

OMBUDSMAN KEPRI SOROTI DUGAAN HARGA GANDA RUMAH SUBSIDI DI BATAM, WARGA DIMINTA MELAPOR

Selasa, 10 Februari 2026 - kepri

batampos - Ombudsman Republik Indonesia Perwakilan Kepulauan Riau (Kepri) meminta masyarakat yang merasa dirugikan dalam pembelian rumah subsidi di Batam untuk tidak ragu melapor. Dugaan penyimpangan dalam program perumahan bersubsidi dinilai berpotensi merugikan konsumen, sekaligus keuangan negara dan daerah.

Sebagai program kebijakan negara yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), pelaksanaan rumah subsidi wajib mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kepala Ombudsman Perwakilan Kepri, Lagat Siadari, menjelaskan pemerintah menyediakan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) memiliki rumah layak huni.

"Untuk wilayah Kepulauan Riau, kecuali Kabupaten Kepulauan Anambas, batas maksimal harga rumah subsidi ditetapkan sebesar Rp173 juta. Sementara kriteria MBR ditentukan berdasarkan penghasilan, yakni maksimal Rp9 juta per bulan bagi yang belum menikah dan Rp11 juta per bulan bagi yang sudah menikah," kata Lagat, Jumat (6/2).

Selain bantuan pembiayaan, pemerintah pusat melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 60 Tahun 2023 juga memberikan pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas pembelian rumah subsidi.

Di tingkat daerah, Pemerintah Kota Batam mengeluarkan Peraturan Wali Kota Batam Nomor 223 Tahun 2024 yang memberikan pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi MBR. Namun, ketentuan ini memiliki batas penghasilan berbeda, yakni maksimal Rp7 juta per bulan bagi lajang dan Rp8 juta per bulan bagi yang sudah menikah.

"Masyarakat dengan penghasilan di atas batas tersebut tidak lagi berhak memperoleh fasilitas pembebasan BPHTB," ujar Lagat.

Ia menegaskan praktik perbedaan antara harga riil transaksi dengan nilai yang dicantumkan dalam akta jual beli (AJB) seharusnya tidak terjadi. Pemerintah telah memberikan berbagai insentif pajak dan bea bagi MBR, sehingga tidak ada alasan melakukan rekayasa nilai transaksi.

"Jika ada masyarakat yang merasa dirugikan terkait pemotongan atau fasilitas perumahan subsidi, silakan melapor. Ombudsman berwenang melakukan pemeriksaan karena program ini bersumber dari APBN," tegasnya.

Ombudsman juga menyoroti peran notaris dalam proses transaksi. Menurut Lagat, notaris wajib memberikan penjelasan yang cukup dan memastikan para pihak memahami isi dokumen sebelum penandatanganan. Jika terdapat dugaan pelanggaran etik atau prosedur, masyarakat dapat melapor ke Majelis Kehormatan Notaris Daerah.

Imbauan tersebut muncul di tengah mencuatnya dugaan penyimpangan penjualan rumah subsidi di Batam. Persoalan ini tidak hanya berkaitan dengan sengketa konsumen, tetapi juga berpotensi menimbulkan kerugian negara dan daerah.

Dugaan penyimpangan mencakup penjualan rumah subsidi di atas harga ketentuan pemerintah, perbedaan nilai transaksi antara harga riil dan dokumen resmi negara, hingga indikasi manipulasi data.

Kasus ini mencuat dari pengakuan Nanda Fadilah Zulkarnaen, konsumen perumahan di kawasan Patam Lestari, Sekupang. Ia membeli rumah subsidi pada 2021 dengan harga Rp172 juta. Padahal, berdasarkan Keputusan Menteri PUPR Nomor 242/KPTS/M/2020, harga maksimal rumah subsidi di Kepulauan Riau saat itu ditetapkan Rp156,5 juta.

"Yang kami bayar Rp172 juta, tetapi di dokumen negara tertulis Rp156,5 juta. Ini bukan sekadar selisih harga, melainkan perbedaan data," kata Nanda, Rabu (4/2).

Perbedaan nilai tersebut berdampak pada perhitungan BPHTB. AJB yang mencantumkan harga Rp156,5 juta dijadikan dasar penghitungan pajak, sehingga BPHTB yang dibayarkan sekitar Rp4,325 juta. Jika menggunakan harga riil Rp172 juta, BPHTB seharusnya lebih tinggi dengan selisih sekitar Rp775 ribu per unit.

Jika praktik serupa terjadi pada sekitar 491 unit rumah, potensi kehilangan penerimaan daerah dinilai signifikan. Selain BPHTB, pelaporan nilai transaksi lebih rendah juga berpotensi mengurangi penerimaan Pajak Penghasilan (PPH) penjual sebesar 2,5 persen.

Nanda juga menyoroti penyaluran Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM) sebesar Rp4 juta yang diterimanya pada 2022. Dana tersebut masuk ke rekening kredit kepemilikan rumah (KPR), namun langsung terdebit.

"Saya hanya menerima Rp500 ribu. Sisanya Rp3,5 juta dipotong developer dengan alasan kekurangan uang muka," ujarnya.

Menurut Nanda, pemotongan tersebut dilakukan tanpa kuitansi resmi dan hanya dicatat secara internal, sehingga memunculkan pertanyaan terkait pengelolaan dana subsidi negara.

Persoalan lain muncul dalam proses penandatanganan dokumen. Nanda mengaku tidak pernah menandatangani AJB secara sadar dan hanya diminta membubuhkan paraf pada dokumen akad kredit. Isi AJB baru diketahui sekitar satu tahun kemudian setelah dokumen ditebus melalui bank dengan biaya tambahan.

Situasi ini menimbulkan pertanyaan mengenai keabsahan persetujuan konsumen serta penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Batam pada Februari 2026 mengabulkan tuntutan pengembalian selisih harga rumah sebesar Rp15,5 juta. Putusan tersebut menegaskan adanya ketidaksesuaian harga jual rumah subsidi dengan ketentuan pemerintah.

Namun, BPSK menolak tuntutan lain terkait subsidi, luas bangunan, dan cicilan KPR karena keterbatasan bukti formal. Pengembang diberi waktu 14 hari kerja untuk melaksanakan putusan atau mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri.

Bagi Nanda, persoalan ini tidak boleh berhenti pada sengketa konsumen semata. Ia menilai pola penjualan ratusan unit rumah dengan skema harga ganda perlu diuji melalui audit dan penegakan hukum.

"Jika harga riil berbeda dengan harga yang dilaporkan ke negara, ada indikasi manipulasi data. Jika subsidi negara dipotong tanpa dasar, itu juga patut diperiksa," katanya.

Bersama kelompok masyarakat, Nanda telah melaporkan dugaan tersebut ke Inspektorat Kota Batam serta meminta keterlibatan aparat penegak hukum.

"Rumah subsidi adalah kebijakan negara. Jika disalahgunakan, yang dirugikan bukan hanya konsumen MBR, tetapi juga keuangan negara dan daerah," ujarnya. (*)