

PENERBITAN BROSUR PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG YANG MERUGIKAN  
KONSUMEN DITINJAU DARI HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN  
(STUDI PADA YAYASAN LEMBAGA PERLINDUNGAN KONSUMEN BALI)

Oleh:

Made Mintarja Triasa

I Gusti Ayu Puspawati

Ida Bagus Putu Sutama

Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

**ABSTRAK**

Penulisan ini membahas tentang penerbitan brosur perumahan oleh pengembang yang merugikan konsumen ditinjau dari hukum perlindungan konsumen. Tulisan ini bertujuan untuk memahami dan mengerti tentang upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen terkait kerugian yang ditimbulkan akibat penerbitan brosur perumahan oleh pengembang serta sanksi yang dapat diberikan kepada pengembang dalam kaitannya dengan penerbitan brosur perumahan yang merugikan konsumen. Jenis penelitian dalam penulisan ini adalah dengan menggunakan metode yuridis empiris, Penelitian ini bersifat deskriptif (Penggambaran). Penelitian ini menggambarkan tentang penyelesaian sengketa antar konsumen dengan pihak pengembang. Berdasarkan ketentuan undang-undang perlindungan konsumen ada dua upaya penyelesaian sengketa yaitu melalui jalur litigasi dan non litigasi, serta ada tiga sanksi yang dapat dijatuhkan kepada pengembang yaitu sanksi administratif, sanksi perdata, dan sanksi pidana.

Kata Kunci : brosur, konsumen, penyelesaian sengketa

*ABSTRACT*

*Writing is about publishing brochure housing by developers who harm consumers in terms of consumer protection laws. This paper aims to understand and know about the efforts to be made by the consumer-related losses incurred as a result of the publication of brochures housing by developers as well as the sanctions that can be given to developers in connection with the issuance of residential brochure consumer harm. This type of research in this paper is to use the method of juridical empirical, descriptive research (depiction). This study describes the settlement of disputes between the consumer and developer. Based on the provisions of the Act, there are two mediation is through litigation and non litigation, and there are three sanctions that can be imposed on developers that administrative sanctions, civil penalties, and criminal sanctions.*

*Keywords: brochures, consumers, dispute resolution*

**I. PENDAHULUAN**

**1.1 LATAR BELAKANG**

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Namun bagi sebagian besar masyarakat Indonesia, kata ‘rumah’ menjadi sebutan yang teramat mahal, padahal rumah adalah bangunan dasar, fundamental dan sekaligus menjadi prasyarat bagi setiap orang untuk bertahan dan hidup serta menikmati kehidupan bermartabat, damai, aman dan nyaman. Pihak swasta yang dalam hal ini adalah *Developer* sebagai mitra pemerintah ikut berperan dalam memenuhi penyediaan perumahan baik di wilayah pedesaan dan perkotaan.

Pemenuhan kebutuhan perumahan bukan tanpa kendala, berbagai cara pendekatan diupayakan sehingga mungkin menimbulkan berbagai dampak, termasuk yang menjurus pada tindakan yang bersifat negatif bahkan tidak terpuji. Dampak negatif yang lazim terjadi, antara lain menyangkut kualitas barang, informasi tidak jelas, dan sebagainya.

Merebaknya kasus perumahan pada dasarnya diawali dengan ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur dengan realita yang diterima konsumen saat menempati rumah tersebut. Seperti kualitas spesifikasi teknis rumah yang rendah, perbedaan luas tanah, keterlambatan penyerahan bangunan, masalah fasilitas sosial dan umum, hal tersebut tentunya sangat merugikan konsumen yang secara langsung terlibat di dalam kegiatan industry perumahan di Indonesia.

Yusuf Shofie mengatakan bahwa pemasaran yang dilakukan developer sangat tendensius, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar, padahal konsumen sudah terlanjur menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan pengembang, atau bahkan sudah akad kredit dengan Bank pemberi kredit pemilikan rumah.<sup>1</sup>

Dari hasil penelitian di Yayasan Lembaga Perlindungan Konsumen (YLPK) Bali, beberapa kasus perumahan yang terjadi, pada umumnya memosisikan konsumen sebagai kelompok yang lemah dibandingkan dengan pengembang. Baik dari segi sosial ekonomi, pengetahuan teknis dan kemampuan dalam mengambil tindakan hukum melalui institusi pengadilan. Perlindungan hukum terhadapnya belum terjamin sebagaimana yang diharapkan.

Berdasarkan hal diatas penulis bermaksud untuk membuat suatu karya ilmiah yang berjudul “Penerbitan Brosur Perumahan Oleh Pengembang Yang Merugikan Konsumen Ditinjau Dari Hukum Perlindungan Konsumen”.

---

<sup>1</sup> Yusuf Shofie; 2005, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h.86

## **1.2 TUJUAN PENELITIAN**

Tujuan karya ilmiah ini untuk mendapatkan gambaran secara lengkap dari pihak YLPK Bali mengenai upaya yang dapat dilakukan konsumen terkait kerugian yang ditimbulkan akibat penerbitan brosur perumahan oleh pengembang. Di samping itu juga untuk memahami sanksi yang dapat diberikan kepada pihak pengembang terkait brosur perumahan yang menimbulkan kerugian pada konsumen.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1. METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian dalam penulisan ini adalah dengan menggunakan metode yuridis empiris. Penelitian ini bersifat deskriptif (Penggambaran). Penelitian ini dilakukan di YLPK Bali. Jenis pendekatan yang dipergunakan Pendekatan Perundang-undangan (*The Statute Approach*), Pendekatan Kasus (*The Case Approach*) dan Pendekatan Fakta (*The Fact Approach*).

### **2.2. PEMBAHASAN**

#### **2.2.1. Upaya yang dapat dilakukan konsumen terkait kerugian yang ditimbulkan akibat penerbitan brosur perumahan oleh pengembang**

Berdasarkan rumusan Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), konsumen dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum. Penyelesaian sengketa antara konsumen dengan pengembang melalui lingkungan peradilan umum dapat dilakukan dengan mengikuti prosedur yang berlaku dalam tata cara beracara di peradilan umum.

Berdasarkan keterangan dari Bapak I Putu Armaya ketua YLPK Bali bahwa YLPK Bali mencoba untuk mewedahi dan memberikan advokasi antara konsumen dan pengembang melalui jalur litigasi dan non litigasi, salah satunya adalah dengan melakukan mediasi antara konsumen dan pengembang. Mediasi yang dilakukan adalah dengan memanggil konsumen dan pengembang untuk dipertemukan sehingga akan lahir sebuah mediasi yang sifatnya adalah *Win-Win Solution* atau mencari solusi yang terbaik, namun apabila mediasi antara konsumen dan pengembang tidak berhasil maka YLPK Bali melimpahkan sengketa antara konsumen dengan pengembang ini ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

## **2.2.2 Sanksi yang dapat diberikan kepada pihak pengembang terkait brosur perumahan yang menimbulkan kerugian pada konsumen**

### **1. Sanksi Administratif**

Sanksi administratif adalah sanksi yang dikenakan terhadap pelanggaran administrasi atau ketentuan Undang-Undang yang bersifat administratif. Menurut Pasal 60 UUPK, Sanksi administratif berupa penetapan ganti rugi paling banyak Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Terhadap pelaku usaha yang melanggar Pasal 19 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 20, Pasal 25, dan Pasal 26.

### **2. Sanksi Perdata**

Sanksi Perdata merupakan sanksi yang dikenakan terhadap pelanggaran yang bersifat perdata. Sanksi perdata dapat dijatuhkan kepada pihak yang telah dianggap melanggar ketentuan-ketentuan atau perjanjian-perjanjian yang telah disepakati bersama antara para pihak dan berakibat menimbulkan kerugian terhadap pihak lainnya. Sanksi perdata dapat berupa ganti rugi dalam bentuk: Pengembalian uang, Penggantian barang, Perawatan kesehatan, dan/atau Pemberian santunan.<sup>2</sup>

### **3. Sanksi Pidana**

Menurut R. Soesilo hukum adalah "Suatu perasaan tidak enak (sengsara) yang dijatuhkan oleh hakim dengan vonis kepada orang yang telah melanggar undang-undanghukum pidana."<sup>3</sup> Dalam hukum perlindungan konsumen juga dikenal dengan sanksi pidana, sanksi pidana hanya dapat diberikan kepada seseorang atau mereka yang dianggap telah terbukti bersalah dan telah melewati proses beracara di pengadilan. Dalam hal ini pengembang dapat dijatuhi sanksi pidana oleh pengadilan karena diduga telah melanggar Pasal 8, Pasal 9. Pasal 10 UUPK yaitu pelaku usaha yang dalam hal ini pengembang tidak bertanggung jawab atas perbuatan yang dilakukan sehingga timbulnya kerugian terhadap konsumen. Dan sesuai dengan amanat Pasal 62 UUPK

---

<sup>2</sup> Abdulkadir Muhamad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia, Cetakan ke III*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 56

<sup>3</sup> R. Soesilo, 1996, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, Politeia, Bogor, h. 36

bahwa pelaku usaha yang melanggar Pasal tersebut dijatuhi hukuman Penjara 5 tahun, atau denda Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah).

### **III. KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan atas permasalahan diatas dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Upaya yang dapat dilakukan konsumen terkait kerugian akibat penerbitan brosur perumahan oleh pengembang adalah upaya penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi ataupun non litigasi. Jalur non litigasi dipilih oleh para pihak yang bersengketa karena dianggap lebih efektif dibandingkan melalui jalur litigasi yang dianggap memakan banyak waktu dan biaya yang tidak sedikit.
2. Sanksi yang diberikan kepada pengembang terkait brosur yang merugikan konsumen adalah sanksi administratif, sanksi perdata, dan sanksi pidana.

### **DAFTAR PUSTAKA**

Abdulkadir, 2000, *Hukum Perdata Indonesia, Cetakan ke III* PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

R. Soesilo, 1996, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal*, Politeia, Bogor

Yusuf Shofie, 2005 *Perlindungan Konsumen dan Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen