

Nomor : 216 /BPKN/08/2018
Lampiran : -
Perihal : Rekomendasi Perumahan

Jakarta, 6 Agustus 2018

Kepada Yth,
Menteri Dalam Negeri
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 tersebut.

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 menjamin 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.

PERMASALAHAN TERKAIT DENGAN KEWENANGAN KEMENDAGRI

1. Di tahap pemasaran, para pengembang pada umumnya tidak mematuhi persyaratan pembangunan rumah tapak maupun rumah susun yang terdapat dalam UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan UU No. 20/2011 tentang Rumah Susun terutama terkait masalah perijinan dan keterbangunan minimal 20%.
2. Pengawasan di tingkat Daerah kurang memadai karena belum semua Pemda menerbitkan peraturan teknis sebagaimana yang diamanatkan PP No. 4/1988 Tentang Rumah Susun dan PP No. 88/2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

3. Belum ada pengawasan tentang kewajiban penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman dari pengembang kepada Pemda sebagaimana diatur dalam Pasal 47 UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Permendagri No. 9/2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas.

II. REKOMENDASI

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

1. Bersama Menteri PUPR menetapkan pedoman penyusunan peraturan daerah terkait perumahan termasuk rumah susun sebagai rujukan daerah dalam menyusun Peraturan Daerah dan/atau Peraturan Gubernur/Bupati/Walikota.
2. Memastikan setiap daerah memiliki Peraturan Gubernur/Bupati/Walikota tentang Pengawasan Pembangunan dan Pengelolaan Permukiman dan Rumah Susun yang sejalan dengan UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan UU No. 20/2011 tentang Rumah Susun serta peraturan perundangan terkait lainnya.
3. Mendorong Pemerintah Daerah untuk meningkatkan pengawasan dan pemberian sanksi tegas terhadap pengembang yang belum menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas kepada Pemda berdasarkan Pasal 47 UU No. 1/2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Permendagri No. 9/2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas.

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 ucapkan terima kasih.

**Ketua
Badan Perlindungan Konsumen Nasional**

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.