



**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 : 213 /BPKN/07/2018
Lampiran : -
Perihal : Rekomendasi

Jakarta, 12 Juli 2018

Kepada Yth,
Menteri Perdagangan
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 Rusun, 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 Rusun dengan segala variannya.

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

II. PERMASALAHAN TERKAIT DENGAN KEWENANGAN KEMENTERIAN PERDAGANGAN

1. Pengawasan terhadap iklan properti, cara menjual maupun klausula Baku menjadi tanggungjawab Pemerintah, dalam hal ini Kementerian Perdagangan. Belum ada regulasi yang mengatur tentang pengawasan iklan dan pengawasan cara menjual. Sedangkan pengawasan klausula baku belum diatur secara baik.
2. Belum ada aturan spesifik mengenai keamanan transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) secara *online*, sementara itu transaksi *online* belum diatur dalam Peraturan Perundang-undangan. Hal ini menimbulkan kekhawatiran akan keamanan data konsumen, kenyamanan bertransaksi, serta kepastian hukum bagi konsumen jika ada persoalan dikemudian hari.

3. Belum ada pengaturan transaksi jual beli rumah dan rumah susun sesuai Undang-Undang No. 7/2014 tentang Perdagangan dan UU No. 8/1999 tentang Perlindungan Konsumen.

III. REKOMENDASI

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

1. Segera menerbitkan Permendag tentang pengawasan iklan, pengawasan cara menjual, dan pengawasan klausula baku untuk menjadi acuan bagi petugas pengawas serta LPKSM dalam menjalankan fungsi pengawasan.
2. Bersama Menteri PUPR menyusun Peraturan Bersama tentang Keamanan Transaksi termasuk Transaksi Online khusus KPR dan KPA.
3. Bersama Menteri PUPR 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.

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 PUPR RI;
5. Ketua Ombudsman RI;
6. Peringgal.