



**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 : 214 /BPKN/07/2018

Jakarta, 12 Juli 2018

Lampiran : -

Perihal : Rekomendasi Terkait Penyelenggaraan
Perumahan dan Kawasan Permukiman

Kepada Yth,

**Ketua
Otoritas Jasa Keuangan (OJK)**

di

Tempat

Dengan Hormat,

Bersama ini kami beritahukan kepada Saudara Ketua 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 OJK

Banyaknya pengaduan konsumen sektor perumahan khususnya terkait ketidakjelasan adanya sertifikat, perijinan dan dokumen lain yang menjadi objek jaminan Kredit Pembiayaan Rumah (KPR).

1. Dalam kegiatan usaha Perbankan, Bank memegang 5 prinsip, salah satunya adalah *Collateral* sebagai jaminan yang menjadi dasar Bank memberikan pembiayaan kepada konsumen. Ada indikasi bahwa dalam hal ini pihak Bank kurang hati-hati/lalai dalam menjalankan prinsip ini. Objek jaminan (sertifikat) yang menjadi salah satu unsur penting dalam pemberian kredit tidak diperhatikan, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 8 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

2. Pencantuman Klausula baku yang terdapat pada dokumen Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) masih ada yang bertentangan dengan Undang-Undang No. 8/1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang No. 21/2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan, UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan UU No. 20/2011 tentang Rumah Susun.
3. Draft PPJB merupakan dokumen yang memungkinkan untuk diubah sesuai kesepakatan kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Penandatanganan PPJB belum semua dilakukan dihadapan Notaris untuk memastikan bahwa perijinan, sertifikat induk serta dokumen lain yang dipersyaratkan telah lengkap.
4. Adanya dugaan praktek penyimpangan dokumen perumahan, sebagai contoh terhadap lahan yang masih dalam proses perijinan dan belum selesai, atau lahan belum bebas sengketa sementara penjualan ke konsumen tetap berjalan.

III. REKOMENDASI

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

1. Melakukan kerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk melakukan pengendalian dan pengawasan penerapan perjanjian baku agar tidak melanggar pasal 18 UUPK No. 8/1999 dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya.
2. Menetapkan mekanisme kontrol pada bank untuk memastikan penguasaan sertifikat yang menjadi objek jaminan dalam pemberian kredit.

Demikian yang dapat kami sampaikan, mohon Saudara Ketua dapat mempertimbangkan dan menindaklanjuti rekomendasi ini. Kami sangat menghargai apabila Saudara Ketua 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 III DPR RI;
4. Pertiinggal.