



Pusat Penelitian Badan Keahlian
Sekretariat Jenderal DPR RI

PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN

Dian Cahyaningrum
Analisis Legislatif Ahli Madya
dian.cahyaningrum@dpr.go.id

Isu dan Permasalahan

Seiring dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk, permintaan terhadap penyediaan perumahan ikut meningkat, sehingga sektor perumahan juga tumbuh pesat. Besarnya pangsa pasar perumahan menjadi daya tarik bagi investor atau pengembang untuk menyediakan rumah/tempat tinggal. Namun, konsumen acapkali merasa dirugikan oleh pengembang dalam penyediaan perumahan dimaksud.

Pengaduan konsumen melalui Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) mengenai masalah perumahan selama 10 tahun terakhir masih tinggi dan masuk lima besar. Penyebab utamanya adalah *pre-project selling*, yaitu pengembang menjual rumah sebelum unitnya jadi. Praktik *preproject selling* tanpa pengawasan menyebabkan permasalahan perumahan terus tinggi dan sistemik. Namun secara umum, pengaduan konsumen perumahan beragam mulai dari hulu hingga hilir meliputi *delay on delivery*, sertifikasi, mutu bangunan, *preproject selling*, *unfair contract team*, biaya iuran pengelolaan lingkungan (IPL), dan sebagainya. Menurut Staf Pengaduan YLKI, Rio Priyambodo, pada masa pandemi Covid-19, sepanjang tahun 2020 tercatat 23 aduan konsumen bidang perumahan. Dari total jumlah aduan tersebut, terkait perumahan mangkrak sebesar 34,7 persen, *refund* 30,4 persen, serah terima 17,3 persen, pelaku usaha pailit 13 persen, dokumen rumah bermasalah 8,6 persen, fasilitas umum 4,3 persen, dan sistem pembayaran bermasalah sebesar 4,3 persen.

Hal senada dikemukakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Berdasarkan data Ditjen Perumahan, sejak tahun 2020 hingga 2022 terdapat sekitar 230 pengaduan masyarakat di sektor perumahan. Mayoritas pengaduan terkait permasalahan yang dihadapi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS), serta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Permasalahan terkait rumah susun atau apartemen yang paling banyak ditemukan adalah terkait pertelaan yang belum keluar karena Rekomendasi Teknik (Rekomtek). Pengaduan terbanyak berasal dari 15 kabupaten/kota yaitu Medan, Palembang, Tangerang Selatan, Bekasi, Kota Bogor, Bandung, Semarang, Surakarta, Surabaya, Makassar, Tangerang, Bekasi, Karawang, Bandung, dan Sidoarjo.

Kasus persolan perumahan yang mengemuka saat ini dan telah diadukan konsumen perumahan ke DPR (Komisi VI DPR), yaitu kasus Meikarta. Sebelumnya proyek Meikarta yang diperkenalkan oleh Grup Lippo pada 4 Mei 2017 merupakan properti yang dibangun di lahan seluas 500 hektar dengan biaya sekitar Rp278 triliun. Grup Lippo awalnya memiliki 100% saham PT Mahkota Sentosa Utama (MSU), pengembang Meikarta melalui PT Lippo Cikarang Tbk (LPCK). Namun pada Mei 2018, LPCK mendivestasi 50,28% saham MSU ke Masagus Ismail Ning dan Hasdeen Holdings. Ismail Ning memegang 0,56% saham MSU, sementara Hasdeen Holding memegang 49,72% saham MSU. Namun sejak awal proyek Meikarta telah diterpa isu negatif. Pertama, Pemerintah Provinsi Jawa Barat hanya memberi rekomendasi membangun proyek Meikarta di lahan seluas 84,6 hektar. Kedua, pada Oktober 2018 Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) mengungkap adanya suap dari Bos Grup Lippo, Billy Sindoro, kepada Bupati Bekasi, Neneng Hassanah Yasin senilai Rp16 miliar untuk mendapatkan perizinan proyek Meikarta.

Pada akhirnya proyek Meikarta menjadi masalah karena hingga kini PT MSU belum dapat melakukan serah terima unit apartemen kepada konsumennya. Konsumen menuntut pengembalian uangnya dan melakukan aksi demo di DPR dan di depan Bank Nobu pada Desember 2022. Namun PT MSU justru menggugat 18 konsumen Meikarta yang tergabung dalam Perkumpulan Komunitas Peduli Konsumen Meikarta (PKPKM) senilai Rp56 miliar dengan alasan pencemaran nama baik yang merugikan perusahaan.

Sebagai tindak lanjut pengaduan konsumen Meikarta, Komisi VI DPR telah mengundang PT MSU untuk hadir dalam rapat dengar pendapat umum (RDPU) pada tanggal 25 Januari 2023. Namun, PT MSU tidak hadir tanpa pemberitahuan, oleh karenanya Komisi VI DPR akan mengundang kembali PT MSU dan PT Lippo Cikarang Tbk dalam RDPU pada tanggal 13 Februari 2023.

Atensi DPR

Tingginya pengaduan konsumen perumahan mencerminkan banyak terjadi permasalahan perumahan, dari hulu hingga hilir. Dalam kasus perumahan, seperti halnya kasus Meikarta, konsumen acapkali berada pada posisi yang lemah dan dirugikan oleh pengembang sehingga perlu mendapatkan perlindungan. Untuk itu, penting bagi Komisi VI DPR meminta kepada pemerintah memperbaiki dan memperkuat regulasi perlindungan konsumen perumahan. Komisi VI DPR juga perlu meminta kepada pemerintah untuk serius melaksanakan strategi aksi nasional perlindungan konsumen bidang perumahan agar masyarakat dan pemangku kepentingan mengetahui hak dan kewajibannya di bidang perumahan. Komisi VI DPR juga perlu mendesak pemerintah untuk menangani dan menyelesaikan pengaduan konsumen perumahan dengan baik. Dalam rangka melindungi rakyat yaitu konsumen perumahan, Komisi VI DPR juga dapat mendesak pengembang seperti PT MSU untuk segera melaksanakan kewajibannya memenuhi hak konsumen untuk mendapatkan rumah atau tempat tinggal sebagaimana yang telah diperjanjikan. Melalui peran Komisi VI DPR tersebut diharapkan konsumen perumahan terlindungi dan investasi sektor perumahan berkembang dengan baik.

Sumber

bisnis.tempo.co, 26 & 28 Januari 2023;
katadata.co.id, 22 Desember 2022;
kompas.com, 11 Maret 2021 & 30 Agustus 2022;
kumparan.com, 25 Januari 2023.



Koordinator Sali Susiana
Polhukam Puteri Hikmawati
Ekkuinbang Sony Hendra P.
Kesra Hartini Retnaningsih

<https://puslit.dpr.go.id>

@puslitbkd_official

EDITOR

Polhukam
Simela Victor M.
Prayudi
Novianto M. Hantoro

Ekkuinbang
Sri Nurhayati Q.
Sulasi Rongiyati
Rafika Sari
Eka Budiyantri
Dewi Wuryandani

Kesra
Achmad Muchaddam F.
Yulia Indahri
Rahmi Yuningsih

LAYOUTER

Dewi Sendhikasari D.
Sita Hidriyah
Noverdi Puja S.

Anih S. Suryani
Teddy Prasetiawan
T. Ade Surya
Masyithah Aulia A.
Yosephus Mainake

Mohammad Teja
Nur Sholikhah P.S.
Fieka Nurul A.

©PuslitBK2023