



**BPKN**

**BADAN PERLINDUNGAN KONSUMEN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA**

Jalan M.I. Ridwan Rais No. 5, Gedung I Kementerian Perdagangan  
Lantai 8 Jakarta 10110 - Indonesia  
Telp. 021-348 33819, Fax. 021-345 8867

Nomor : 212 /BPKN/07/2018

Jakarta, 12 Juli 2018

Lampiran : -

Perihal : Rekomendasi

Kepada Yth,

**Menteri Pekerjaan Umum dan  
Perumahan Rakyat**

di

Jakarta

Dengan Hormat,

Bersama ini kami beritahukan kepada Saudara Menteri bahwa upaya pengembangan Perlindungan Konsumen oleh BPKN difokuskan pada sembilan sektor prioritas sesuai dengan Peraturan Presiden No. 50/2017 tentang Strategi Nasional Perlindungan Konsumen Nasional Tahun 2017. Dari sembilan sektor prioritas tersebut, Sektor Perumahan merupakan sektor yang banyak dilaporkan bermasalah, akibat kurangnya perlindungan konsumen oleh Pelaku Usaha Perumahan.

Sehubungan dengan hal tersebut, BPKN telah melakukan kajian singkat dan diskusi intensif yang melibatkan stakeholder terkait. Berdasarkan hasil kajian tersebut perkenankan kami menyampaikan beberapa hal sebagai berikut.

#### **I. FAKTA/TEMUAN LAPANGAN**

Berdasarkan 235 pengaduan konsumen perumahan yang masuk ke BPKN selama 9 bulan terakhir dan kunjungan lapangan ke beberapa perumahan yang dipilih secara *purposive*, ditemukan tingginya keluhan konsumen yang berspektrum luas. Dari perspektif konsumen, kasus yang terkait perumahan bersifat fundamental dan bersifat sistemik terhadap kehidupan dan masa depan mereka. Ada beberapa persoalan yang sering terjadi, misalnya iklan yang menyesatkan, pemahaman konsumen atas perjanjian/kontrak yang tidak memadai, cara pembayaran dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), status tanah yang tidak jelas dan klausula baku yang mengalihkan tanggung jawab.

BPKN menggolongkan kasus-kasus yang ditemukan kedalam tiga tahap, yaitu Tahap Perencanaan, Tahap Pengalihan Hak, dan Tahap Pemeliharaan/Pengelolaan.

##### **1. Tahap Perencanaan**

Persoalan paling mendasar adalah dalam pemasaran yang dilakukan oleh pengembang, patut diduga melanggar Pasal 42 UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pasal 43 UU No. 20/2011 tentang Rumah Susun, yang mengatur bahwa pemasaran dapat dilakukan jika sudah ada keterbangunan paling sedikit 20%. Sampai saat ini masih sering ditemukan pemasaran perumahan meskipun melanggar UU Perumahan yang kami maksud di atas.

## 2. Tahap Pengalihan Hak

Walaupun ada unit rumah tapak maupun rumah susun yang dibeli secara tunai atau tunai bertahap namun sebagian besar transaksi dilakukan dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) melalui lembaga pembiayaan, yang mayoritas dilakukan oleh pihak perbankan.

Dalam beberapa kasus, konsumen sudah melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB); bangunan sudah selesai dan dibayar lunas namun belum dilakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Sementara itu ada konsumen yang belum memperoleh hak kepemilikan (sertifikat) meskipun AJB sudah ditandatangani dan kewajibannya sudah dilunasi. Tenggang waktu antara pelunasan dan penerbitan akta jual beli serta antara penerbitan AJB dengan penyerahan sertifikat belum diatur.

Dalam kasus lain ada pengembang yang menjaminkan sertifikat induk ke Bank lain (yang bukan pemberi KPR) dan menyebabkan konsumen tidak memperoleh kepastian atas kepemilikan sertifikat.

## 3. Tahap Pemeliharaan/Pengelolaan

Konsumen kurang mendapat kesempatan untuk memahami isi klausula baku seperti tercantum dalam kontrak. Hal ini membuat berbagai persoalan muncul pada tahap ini diantaranya:

- a) Kualitas unit rumah, fasilitas umum dan sosial yang dijanjikan tidak terpenuhi. Selain itu penyerahan sarana, prasarana, dan utilitas kepada penghuni tidak terealisasi.
- b) Masa garansi yang dijanjikan pada PPJB dan/atau AJB tidak sesuai dengan janji pengembang.
- c) Terkait Rumah Susun, rentang waktu dan cara pembentukan Perhimpunan Penghuni dan Pemilik Rumah Susun (P3SRS) tidak terjamin independensinya. Hal ini menyebabkan seringnya terjadi sengketa penghuni dengan pengembang terkait aspek pengelolaan Rumah Susun dengan segala variannya.

Kasus-kasus perumahan di atas menimbulkan adanya ketidakpastian hukum bagi konsumen.

## **II. PERMASALAHAN TERKAIT DENGAN KEWENANGAN KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT**

1. UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah dilengkapi dengan PP No. 88/2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Namun Peraturan Pemerintah (PP) yang mengatur pelaksanaan UU No. 20/2011 tentang Rumah Susun sampai saat ini belum diterbitkan, sehingga menghambat terbitnya Perda dan Pergub/Perbup-Walkot tentang Rumah Susun di Daerah.
2. UU No. 20/2011 tentang Rumah Susun membagi klasifikasi Rumah Susun hunian dan Rumah Susun campuran. Perencanaan Rumah Susun campuran umumnya sudah memisahkan akses masuk, struktur, utilitas, hingga bagian benda dan tanah bersama. Namun demikian ada bagian yang bersifat pribadi dan umum belum diatur untuk menjamin hak dan kewajiban pengembang dan penghuni.

3. Isi dan semangat PPJB dan/atau AJB belum sepenuhnya sesuai dengan UU No. 8/1999 tentang Perlindungan Konsumen, UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan UU No. 20/2011 tentang Rumah Susun.

### **III. REKOMENDASI**

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas dan berdasarkan pada prinsip-prinsip perlindungan dan keadilan bagi konsumen, kami merekomendasikan kepada Saudara Menteri sebagai berikut :

1. Segera menerbitkan Peraturan Pemerintah (PP) dan peraturan pelaksanaannya sebagaimana diamanatkan dalam UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan UU No. 20/2011 tentang Rumah Susun.
2. Menerbitkan Peraturan Menteri tentang Pertelaan Rumah Susun Hunian yang harus direncanakan terpisah dari Rumah Susun Non Hunian. Masing-masing harus berdiri sendiri meski dirancang dalam satu kawasan dan terkoneksi.
3. Bersama Menteri Dalam Negeri menyusun Standar Pedoman/Juknis yang lebih detail mengenai Penyusunan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) untuk digunakan oleh semua P3SRS; apabila ada perubahan AD/ART wajib diketahui oleh Kepala Daerah setempat sebagai fungsi Pembinaan dan Pengawasan oleh Pemerintah.
4. Bersama Menteri Perdagangan menyusun Peraturan Bersama tentang Keamanan Transaksi termasuk Transaksi Online khusus KPR dan KPA.
5. Bersama Menteri Perdagangan menyusun Standar Baku PPJB sebagai pengganti Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.
6. Mengintensifkan pengawasan dan pemberian sanksi tegas kepada pengembang yang tidak mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan terkait perumahan dan perlindungan konsumen.

Demikian yang dapat kami sampaikan, mohon Saudara Menteri dapat mempertimbangkan dan menindaklanjuti rekomendasi ini. Kami sangat menghargai apabila Saudara Menteri dapat menyampaikan tanggapan dan rencana tindak lanjut atas rekomendasi ini. Atas perhatian, dukungan dan kerjasamanya, kami sampaikan terima kasih.

TTD,

**Ardiansyah Parman**

Tembusan Yth :

1. Presiden RI;
2. Wakil Presiden RI;
3. Komisi VI DPR RI;
4. Menteri Perdagangan RI;
5. Ketua Ombudsman RI;
6. Peringgal.