hukum. Meskipun beberapa berpendapat bahwa perjanjian dapat menghambat perbuatan melawan hukum, kenyataannya individu seringkali melanggar perjanjian dengan tindakan yang dapat dianggap melawan hukum, terutama dalam konteks perdata.

Wanprestasi terjadi saat pelanggaran terhadap perjanjian yang telah disepakati, sementara perbuatan melawan hukum dapat terjadi jika tindakan tersebut bertentangan dengan hak orang lain, kewajiban hukumnya, atau norma kesusilaan. Dalam hukum perdata, perbuatan melawan hukum mencakup pelanggaran terhadap hak, kewajiban, atau norma kesusilaan yang dapat mengakibatkan ganti rugi.

Perbedaan antara perbuatan melawan hukum dalam hukum pidana dan perdata terletak pada sifat hukumnya. Hukum pidana bersifat publik, melibatkan pelanggaran undang-undang dan asas-asas umum hukum, sedangkan hukum perdata bersifat privat, menangani ganti rugi atas kerugian pribadi. Unsur perbuatan melawan hukum juga berbeda, dengan hukum pidana melibatkan pelanggaran undang-undang, sementara hukum perdata memerlukan adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal.

Berdasarkan pada kasus apartemen Green Pramuka City, pihak pengembang tidak melaksanakan kewajiban pihak pengemban yang dimana telah diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang dimana pihak pengembang memiliki kewajiban beritikad baik dalam melakukan kegiatan usaha dan memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/ atau serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan. Namun pada kenyataan, dalam hal ini pihak pengembang tidak hanya melakukan suatu perbuatan wanprestasi namun, melakukan suatu perbuatan melawan hukum juga karena tidak melaksanakan kewajiban sesuai dengan perjanjian jual beli.

Dalam dimensi pidana, tindakan pengembang dapat diklasifikasikan sebagai tindakan penipuan atau menyesatkan, sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUH Pidana. Pasal ini menyebutkan bahwa seseorang yang dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan menggunakan nama atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, atau rangkaian kebohongan, dapat diancam pidana penjara paling lama empat tahun.

Tanggung jawab ganti kerugian berdasarkan melawan hukum memiliki dasar hukum yang kuat, terutama dengan mengacu pada Pasal 378 KUH Pidana yang mengakui tindakan penipuan oleh pelaku usaha. Pasal ini menegaskan bahwa pelaku usaha yang sengaja menyesatkan dengan menggunakan nama palsu atau tipu muslihat dapat dikenai pidana penjara maksimal empat tahun. Dalam konteks ini, penipuan menjadi irisan antara hukum perdata dan pidana, di mana pengembang dapat dianggap merugikan konsumen dan melanggar hak mereka dengan melakukan tindakan menyesatkan melalui iklan apartemen yang tidak sesuai dengan kenyataan.

### **c. Penjatuhan Sanksi Hukum Pidana**

Selain pertanggungjawaban pelaku usaha dalam bentuk ganti kerugian, maka pelaku usaha dalam hal tidak dapat memberikan ganti kerugian maka pelaku usaha dapat dilaporkan oleh konsumen dengan dalih adanya kerugian yang dialami oleh konsumen atas transaksi jual beli properti apartemen. Sehingga pelaku usaha dapat

dijatuhkan hukuman pidana sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang konsumen.

Pelanggaran iklan oleh pengembang properti apartemen dapat mengakibatkan sanksi hukum sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Jika pengembang tidak memberikan ganti rugi atas kerugian konsumen, konsumen dapat melaporkan pelanggaran tersebut yang dapat berujung pada hukuman pidana sesuai Pasal 61-63 UU Perlindungan Konsumen.<sup>4</sup> Pasal 62 UU Perlindungan Konsumen mengancam pelaku usaha dengan ancaman hukuman penjara maksimal 5 tahun atau denda hingga Rp2.000.000.000,00. Sanksi tambahan seperti perampasan barang, pengumuman keputusan hakim, pembayaran ganti rugi, perintah penghentian kegiatan, kewajiban penarikan barang dari peredaran, atau pencabutan izin usaha juga dapat diterapkan sesuai Pasal 63 UU Perlindungan Konsumen. Selain itu, Pasal 110 huruf a UU Rumah Susun mengancam pengembang yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak sesuai dengan iklan dengan pidana penjara maksimal 4 tahun atau denda hingga Rp4.000.000.000,00. Dengan demikian, undang-undang telah mengatur konsekuensi hukum untuk memitigasi konflik potensial antara iklan dan kenyataan.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup>Agung Mayadianti, *Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Periklanan Yang Merugikan Pihak Konsumen*, Journal, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, 2017, hlm.7.

<sup>5</sup>Jefkins Frank, *Periklanan*, Erlangga, Jakarta, hlm.97.

## **Upaya Penyelesaian Sengketa Antara Konsumen dan Pengembang Properti Apartemen**

Penyelesaian sengketa dalam pembelian properti apartemen dapat melibatkan proses di luar pengadilan atau melalui jalur hukum. Sengketa perdata seringkali muncul akibat pelanggaran perjanjian, dan penyelesaiannya dapat dimulai dengan musyawarah antara pihak-pihak yang terlibat. Pasal 45 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan pedoman terkait penyelesaian sengketa di luar pengadilan, melibatkan musyawarah damai atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dengan metode alternatif *dispute resolution*.

Dalam konteks rumah susun, penyelesaian sengketa diatur oleh Pasal 105 dan 106 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Proses dimulai dengan musyawarah untuk mencapai kesepakatan, dan jika musyawarah tidak berhasil, pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan. Pasal 106 menegaskan hak semua pihak, baik individu, entitas hukum, maupun pemerintah, untuk mengajukan gugatan jika merasa dirugikan. Penyelesaian perselisihan di luar pengadilan, seperti melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli, juga dapat dipertimbangkan, meskipun tanggung jawab pidana tetap berlaku jika terdapat unsur tindak pidana.

Proses litigasi melalui pengadilan dianggap sebagai opsi terakhir, mengikuti prosedur hukum yang melibatkan gugatan perdata, dan secara pidana, konsumen

dapat melaporkan peristiwa tersebut kepada kepolisian atas dugaan tindak pidana penipuan. Dengan demikian, terdapat beragam jalur penyelesaian yang dapat diambil untuk menangani sengketa konsumen dan pengembang properti, mulai dari upaya kolaboratif hingga tindakan hukum yang lebih formal.

### **III. PENUTUP**

#### **Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan atas rumusan masalah yang telah dijabarkan diatas, maka kesimpulan dari penelitian ini adalah tanggung jawab hukum pelaku usaha terhadap konsumen dalam konteks iklan pemasaran properti apartemen yang menyesatkan yakni berdasarkan perjanjian sepihak yang dilakukan oleh pelaku usaha. Apabila pelaku usaha tidak mematuhi perjanjian ini, hal tersebut dapat dianggap sebagai wanprestasi yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi konsumen. Dengan demikian, konsumen memiliki hak untuk menuntut pertanggungjawaban baik secara perdata maupun pidana. Dalam aspek perdata, konsumen berhak menuntut ganti kerugian sebagai akibat dari wanprestasi yang terjadi. Sementara itu, dari segi pidana, konsumen dapat mengambil langkah hukum dengan melaporkan pelaku usaha kepada kepolisian untuk ditindak lanjuti dan diproses atas dugaan tindak pidana penipuan. Dalam hal penyelesaian sengketa antara konsumen dan pengembang properti apartemen, khususnya dalam konteks iklan yang menyesatkan, dapat melibatkan berbagai opsi di luar dan dalam pengadilan, seperti musyawarah, mediasi, arbitrase, penilaian ahli, dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, dengan tujuan mencapai



kesepakatan damai. Proses litigasi melalui pengadilan dianggap sebagai opsi terakhir, mengikuti prosedur hukum yang melibatkan gugatan perdata, dan secara pidana, konsumen dapat melaporkan peristiwa tersebut kepada kepolisian atas dugaan tindak pidana penipuan. Dengan demikian, terdapat beragam jalur penyelesaian yang dapat diambil untuk menangani sengketa konsumen dan pengembang properti, mulai dari upaya kolaboratif hingga tindakan hukum yang lebih formal.

### **Saran**

Bagi Pelaku Usaha atau Pengembang, untuk meningkatkan keberlanjutan dan integritas bisnis di pasar properti apartemen pelaku usaha atau pengembang perlu mematuhi ketentuan hukum terkait iklan, kontrak, dan perlindungan konsumen. Menerapkan transparansi dalam beriklan, memberikan edukasi kepada calon konsumen, serta menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa yang efisien dapat mengurangi potensi konflik. Umpan balik konsumen menjadi sumber pembelajaran berharga untuk meningkatkan kualitas layanan, sementara kerjasama dengan pihak terkait dan pelatihan karyawan membentuk dasar untuk menciptakan lingkungan bisnis yang transparan dan jujur. Di pihak konsumen, disarankan untuk secara cermat menyimpan bukti iklan, dokumen resmi seperti Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT), nomor sertifikat tanah, dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Tindakan preventif ini memungkinkan konsumen untuk mengantisipasi dan menuntut ganti rugi jika terjadi kerugian.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

Az. Nasution, 1955, *Konsumen dan Hukum*, CV.Muliasari, Jakarta.

Jefkins Frank, *Periklanan*, Erlangga, Jakarta

### JURNAL DAN SKRIPSI

Agung Mayadianti, 2017, *Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Periklanan Yang Merugikan Pihak Konsumen*, Journal, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar.

Noor Rahmad dan Deni Setiyawan, 2022, *Pertanggungjawaban dalam Penipuan Bisnis Property Melalui Pemasaran Pre Project Selling kepada Konsumen*, JUSTISI, Vol.8, No.3

Rizki Tri Anugrah Bhakti dan Padrisan Jamba, 2017, *Analisis Yuridis Perlindungan Konsumen Terhadap Informasi Iklan Yang Menyesatkan*. Jurnal Cahaya Keadilan, Vol.5, No.1

### SUMBER INTERNET

Muhadkly Acho, *Apartemen Green Pramuka City dan Segala Permasalahannya*, diakses melalui <https://muhadkly.com/2015/03/08/apartemen-green-pramuka-city-dan-segala-permasalahannya/>, pada tanggal 25 September 2023, Pukul 16.32 WITA