



**SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN  
PERUMAHAN ATAS KERUGIAN AKIBAT  
PENERBITAN BROSUR PERUMAHAN  
OLEH PENGEMBANG DITINJAU  
DARI UNDANG-UNDANG NOMOR  
8 TAHUN 1999 TENTANG  
PERLINDUNGAN KONSUMEN**

***LEGAL PROTECTION FOR HOUSING CONSUMERS  
DUE THE LOSS CAUSED BY THE PUBLISHMENT OF  
HOUSING BROCHURE BY THE DEVELOPER BASED  
ON ACT NUMBER 8 IN 1999 ABOUT CONSUMER  
PROTECTION***

**LIA WAHYU LESTARI**

**NIM. 070710101017**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL**

**UNIVERSITAS JEMBER**

**FAKULTAS HUKUM**

**2011**

**SKRIPSI**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN  
PERUMAHAN ATAS KERUGIAN AKIBAT  
PENERBITAN BROSUR PERUMAHAN  
OLEH PENGEMBANG DITINJAU  
DARI UNDANG-UNDANG NOMOR  
8 TAHUN 1999 TENTANG  
PERLINDUNGAN KONSUMEN**

***LEGAL PROTECTION FOR HOUSING CONSUMERS  
DUE THE LOSS CAUSED BY THE PUBLISHMENT OF  
HOUSING BROCHURE BY THE DEVELOPER BASED  
ON ACT NUMBER 8 IN 1999 ABOUT CONSUMER  
PROTECTION***

**LIA WAHYU LESTARI**

**NIM. 070710101017**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2011**

## MOTTO

JANGANLAH ANDA MENJANJIKAN SESUATU YANG TIDAK ANDA  
LAKSANAKAN, TETAPI SEKALI MENJANJIKAN USAHAKANLAH  
DENGAN SUNGGUH-SUNGGUH MENEPATI JANJI ANDA\*

---

\*Thowil Akhvar Dasoeki dan Thohuri Muhammad Said, *Mutiara Kepribadian*, Gunung  
Jati, Jakarta, 1985.

## PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

NAMA : LIA WAHYU LESTARI

NIM : 070710101017

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PERUMAHAN ATAS KERUGIAN AKIBAT PENERBITAN BROSUR PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 17 Januari 2011

Yang menyatakan,

Lia Wahyu Lestari  
NIM. 070710101017

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Allah SWT atas kekuatan iman Islam bagi penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini;
2. Ayahanda Drs. Ezwin Sugiharto dan Ibunda Dra. Rumentaningsih, yang senantiasa memberikan curahan kasih sayang dan bimbingan bagi penulis sebagai bekal penulis dalam menjalani kehidupan;
3. Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Jember yang saya banggakan;
4. Bapak dan Ibu Guru sejak di Taman Kanak-kanak, Sekolah Menengah Pertama hingga Sekolah Menengah Atas serta Bapak dan Ibu Dosen yang telah memberikan ilmu dan bimbingan bagi penulis.

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN  
PERUMAHAN ATAS KERUGIAN AKIBAT  
PENERBITAN BROSUR PERUMAHAN  
OLEH PENGEMBANG DITINJAU  
DARI UNDANG-UNDANG NOMOR  
8 TAHUN 1999 TENTANG  
PERLINDUNGAN KONSUMEN**

***LEGAL PROTECTION FOR HOUSING CONSUMERS  
DUE THE LOSS CAUSED BY THE PUBLISHMENT OF  
HOUSING BROCHURE BY THE DEVELOPER BASED  
ON ACT NUMBER 8 IN 1999 ABOUT CONSUMER  
PROTECTION***

**SKRIPSI**

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada  
Fakultas Hukum Universitas Jember

**LIA WAHYU LESTARI  
070710101017**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2011**

**PERSETUJUAN**  
**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**  
**TANGGAL 18 MARET 2011**

**Oleh:**

**Pembimbing,**

**MARDI HANDONO, S.H., M.H.**  
**NIP. 196312011989021001**

**Pembantu Pembimbing,**

**ISWI HARIYANI, S.H., M.H.**  
**NIP. 196212161988022001**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul:

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN  
PERUMAHAN ATAS KERUGIAN AKIBAT  
PENERBITAN BROSUR PERUMAHAN OLEH  
PENGEMBANG DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG  
NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN  
KONSUMEN**

***LEGAL PROTECTION FOR HOUSING CONSUMERS  
DUE THE LOSS CAUSED BY THE PUBLISMENT OF  
HOUSING BROCHURE BY THE DEVELOPER BASED  
ON ACT NUMBER 8 IN 1999 ABOUT CONSUMER  
PROTECTION***

Oleh:

**LIA WAHYU LESTARI  
NIM. 070710101017**

**Pembimbing,**

**Pembantu Pembimbing,**

**MARDI HANDONO, S.H., M.H.  
NIP. 196312011989021001**

**ISWI HARIYANI, S.H., M.H.  
NIP. 196212161988022001**

Mengesahkan:  
Kementerian Pendidikan Nasional Republik Indonesia  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,

**Prof. Dr. M. ARIEF AMRULLAH, S.H., M.Hum.  
NIP. 196001011988001001**



## PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada:

hari : Rabu

tanggal : 30

bulan : Maret

tahun : 2011

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

### Panitia Penguji :

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si.**  
NIP. 195701051986031002

**Dr. FENDI SETYAWAN, S.H., M.H.**  
NIP. 197202171998021001

### Anggota Penguji :

**MARDI HANDONO, S.H., M.H.**  
NIP. 196312011989021001

.....

**ISWI HARIYANI, S.H., M.H.**  
NIP. 196212161988022001

.....

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan hidayahnya, sehingga penulis diberi kemudahan, kesabaran, dan kekuatan dalam menyelesaikan skripsi yang berjudul : **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PERUMAHAN ATAS KERUGIAN AKIBAT PENERBITAN BROSUR PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN”** yang disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1 Ilmu Hukum dan mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Keberadaan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan serta dorongan dari berbagai pihak, untuk itu penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi dan sekaligus Pembantu Dekan II yang telah meluangkan waktu di tengah kesibukannya untuk memberikan bimbingan dan petunjuk dalam penulisan skripsi ini;
2. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H., selaku Dosen Pembantu Pembimbing Skripsi yang telah memberikan ilmu, masukan, motivasi serta petunjuk dalam penulisan skripsi ini;
3. Bapak Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., selaku Dosen Ketua Penguji Skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk menguji skripsi penulis;
4. Bapak Dr. Fendi Setyawan, S.H., M.H., selaku Dosen Sekretaris Penguji Skripsi yang telah bersedia untuk meluangkan waktunya untuk menguji skripsi penulis;
5. Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak H. Eddy Mulyono, S.H., M.Hum., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

8. Bapak Sugijono, S.H., M.H., selaku Ketua Jurusan Bagian Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Jember dan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang selalu memberikan bimbingan konsultasi selama melaksanakan kuliah;
9. Para Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala bimbingan dan ilmu yang diberikan kepada penulis;
10. Seluruh Pegawai dan Karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala bantuan fasilitas yang telah diberikan;
11. Ayahanda Drs. Ezwin Sugiharto dan Ibunda Dra. Rumentaningsih atas semangat dan curahan kasih sayang yang diberikan bagi penulis;
12. Adikku tersayang Lisa Kusumawardhani yang telah mendoakan dan memberikan bantuan serta dukungan kepada penulis;
13. Mas Mifta atas bantuan, semangat, dan dorongan kepada penulis di dalam mengerjakan skripsi;
14. Teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bantuan dan masukan selama proses mengerjakan skripsi ini;
15. Teman-teman organisasi Paduan Suara Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember atas kebersamaannya selama ini

Semoga doa, bimbingan, dan semangat yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan dari Allah SWT. Karya tulis ini tidak akan pernah sempurna, sebab kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT. Akhirnya, penulis mengharapkan karya ilmiah ini dapat bermanfaat bagi penulis dan juga pembaca.

Jember, 30 Maret 2011

Penulis

## RINGKASAN

Brosur perumahan sebagai media yang digunakan oleh pengembang sebagai sarana promosi. Seringkali pengembang menerbitkan brosur perumahan tanpa memperhatikan hak konsumen untuk mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur. Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai bukti adanya hubungan antara konsumen perumahan dan pengembang kurang memberikan perlindungan hukum bagi konsumen perumahan. Keadaan yang demikian membuat konsumen perumahan kesulitan untuk mempertahankan hak-haknya terkait dengan informasi dalam hal konsumsi barang dan/atau jasa. Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk membahasnya dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PERUMAHAN ATAS KERUGIAN AKIBAT PENERBITAN BROSUR PERUMAHAN OLEH PENGEMBANG DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN”**.

Rumusan masalah yang dijadikan pembahasan dalam skripsi ini yang pertama adalah apa akibat hukum dari penerbitan brosur perumahan oleh pelaku usaha. Kedua, apa bentuk tanggung jawab pelaku usaha atas penerbitan brosur perumahan yang merugikan konsumen perumahan. Ketiga, apa upaya yang ditempuh oleh konsumen perumahan yang dirugikan akibat penerbitan brosur perumahan yang tidak dipenuhi oleh pelaku usaha.

Tujuan penulisan skripsi ini terbagi menjadi dua, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah tipe penelitian yuridis normatif (*legal research*) dengan pendekatan masalah berupa pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum kemudian dilanjutkan dengan analisa bahan hukum.

Hasil dari pembahasan, yang pertama adalah akibat hukum dari penerbitan brosur perumahan oleh pelaku usaha dapat dilihat dari dua sisi, yaitu brosur perumahan merupakan bagian dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau tidak menjadi bagian dari PPJB. Brosur perumahan yang menjadi bagian dari PPJB, akibat hukumnya mengikat kedua belah pihak seperti halnya undang-

undang (pasal 1338 KUHPerduta), apabila tidak dipenuhi dapat dikatakan wanprestasi dan bagi brosur perumahan yang mengandung unsur penipuan, maka PPJB dapat dibatalkan (pasal 1328 KUHPerduta). Brosur perumahan tidak menjadi bagian dari PPJB, akibat hukumnya terdapat di pasal 8 ayat (4) dan pasal 17 ayat (2) UUPK, apabila brosur perumahan memenuhi kriteria penipuan dan menimbulkan kerugian bagi konsumen perumahan, terdapat dalam pasal 1365 KUHPerduta. Kedua, tanggung jawab yang melekat pada pengembang sebagai pelaku usaha penerbit brosur perumahan yang merugikan konsumen perumahan adalah tanggung jawab kontrak (*contractual liability*), tanggung jawab produk (*product liability*), tanggung jawab pidana (*criminal liability*), dan tanggung jawab informasi. Ketiga, upaya yang dapat dilakukan oleh konsumen perumahan yang dirugikan akibat penerbitan brosur perumahan adalah melalui penyelesaian sengketa di Pengadilan maupun di luar Pengadilan, juga dapat dilakukan penyelesaian melalui jalur administrasi. Di Pengadilan dengan cara mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri, sedangkan upaya di luar Pengadilan dengan penyelesaian damai antara para pihak atau mengadu ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

Saran, hendaknya pengembang lebih bertanggung jawab dalam menerbitkan brosur perumahan yang digunakan sebagai media promosi atau iklan terutama bagi brosur perumahan yang menjadi bagian dari PPJB. Konsumen perumahan dalam membaca dan menyetujui PPJB hendaknya lebih teliti. Bagi pemerintah hendaknya menerbitkan aturan mengenai standar penerbitan brosur perumahan dan hendaknya keberadaan BPSK di setiap kota atau kabupaten dapat segera direalisasikan agar konsumen lebih mudah dalam menyelesaikan sengketa konsumennya serta diharapkan keberadaan BPSK dapat memberikan penyuluhan mengenai perlindungan konsumen.

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI .....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH .....</b>	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN .....</b>	<b>xii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI .....</b>	<b>xiv</b>
<b>HALAMAN TABEL .....</b>	<b>xvii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xviii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1. 1 Latar Belakang .....	1
1. 2 Rumusan Masalah .....	4
1. 3 Tujuan Penelitian .....	5
1. 3. 1 Tujuan Umum .....	4
1. 3. 2 Tujuan Khusus .....	5
1. 4 Metode Penelitian .....	5
1. 4. 1 Tipe Penelitian .....	6
1. 4. 2 Pendekatan Masalah .....	6
1. 4. 3 Sumber Bahan Hukum .....	6
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer .....	6
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder .....	7
1.4.3.3 Bahan Non Hukum .....	7
1. 4. 4 Analisis Bahan Hukum .....	8

<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>9</b>
2. 1 Perlindungan Konsumen .....	9
2. 1. 1 Pengertian Perlindungan Konsumen .....	9
2. 1. 2 Perlindungan Hukum Bagi Konsumen .....	11
2. 1. 3 Asas-Asas Perlindungan Konsumen .....	12
2. 2 Konsumen Perumahan .....	16
2. 2. 1 Pengertian Konsumen .....	16
2. 2. 2 Hak dan Kewajiban Konsumen .....	17
2. 2. 3 Pengertian Perumahan .....	19
2. 2. 4 Pengertian Konsumen Perumahan .....	20
2. 3 Pengertian Kerugian .....	21
2. 4 Brosur Perumahan sebagai Media Pengiklan .....	22
2. 4. 1 Pengertian Media Pengiklan .....	22
2. 4. 2 Pengertian Brosur Perumahan sebagai Media Pengiklan ..	23
2. 5 Pengembang sebagai Pelaku Usaha .....	24
2. 5. 1 Pengertian Pengembang sebagai Pelaku Usaha.....	24
2. 5. 2 Hak dan Kewajiban Pengembang sebagai Pelaku Usaha ..	27
2.5. 3 Prinsip Tanggung Jawab Pengembang sebagai Pelaku Usaha	29
<b>BAB 3 PEMBAHASAN .....</b>	<b>32</b>
3. 1 Akibat Hukum Penerbitan Brosur Perumahan oleh Pelaku Usaha..	32
3. 1.1 Hubungan Hukum antara Pelaku Usaha sebagai Penerbit Brosur Perumahan dengan Konsumen Perumahan .....	32
3.1. 2 Akibat Hukum Penerbitan Brosur Perumahan oleh Pelaku Usaha yang Merugikan Konsumen Perumahan .....	43
3. 2 Tanggung Jawab Pelaku Usaha atas Penerbitan Brosur Perumahan yang Merugikan Konsumen Perumahan .....	47
3. 2.1 Bentuk Tanggung Jawab Pelaku Usaha atas Penerbitan Brosur Perumahan yang Merugikan Konsumen Perumahan .....	49
3. 3 Upaya yang Ditempuh Konsumen Perumahan yang Dirugikan Akibat Penerbitan Brosur Perumahan yang Tidak Dipenuhi oleh Pelaku Usaha .....	55

3. 3. 1 Penyelesaian Sengketa Konsumen di Luar Pengadilan .....	58
3. 3. 2 Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Pengadilan .....	61
<b>BAB 4 PENUTUP .....</b>	<b>67</b>
4. 1 Kesimpulan .....	67
4. 2 Saran .....	68
<b>DAFTAR BACAAN</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	



## DAFTAR TABEL

<b>No.</b>	<b>Judul</b>	<b>Halaman</b>
1.	Klausul-Klausul Pengikatan Jual Beli .....	35

## DAFTAR LAMPIRAN

<b>No.</b>	<b>Judul</b>	<b>Halaman</b>
1.	UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen .....	1
2.	UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman	2
3.	Keputusan Menteri Perdagangan dan Perindustrian No. 350/MPP/KEP/12/2001 Tentang Tugas dan Wewenang BPSK .....	3
4.	Etika Pariwara Indonesia .....	4