

**PERLINDUNGAN KONSUMEN ATAS KETIDAKJELASAN INFORMASI  
MENGENAI LUAS APARTEMEN BOGOR VALLEY RESIDENCE  
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG  
PERLINDUNGAN KONSUMEN (STUDI KASUS: PUTUSAN NOMOR  
161/Pdt.G/2016/PN.Bgr)**

**Tahlia**

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)  
(E-mail: [tahlia2404@yahoo.com](mailto:tahlia2404@yahoo.com))

**Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, S.H., M.H., APU**

*(Corresponding Author)*

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus Jakarta, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Doktor (Dr.) pada Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran)  
(E-mail: [jeaneneltje@gmail.com](mailto:jeaneneltje@gmail.com))

**Abstract**

*Consumer protection is an effort to guarantee legal certainty to provide legal protection for consumers. consumer protection as the right of every consumer to use a good or service. as in the case of housing or settlement is a basic human need and has a very strategic role in shaping the character and personality of the nation. The construction of flats is an alternative because the construction of flats can reduce land use. However, in implementing it, it must be able to support the growth of a place to live as a good living environment. Thus consumers get protection, so that consumers get comfort, security, safety in consuming goods or services, the right to choose goods or services in accordance with the exchange rate and conditions and guarantees promised. In apartments, consumers have the right and obligation to consume goods or services in accordance with what the business actor offers. The purpose of this study is to find out and further examine the form of consumer protection for the obscure information on the area of Bogor Valley Residence apartments.*

**Keywords:** *consumer protection, apartment, consumer, businessmen*

**I. PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Bagi bangsa Indonesia, rumah merupakan hak konstitusional dan tercantum dalam setiap aspek dan bidang membutuhkan tindakan pemerintah baik dalam lapangan dan harus dengan sangat didasarkan pada peraturan perundang-undangan. Dalam mengimplementasikan harus dapat mendukung

tumbuhnya tempat tinggal sebagai lingkungan hidup yang baik, sehingga menghasilkan beraneka barang dan/atau jasa yang dapat dimanfaatkan dengan semestinya.

Di Indonesia sendiri memiliki kepadatan penduduk yang semakin tinggi. Kepadatan tersebut bisa kita lihat di kehidupan sehari-hari, seperti misalnya kepadatan di lingkungan ibukota pada saat ini. Sehubungan dengan kepadatannya penduduk maka semakin banyak pula orang yang mencari tempat tinggal, praktisnya banyak yang lebih memilih rumah susun.

Menurut Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 (yang selanjutnya disebut dengan UU Rumah Susun) adalah “bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.”<sup>1</sup>

Selain itu, banyak masyarakat Indonesia mengenal rumah susun dengan sebutan apartemen. Apartemen adalah tempat tinggal yang terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas seperti kolam renang, pusat kebugaran, toko, dan lain sebagainya.<sup>2</sup> Demikian pula pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah, sebab rumah susun dapat menghemat penggunaan tanah dan sebagai salah satu cara untuk pemerataan kota bagi daerah kumuh.

Dalam UU, tidak diatur secara rinci mengenai pemanfaatan rumah akan tetapi yang diatur adalah fungsinya sebagai hunian yang diperoleh dengan

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252)*, Pasal 1 Angka (1).

<sup>2</sup> Anonim, “Pengertian Apartemen”, *kbvi.web.id*, diakses pada Rabu, 19 Agustus 2020, pukul 15.00 WIB.

cara milik, sewa atau bukan cara sewa. Namun, masih banyak pula dijumpai dalam rumah susun sendiri banyak pelaku usaha yang masih lalai dalam membeli barang dan/atau jasa terutama pada satuan rumah susun yang harus mendapatkan perlindungan secara hukum oleh pemerintah.

Berdasarkan Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 (yang selanjutnya disebut dengan UUPK) menyatakan bahwa Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian untuk memberi perlindungan kepada konsumen.<sup>3</sup> Perlindungan konsumen dibutuhkan untuk menciptakan rasa aman bagi para konsumen dalam melengkapi kebutuhan hidupnya. Kebutuhan perlindungan konsumen juga harus bersifat tidak berat sebelah dan harus adil. Sebagai landasan penetapan hukum.

Tujuan konsumen dalam hal ini menjadikan masyarakat yang pada halnya sebagai hak setiap konsumen dalam menggunakan suatu barang dan/atau jasa mendapat perlindungan hukum.

Bagi konsumen sendiri 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. Konsumen biasanya berada dalam posisi yang lemah dan karenanya dapat menjadi sasaran eksploitasi dari pelaku usaha yang secara sosial dan ekonomi mempunyai posisi yang kuat.

Produsen dilarang menutupi ataupun mengurangi informasi terkait barang dan/atau jasa maupun layanannya. Pentingnya informasi yang akurat pada hal rumah susun untuk dapat membuat produsen lebih baik lagi dalam hal hak-hak konsumen. Informasi tersebut mencakup tentang kualitas produk, harga, keamanan, jaminan, dan kadaluwarsa produk tersebut. Terkait dengan hal tersebut, hubungan antara konsumen dan pelaku usaha yang terus berkembang

mebutuhkan suatu aturan yang memberikan kepastian terhadap tanggung jawab, hak dan kewajiban dari masing-masing pihak.<sup>4</sup>

Pemberlakuan UUPK diharapkan dapat memberikan pedoman yang pasti terhadap penyelenggaraan perlindungan konsumen di Indonesia. Semua pihak harus menjalankan hak dan kewajiban sesuai dengan apa yang telah ditentukan. Namun pada kenyataannya masih banyak yang belum memenuhi hak dan kewajiban serta lalai dalam menjual barang dan/atau jasa kepada konsumen.

Seperti halnya pada kasus yang terdapat pada putusan nomor 161/Pdt.G/2016/PN.Bgr Erison S.H., M.H. selaku penggugat dan PT. Bina Karya Citra Buana selaku tergugat. Bahwa pada halnya hubungan hukum antara penggugat dan tergugat didasarkan pada hubungan kontraktual dalam kejelasan informasi sebagai bentuk penjualan unit apartemen. Seharusnya apabila dalam hal telah ada perjanjian antara pelaku usaha dan konsumen sebaiknya dilakukan hal-hal yang tidak menimbulkan kerugian bagi konsumen.

Tetapi karena pelaku usaha telah lalai dalam memberikan informasi yang tidak jelas atas satu unit apartemen yang dibeli oleh konsumen maka ini menimbulkan hal untuk mendapatkan perlindungan konsumen dan pertanggungjawaban pelaku usaha. Dalam suatu kasus tersebut bahwa penggugat telah dijanjikan unit apartemen dan membeli 1 unit apartemen yang berada di Tower C, lantai 16, unit No.7 dengan luas 45 m<sup>2</sup> (empat puluh lima meter persegi) menjadi 52 m<sup>2</sup> (lima puluh dua meter persegi).

Sehingga terdapat penambahan luas bangunan apartemen seluas 7 m<sup>2</sup> (tujuh meter persegi) tanpa pernah memperoleh persetujuan penggugat. Tetapi pada akhirnya luas unit apartemen tetap pada 45 m<sup>2</sup> di karenakan tergugat mengatakan bahwa penambahan luas tersebut termasuk dalam benda bersama seperti lapangan, lift, dan lain sebagainya.

---

<sup>4</sup>) Sri Redjeki, *Aspek-Aspek Hukum Perlindungan Konsumen pada Era Perdagangan Bebas*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm 34.

Lalu, penggugat tetap tidak dapat membatalkan perjanjian dan tergugat hingga saat gugatan ini diajukan tergugat belum menyerahkan objek tersebut, yang secara yuridis tergugat telah melakukan wanprestasi. Padahal penggugat telah memenuhi kewajiban seluruh pembayaran harga unit terhitung sejak tanggal 6 bulan Oktober 2014 sebagaimana diatur dalam tabel angsuran yang menjadi satu kesatuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai topik tersebut dan menuangkannya dalam bentuk proposal skripsi dengan judul “Perlindungan Konsumen Atas Ketidakjelasan Informasi Mengenai Luas Apartemen Bogor Valley Residence Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen ( Studi Kasus: Putusan Nomor 161/Pdt.G/2016/Pn.Bgr)”.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang sebagaimana diatas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam proposal ini yaitu bagaimanakah perlindungan konsumen atas ketidakjelasan informasi mengenai luas apartemen Bogor Valley Residence berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Studi Kasus: Putusan Nomor 161/Pdt.G/2016/PN.Bgr)?

## **C. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah cara yang digunakan untuk mengumpulkan data, mengelola data, menganalisis data, serta menyimpulkan data sesuai dengan masalah yang akan diteliti oleh penulis. Penelitian hukum bertujuan untuk mempelajari gejala hukum dilakukan dengan rangkaian pelaksanaan ilmiah yang sesuai dengan penerapannya.

### **1. Jenis Penelitian**

Metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian kepustakaan adalah metode yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, kepustakaan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana.<sup>5</sup>

## 2. Sifat Penelitian

Sifat metode penelitian ini adalah perskriptif, yaitu penulis akan memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang diperoleh, argumentasi tersebut berupa preskriptif atau penilaian mengenai benar atau salah, atau apa yang seyogyanya menurut hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.

## 3. Jenis Data

Jenis data diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder, dan data non hukum.

### a. Data Sekunder

Data sekunder adalah berbagai informasi yang telah ada sebelumnya dan dengan sengaja dikumpulkan oleh peneliti yang digunakan untuk melengkapi kebutuhan data penelitian.<sup>6</sup>

### b. Data Non Hukum

Bahan non hukum merupakan bahan hukum yang bertujuan untuk memperoleh pemahaman atau memperkaya sudut pandang penulis mengenai objek yang diteliti, dalam hal ini yaitu wawancara, dengan para pihak. Akan tetapi fakta yang dihadapi oleh ahli hukum tersebut sering kali kompleks, sehingga perlu pemahaman tertentu akan masalah itu.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup>) Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke-11, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada,2009), hlm. 13-14.

<sup>6</sup>) *Ibid*, hlm 183.

<sup>7</sup>) *Ibid*, hlm 204.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam teknik ini yang dilakukan dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan studi kepustakaan (*library research*). Teknik pengumpulan ini dimaksudkan untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara umum seperti wawancara, kuesioner, studi pustaka, observasi.<sup>8</sup>

#### 5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dalam penelitian ini adalah metode dalam memproses data menjadi informasi. Saat melakukan penelitian kita diperlukan menganalisis data agar data tersebut mudah dipahami. Ada beberapa pendekatan yang dipakai penulis yaitu pendekatan-pendekatan agar dapat menjawab pokok permasalahan, yaitu pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus.<sup>9</sup>

#### 6. Teknik Pengolahan Data

Di dalam penelitian hukum ini penulis juga melakukan teknik pengolahan data yang amat penting dalam metode penelitian ilmiah, karena dengan pengolahan data, data tersebut.

## II. PEMBAHASAN

UUPK dalam hal ini sebagai suatu perlindungan hukum yang diberikan untuk menciptakan sebuah perlindungan kepada konsumen. Kepastian hukum adalah keadaan dimana tidak sesuai atau masih terjadi kebingungan di tengah masyarakat memberdayakan konsumen dengan melakukan kegiatan antara penjual dan pembeli untuk melakukan jual beli pada pengembang yang baik, dan tepat bagi pengembang di kemudian hari sebagai penyedia kebutuhan konsumen tersebut.

---

<sup>8)</sup> *Ibid*, hlm 21.

<sup>9)</sup> *Ibid*, hlm 23.

Menyangkut mengenai bentuk perlindungan hukum untuk konsumen diketahui ada dua sifat perlindungan hukum konsumen. Perlindungan hukum bersifat preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. dengan ini perlindungan hukum yang sifatnya preventif merupakan suatu yang pasti dan dibuat oleh pemerintah dalam suatu perundang-undangan.<sup>10</sup> Sedangkan perlindungan hukum yang bersifat represif yaitu berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa.

Bagi PT Bina Karya Citra Buana selaku yang membangun Apartemen Bogor Valley Residence ini telah memberikan suatu informasi yang tidak jelas terhadap luas apartemen yang diterima oleh bapak Erison,S.H.,M.H. Dimana pada kasus ini penggugat yang bernama Erison,S.H.,M.H. telah memesan unit satuan rumah susun yang dikenal dengan Bogor Valley Residence. Dimana pelaku usaha yaitu tergugat PT Bina Karya Citra Buana telah menjual 1 (satu) unit apartemen yang berada di Tower C, lantai 16, unit No. 7 dengan luas 45 m<sup>2</sup> (empat puluh lima meter persegi) kepada penggugat yaitu Erison,S.H.,M.H.

Bapak Erison SH.,MH (penggugat) selalu melakukan pembayaran dengan baik setiap bulannya melalui transfer ke Bank Mandiri dengan nomor rekening 115.000.525.6609 atas nama tergugat. Tergugat secara sepihak melakukan perubahan atas luas apartemen yang semula 45 m<sup>2</sup> (empat puluh lima meter persegi) menjadi 52 m<sup>2</sup> (lima puluh dua meter persegi) tanpa pernah memperoleh persetujuan penggugat.

Ketidakjelasan informasi atas luas Apartemen Bogor Valley Residence ini sebagaimana tercantum pada UUPK Nomor 8 Tahun 1999 pasal Pasal 7 B yaitu “memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan”.

---

<sup>10)</sup> *Ibid*, hlm 264.

Walaupun sudah diatur hak konsumen secara jelas dalam UUPK dan pastinya konsumen dan pelaku usaha akan menyandarkan transaksi tersebut berdasarkan perjanjian jual beli yang terjadi antara konsumen/pembeli dan pelaku usaha (*developer*/pengembang perumahan) dan salah satu unsur yang terdapat dalam perjanjian yaitu adanya itikad baik.<sup>11</sup> Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro itikad baik dapat disebut juga sebagai “kejujuran” dan “kepatuhan”.

Menurut Ibu Dr. Susanti Adi Nugroho, S.H., M.H. Dalam pembahasan kali ini, mengenai perlindungan konsumen atas ketidakjelasan informasi mengenai luas apartemen bogor valley residence terhadap perkara yang dihadapi oleh konsumen seharusnya mengemukakan bahwa pelaku usaha bagaimana dan melalui apa saja yang akan dibahas. Biasanya terhadap lingkungan hidup, barang dan/atau jasa.

Dalam hal rumah susun ini tergantung dari kepastian luas yang dijual dan bagian-bagian yang tidak dapat dimiliki maupun bagian-bagian yang dapat dimiliki oleh konsumen. Biasanya dilihat dari luas apartemen atau rumah susun apakah tanahnya ada hak pakai, hak guna bangunan dan sebagainya sesuai dengan luas apartemen tersebut.

Karena, dalam kasus ini pelaku usaha telah lalai dalam memberikan informasi mengenai luas apartemen kepada konsumen maka pelaku usaha sebaiknya dari awal menentukan luas apartemen yang akan dijual kepada konsumen agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan di kemudian hari. Namun, kerugian ini disebabkan oleh pelaku usaha maka konsumen dapat meminta ganti rugi berupa uang misalnya dipotong biaya pembeliannya, ditetapkan dengan luas dan lamanya kontrak yang ditetapkan.

---

<sup>11)</sup> Rani Shafira dan Jeane Neltje Saly, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh *Developer*/Pengembang Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”, *Jurnal Hukum Adigama*, Volume 2 Nomor 2 (2019), diakses pada Rabu, 2 Desember 2020, pukul 12.00 WIB.

Adapula menurut Ibu Dr. Endang Pandamdari, S.H., M.H. mengenai perlindungan konsumen atas ketidakjelasan informasi mengenai luas apartemen Bogor Valley Residence terhadap perkara yang dihadapi oleh konsumen sudah diatur dalam UUPK No 8 Tahun 1999 yaitu pada Pasal 4 huruf B Hak konsumen antara lain “hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.”

Mengenai ketidakjelasan luas apartemen, sebenarnya karena kurang pemahaman bahwa pengukuran yang dilakukan Kantor Pertanahan, berbeda dengan pengukuran oleh pengembang. Namun, dalam hal kasus ini pelaku usaha harus memberikan Itikad baik merupakan unsur subyektif dalam perjanjian. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik artinya perjanjian harus dilaksanakan dengan menerapkan norma kepatutan dan kesesuaian.

Pelaksanaan perjanjian harus di atas rel yang benar dan rel itu adalah norma-norma yang hidup dan terpelihara dalam masyarakat. Jadi cara menerapkan itikad baik untuk informasi yang jelas dalam rumah susun adalah pengembang harus jujur dan benar memberi informasi kepada konsumen rumah susun. Untuk mendapatkan perlindungan konsumen dan tanggung jawab dari pelaku usaha tersebut sudah terdapat di Pasal 19 UUPK.

Dalam hal kasus ini sudah seharusnya pelaku usaha melakukan kewajibannya seperti yang terdapat pada Pasal 7 UUPK diatur kewajiban pelaku usaha, tidak ada kewajiban menjelaskan isi perjanjian, yang ada adalah kewajiban beritikad baik, kewajiban memberi informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa (misal unit apartemen), melayani konsumen, juga memberi kompensasi.

Dan tugas yang baik bagi pelaku usaha yaitu tugas melaksanakan kewajibannya dengan menyampaikan informasi dengan tepat, jujur dan benar,

menjamin unit apartemen yang dibangun aman, memberi kompensasi kepada konsumen jika tidak sesuai dengan perjanjian.

Dalam hukum perdata terjadi hubungan hukum antara subjek hukum yang ditandai dengan adanya perjanjian di antara para pihak, dengan adanya perjanjian tersebut maka para pihak terikat oleh perjanjian tersebut untuk melaksanakan kewajiban dan haknya. Dalam salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya inilah yang mengakibatkan dilanggarnya hak pihak lain sehingga pihak yang dirugikan harus mendapat perlindungan konsumen.

Perlindungan konsumen dalam kasus ini pelaku usaha telah lalai dalam memberikan informasi mengenai luas apartemen kepada konsumen maka pelaku usaha sebaiknya dari awal menentukan luas apartemen yang akan dijual kepada konsumen agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan di kemudian hari.

Dengan demikian pelaku usaha atau pengembang untuk melakukan hal semestinya tidak ada kekeliruan agar terjaminnya barang atau jasa yang akan di jual kepada pembeli. Dalam hal tanggung jawab haruslah sesuai dengan apa yang dilakukan seperti contoh memberikan kompensasi dan pengembalian uang dan sebagainya.

Namun, kerugian ini disebabkan oleh pelaku usaha maka konsumen dapat meminta ganti rugi berupa uang misalnya dipotong biaya pembeliannya, ditetapkan dengan luas dan lamanya kontrak yang ditetapkan. Dalam menyampaikan informasi yang jelas juga diperlukan adanya itikad baik yang dapat membuat konsumen memahami dan mengerti kejelasan dari informasi yang diberikan oleh pelaku usaha. Itikad baik adalah norma, asas, atau prinsip apa ukuran seorang pelaku usaha telah melaksanakan itikad baiknya harus ditentukan bagaimana standar di sektor atau bidang usaha tersebut.

Misalnya untuk membangun sebuah rumah susun (baik *landed house* atau rumah susun) ada aturan dan persyaratannya. Manakala pelaku usaha telah

melaksanakan seluruh ketentuan dalam regulasi maupun kebijakan yang berlaku, maka dia telah beritikad baik dalam melaksanakan usaha atau bisnisnya.

Adapula contoh lain manakala seorang pelaku telah mempromosikan barang dan/atau jasa di publik dan ternyata kalimat dan pernyataan dalam informasi yang disampaikan sesuai dengan kenyataannya dengan standar yang berlaku proses perijinan sampai pembangunan bahkan sampai proses akhir maka pelaku usaha dapat dinyatakan telah beritikad baik.

Membicarakan mengenai perlindungan hukum bagi konsumen di Indonesia sudah diatur dalam UUPK. Secara garis besar UUPK telah mengatur mulai dari hak-hak konsumen dan pelaku usaha, kewajiban daripada konsumen itu sendiri maupun pelaku usaha, perbuatan apa saja yang dilanggar, tanggung jawab pelaku usaha, penyelesaian baik di dalam atau di luar pengadilan, dan juga lembaga-lembaga atau instansi-instansi yang terkait dalam menjalankan perlindungan terhadap konsumen. Akan tetapi, walaupun sudah diatur dan ditetapkan melalui UUPK tetap saja ada terjadinya sengketa antara konsumen dan pelaku usaha dalam keduanya melakukan hubungan.<sup>12</sup>

Di dalam perjanjian terdapat asas-asas yang menjadi dasar pelaksanaannya. Asas *pacta sunt servanda* dianggap sebagai asas fundamental karena asas tersebut melandasi lahirnya suatu perjanjian. Pada dasarnya asas *pacta sunt servanda* berkaitan dengan kontrak atau perjanjian yang dilakukan antar individu yang mengandung makna. Perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, dan mengisyaratkan bahwa pengingkaran

---

<sup>12)</sup> Illona dan Anna Maria Tri Anggraini “Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Hal Pelaku Usaha Pengembang Rumah Susun yang Sudah Dinyatakan Pailit (Studi Terhadap Kemanggisian Residence)”, *Jurnal Hukum Adigama*, Volume 1 Nomor 1 (2018), diakses pada Jumat, 6 November 2020, pukul 13.45 WIB.

terhadap kewajiban yang ada pada perjanjian merupakan tindakan melanggar janji atau wanprestasi.<sup>13</sup>

Rumah susun sebagaimana halnya akan tuntutan kebutuhan akan rumah pada umumnya, perumahan massal kebanyakan dipandang sekedar sebagai “*consumer goods*” karena terkait dengan tuntutan pemenuhan kebutuhan akan pengadaannya atau paling banter disebut sebagai “*socially desirable goods*” karena tersangkut aspek peningkatan kesejahteraan, kesehatan, dan produktivitas.<sup>14</sup> Seperti yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 19 ayat 1 menyatakan bahwa :

“Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.” Karena, pada masa sekarang ini tempat tinggal menjadi sangat penting bagi kebutuhan dasar masyarakat, tempat tinggal juga berfungsi sebagai tempat berteduh tetapi juga memiliki fungsi yang lebih luas yaitu sebagai sarana peningkatan kualitas dan pembinaan keluarga, pusat pendidikan keluarga, serta banyak lagi fungsi lainnya.

Hukum diadakan sarana diadakannya tugas dan wewenang subyek hukum, baik orang maupun badan hukum untuk dapat melaksanakan tugas dan wewenang yang semestinya. menjalankan dengan baik dan mendapatkan haknya secara wajar. Hukum bertujuan menjadi perlindungan masyarakat, untuk itu hukum memang harus di laksanakan dan dijalankan.<sup>15</sup> Bukanlah hanya dalam sanksi administratif melainkan tanggung jawab sosial lainnya dari perusahaan atau pelaku usaha adalah dalam hal kegiatan komunikasi

---

<sup>13)</sup> Abdul Rasyid “Asas *Pacta Sunt Servanda* Dalam Hukum Positif dan Hukum Islam” [www.business.law.binus.ac.id](http://www.business.law.binus.ac.id), diakses pada Rabu, 4 November 2020, pukul 16.32 WIB.

<sup>14)</sup> Edward Endrianto Pandelaki, et al., “Faktor-Faktor Pembentuk Kinerja Spasial Rumah Susun Kaitannya dengan Kepuasan Penghuni”, *E-Jurnal Undip*, Volume 15 Nomor 2 (2015), diakses pada Kamis, 5 November 2020, pukul 19.00 WIB.

<sup>15)</sup> Eman Ramelan, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*, (Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2014), hlm 33.

perusahaan. Salah satu bentuk kegiatan perusahaan adalah promosi atau iklan.<sup>16</sup>

Khusus untuk konsumen perumahan termasuk rumah susun, terdapat perlindungan hukum yang telah diatur dalam UURS, serta PP UURS, beberapa ketentuan tersebut membebaskan kewajiban kepada penjual (badan hukum) untuk memenuhi persyaratan teknis, administratif maupun keperdataan dengan ancaman sanksi baik administratif, perdata maupun pidana.<sup>17</sup>

Setiap pelaku usaha harus bertanggung jawab kepada barang yang dihasilkan atau diperdagangkan kepada pembeli. Tanggung jawab pelaku usaha dalam memberikan ganti rugi di atas tidak dapat diterima apabila pelaku usaha dapat membuktikan kesalahannya.

Dari keseluruhan antara produsen dan konsumen memiliki hubungan erat yang dapat berkelanjutan di masa depan. Maka akan menimbulkan perlindungan konsumen bagi pembeli dikarenakan ini menjadi suatu hak bagi produsen untuk menjual barang atau jasa.

Hal ini dimanfaatkan secara rutin oleh penjual untuk mendistribusikan barang yang akan dijual agar dapat mencapai haknya sebagai penjual. Namun, masih banyak pula yang belum memenuhi hal tersebut. Maka banyak pula konsumen yang menuntut haknya agar mendapat perlindungan konsumen.

Saling ketergantungan karena kebutuhannya sangat tergantung dari hasil produksi. Hubungan tersebut yang berkelanjutan dapat disebut rangkaian kegiatan jual beli untuk dapat timbulnya kegiatan jual beli bagi pihak-pihak yang terkait. Namun, hubungan keduanya banyak sekali kondisi yang mempengaruhi keadaan. Kondisi ini itulah yang akan memperlambat perlindungan konsumen karena disesuaikan dengan suatu hal yang dijanjikan dari awal.

---

<sup>16</sup> H. Mulyadi Nitisusastro, *Perilaku Konsumen dalam Perspektif Kewirausahaan*, Cetakan ke-1. (Bandung: CV Alfabeta, 2012), hlm 253.

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm 45.

Meskipun demikian, di dalam kegiatan yang senyatanya masih banyak terjadi hal yang tidak diinginkan oleh konsumen maka ini menimbulkan kurangnya perhatian dari produsen dalam kegiatan jual beli. Maka hal ini diberikan untuk dapat membuat perlindungan konsumen dilingkup aspek yang lain. Sehingga terjadi jual beli yang jujur secara langsung maupun tidak langsung.

Bersumber dari adanya itikad baik dari produsen, maka produsen melakukan kewajibannya yang lain. Kewajiban seperti itu melaksanakan kegiatan jual beli yang jujur dan tepat agar dapat mempengaruhi usahanya pula. Dan konsumen dapat pula mendapatkan hak yang semestinya.

Namun, hubungan antara penjual dan pembeli adalah hal mutlak yang tidak dapat diganggu gugat agar dapat terciptanya hal yang diinginkan ini sangat bervariasi. Setiap produsen dan konsumen juga harus ada timbal balik yang tidak dapat merugikan penjual atau pembeli.

Juga sebagai pembeli wajib memelihara dan menggunakan barang sebagai semestinya. Konsumen wajib menaati berakhirnya batas waktu sesuai dengan yang ditentukan. Dalam hal ini rumah susun yang luasnya tidak sesuai dengan yang dijanjikan. Seharusnya penjual bertanggungjawab agar dapat memperbaiki kesalahannya.

Dalam praktiknya banyak hal terjadi tidak sesuai dengan kenyataannya karena bagi konsumen yang melakukan jual beli dari penjual harus lebih teliti karena ketidakjelasan informasi luas apartemen ini masih banyak yang belum dapat dilihat langsung dan disesuaikan. Dengan demikian, diperlukan perlindungan konsumen adalah kejelasan informasi agar dapat sesuai dengan mestinya apartemen ini.

Dengan adanya perlindungan konsumen diharapkan untuk dapat menjalankan tujuan dan asas-asas perlindungan konsumen. Karena, masih banyak hal-hal yang masih perlu dipenuhi agar perlindungan konsumen di

Indonesia ini menjadi lebih baik. Dan menjadi tolak ukur dan contoh bagi produsen dan konsumen.

Karena, yang diinginkan oleh konsumen bukan hanya kompensasi dan sanksi administratif melainkan tanggung jawab dari produsen. Perlindungan konsumen inilah yang masih kurang memadai dalam rumah susun. Pentingnya perlindungan konsumen adalah hal yang dapat berlangsung lama.

Perlindungan konsumen masih belum dapat dijangkau oleh konsumen sendiri. Dengan demikian, seharusnya pemerintah juga dapat berperan untuk memberi kemudahan bagi konsumen agar mendapat informasi yang jelas terhadap luas apartemen. Bahwa perbuatan ini dapat menjadikan cerminan bagi orang lain. Kesejahteraan negara sangatlah penting apabila belum terpenuhinya hak dari pembeli rumah susun.

Karena, produk tersebut masih jauh dari yang diinformasikan. Pada dasarnya ini belum terpenuhinya perlindungan konsumen, karena penjual belum memberikan ganti rugi. Merupakan upaya untuk kesejahteraan masyarakat, karena semakin banyak yang membutuhkan tempat tinggal. Dalam rumah susun menjadi pilihan yang tepat untuk mencari tempat tinggal. Maka, sebagai konsumen haruslah dapat dilindungi oleh perlindungan konsumen.

Tentang kewajiban penjual memberikan informasi yang jujur mengenai luas apartemen akan sangat merugikan konsumen. Haruslah sebagai pelaku usaha dapat menjalankan usahanya untuk lebih baik lagi nantinya. Sesuai dengan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta aspek yang lainnya. Konsumen juga perlu lebih teliti lagi dalam membeli apartemen. Perlindungan konsumen dapat berkelanjutan untuk memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan luasnya. Sejalan dengan itu, dapat meningkatkan laju pertumbuhan tanah dan keterbatasan lahan.

Untuk mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh lainnya. Terhadap pembangunan rumah susun yang telah

dilaksanakan, maka dapat dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang ada. Perlunya perlindungan konsumen dalam penguasaan rumah susun tersebut.

Perlindungan konsumen bagi konsumen ternyata masih belum terlindungi dengan baik terbukti dengan adanya kasus tersebut. Namun, dengan adanya pengetahuan bahwa akan hukum yang berlaku maka konsumen dapat berjuang lebih untuk mendapatkan haknya. Konsumen juga tidak dapat melakukan haknya terlebih dari apa yang diperbuatnya.

Konsumen pada rumah susun juga seharusnya menjadi target UUPK. Hal ini dikarenakan belum adanya potensi yang membuat penjual untuk bertanggung jawab. Konsumen rumah susun juga menjadi tujuan dari UUPK karena sebagai konsumen belum memiliki kesadaran untuk melindungi diri.

Untuk menjamin rumah susun yang layak sesuai dengan yang dijanjikan penjual. Perlindungan konsumen juga memiliki tujuan untuk mengatur tata tertib masyarakat secara adil dan damai. Perlindungan konsumen juga hendaknya sebagai sarana pembaharuan masyarakat. Indonesia sebagai negara hukum juga harus memperhatikan dasar pembentukan hukum.

Karena, perlindungan konsumen merupakan upaya yang tepat dalam melakukan kegiatan jual beli. Maka, perlindungan konsumen ini haruslah mendapat perhatian yang baik di kalangan masyarakat. Agar terjalin hubungan antara penjual dan pembeli secara baik. Karena, itu tidak akan putus hingga kapan pun.

### **III. PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan dan analisis yang telah dibuat oleh penulis pada bab sebelumnya mengenai perlindungan konsumen atas ketidakjelasan informasi mengenai luas Apartemen Bogor Valley Residence sebaiknya sebagai pelaku usaha dalam menjual barang dan/atau jasa kepada konsumen

menentukan dengan pasti apa yang akan diperjual belikan kepada konsumen dan sesuai dengan apa yang telah diberikan oleh pelaku usaha kepada konsumen. Dalam menyampaikan informasi pula haruslah dengan yang jelas, benar, dan jujur dengan ini diperlukan adanya itikad baik yang dapat membuat konsumen memahami dan mengerti kejelasan dari informasi yang diberikan oleh pelaku usaha.

Karena pelaku usaha dalam kasus ini telah lalai dalam memberikan informasi mengenai luas apartemen kepada konsumen maka pelaku usaha sebaiknya dari awal menentukan luas apartemen yang akan dijual kepada konsumen tidak melakukan kesalahan di lain hari. Untuk itu diperlukan pertanggungjawaban dari pelaku usaha karena itu sudah menjadi hak dan kewajiban pelaku usaha sesuai dengan Pasal 6 mengenai Hak pelaku usaha.

## **B. Saran**

Berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan penulis pada bab sebelumnya maka saran dari penulis, sebagai pelaku usaha yang lalai dalam menjalankan kewajibannya, sebaiknya pelaku usaha ini bersungguh-sungguh dalam menjalankan kewajibannya dalam hal bertanggung jawab memberikan ganti rugi apabila ada suatu permasalahan terhadap barang maupun jasa yang pelaku usaha tawarkan kepada konsumen serta yang sesuai dengan apa yang telah diperbuat kepada konsumen.

Agar dapat melaksanakan usahanya pelaku usaha kedepannya dapat beritikad baik, memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur serta dapat diawasi oleh para pihak yang berwenang dalam hal memberikan informasi luas apartemen. Serta juga kesadaran diri sendiri dari pelaku usaha sangatlah penting untuk melaksanakan kewajibannya dan bertanggung jawab kepada Tuhan Yang Maha Esa, konsumen, dan para pihak lain yang bersangkutan.

Agar kelak pelaku usaha dapat mengerti bagaimana perasaan konsumen apabila hal ini dilakukan demi kepentingan untuk mencari keuntungan yang

besar untuk diri sendiri maupun keluarganya. Dan kepada masyarakat sebagai konsumen dalam membeli barang dan/atau jasa diperlukan kehati-hatian dan ketegasan dalam informasi yang disampaikan oleh pelaku usaha serta menjadi konsumen yang cerdas.

Hal ini untuk dapat menghindari kerugian karena maraknya pelaku usaha yang melakukan kegiatan usahanya dengan tidak memberikan kejelasan yang baik, benar, dan jujur. Apalagi dalam hal rumah susun, konsumen selain menjadi cerdas dalam berhati-hati haruslah dapat mencari tahu mengenai pelaku usaha yang mulai dari perizinannya.

#### **IV. DAFTAR PUSTAKA**

##### **A. Buku**

- Nitisusastro, H. Mulyadi. *Perilaku Konsumen dalam Perspektif Kewirausahaan*, Cetakan Ke-1. (Bandung: CV Alfabeta, 2012.)
- Nurbani, Erlies Septiana dan H. Salim HS. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Cetakan ke-1. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.)
- Mamudji, Sri dan Soerjono Soekanto. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke-11. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009.)
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi Cetakan ke-13. (Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama, 2005.)
- Muchsin. *Perlindungan Hukum dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. (Surakarta: Universitas Sebelas Maret, 2003.)
- Prodjodikoro, Wirjono. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. (Bandung: Mandar Maju, 2011.)
- Ramelan, Eman. *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*. (Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2014.)

Redjeki, Sri. *Aspek-Aspek Hukum Perlindungan Konsumen pada Era Perdagangan Bebas*. (Bandung: Mandar Maju, 2000.)

Yodo, Sutarman dan Ahmad Miru. *Hukum Perlindungan Konsumen*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.)

## **B. Undang-Undang**

Indonesia. *Undang-Undang Dasar Republik Indonesia*.

\_\_\_\_\_. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821*

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252*.

## **C. Jurnal Online**

Agung, Wisnu, et al. “Faktor-Faktor Pembentuk Kinerja Spasial Rumah Susun Kaitannya dengan Kepuasan Penghuni”. *E-jurnal Undip*. Volume 15 Nomor 2 (Mei 2015). Diakses pada Kamis, 5 November 2020, pukul 19.00 WIB.

Anggraini, Anna Maria Tri, dan Illona. “Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Hal Pelaku Usaha Pengembang Rumah Susun yang Sudah Dinyatakan Pailit (Studi Terhadap Kemanggisian *Residence*)”. *Jurnal Hukum Adigama*. Volume 1 Nomor 1 (Juli 2018). Diakses pada Jumat, 6 November 2020, pukul 13.45 WIB.

Saly, Jeane Neltje, dan Rani Shafira. “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum Dari Perbuatan Wanprestasi Oleh *Developer*/Pengembang Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”. *Jurnal Hukum Adigama*. Volume 2 Nomor 2 (Juli 2019). Diakses pada Rabu, 2 Desember 2020, pukul 12.00 WIB.

#### **D. Internet**

Anonim, “Pengertian Apartemen”. *kbbi.web.id*, diakses pada Rabu, 19 Agustus 2020, pukul 15.00 WIB.

Rasyid, Abdul, “Asas *Pacta Sunt Servanda* Dalam Hukum Positif dan Hukum Islam”. [www.business.law.binus.ac.id](http://www.business.law.binus.ac.id). Diakses pada Rabu, 4 November 2020, pukul 16.32 WIB.