

# OMBUDSMAN: PEMERINTAH PERLU HADIR DALAM PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN TERHADAP PENGELOLAAN RUMAH SUSUN

Rabu, 05 Agustus 2020 - Siti Fatimah

Siaran Pers

040/HM.01/VIII/2020

Rabu, 5 Agustus 2020

**JAKARTA** - Ombudsman RI telah melakukan kajian sistemik mengenai pengendalian dan pengawasan pemerintah terhadap pengelolaan Rumah Susun Milik oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

Ombudsman telah menerima sebanyak 46 laporan terkait konflik penghunian dan tata kelola rumah susun hingga tahun 2019. Beberapa diantaranya merupakan Apartemen yang berada di Provinsi DKI Jakarta.

"Permasalahan yang terjadi meliputi persoalan sertifikasi/hak kepemilikan satuan unit; keberatan terkait tarif *service charge*/iuran pengelolaan apartemen (IPL), keberatan terkait tarif listrik, monopoli bidang/benda milik bersama, hingga persoalan perikatan jual beli yang tidak seimbang antara pemilik dan pelaku pembangunan/ pengembang," ujar Dadan dalam konferensi pers daring pada Rabu (5/8/2020) di Kantor Ombudsman, Jalan HR Rasuna Said Jakarta Selatan.

Beberapa temuan terkait substansi yang sering menjadi permasalahan dalam pengelolaan rumah susun yang dalam hal ini terkait dengan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

Dalam penelusuran data yang dilakukan temuan pada tahapan pra-pembentukan PPPSRS, yaitu faktor administrasi dan faktor perikatan antara pelaku pembangunan dan pembeli, hal tersebut dikarenakan klausul perikatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang pada akhirnya melemahkan pihak pembeli.

Menurut Ombudsman tahapan ini cukup krusial mengingat terdapat Apartemen yang telah lama terbangun banyak yang pemilik/penghuninya namun belum terbentuk juga pengurus PPPSRS sesuai dengan mekanisme dan aturan terbaru.

Pada tahap pembentukan PPPSRS, Ombudsman menemukan terdapat dua daerah yang memiliki regulasi yang mengacu pada UU Nomor 20 Tahun 2011 dan Permen PUPR Nomor 23/PRT/M/2018. Daerah tersebut adalah Provinsi DKI Jakarta dengan regulasi Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 132 Tahun 2018. Serta Kabupaten Sleman yang memiliki Peraturan Bupati Nomor 46 Tahun 2015.

Dadan menjelaskan, potensi Maladministrasi dalam tahap ini adalah ketidakhadiran pemerintah dalam melakukan pengawasan dan pembinaan pada proses pembentukan PPPSRS, sehingga potensi konflik dan sengketa antarpengurus menjadi semakin besar.

"Selain itu, masih banyak daerah yang terdapat kekosongan hukum terkait pembinaan dan pengendalian apartemen," tegas Dadan.

Kemudian pada tahap pengelolaan Rumah Susun Oleh PPPSRS, hingga saat ini belum diterbitkan Pasal 57 UU UU 20 Tahun 2011. Maka terdapat kekosongan hukum atas tata cara penghitungan besarnya biaya pengelolaan yang berakibat pada beragamnya biaya pengelolaan antara rumah susun yang satu dengan yang lainnya.

Berdasarkan temuan-temuan yang telah dikemukakan, Ombudsman menyampaikan saran kepada Pemerintah agar segera menyusun Peraturan Pemerintah yang dapat menjadi acuan peraturan di tingkat daerah terkait dengan tata cara perhitungan besaran biaya pengelolaan yang merupakan mandat dari Pasal 57 UU Nomor 20 Tahun 2011 yang diterbitkan oleh Kementerian PUPR.

Selain itu Kementerian Dalam Negeri juga diminta untuk mendorong daerah-daerah yang belum memiliki payung hukum tentang rumah susun dan PPPSRS untuk segera dilakukan fasilitasi bersama penyusunan regulasi tersebut.

Sedangkan untuk Pemerintah Daerah di tingkat Kabupaten/ kota dan Provinsi (khusus untuk DKI Jakarta) agar menerbitkan peraturan yang mengatur: 1) Norma standar dalam penyusunan AD/ART PPPSRS yang sedikitnya memuat asas transparansi dan partisipasi serta kewajiban mengundang unsur Pemerintah Daerah dalam Rapat Umum; 2) Penanganan pengaduan tentang sengketa kepengurusan rumah susun dengan memiliki fungsi identifikasi, telaah masalah, dan medias; 3) Pengendalian dan Pengawasan terhadap Pelaku Pembangunan yang tidak bersedia memfasilitasi pembentukan PPPSRS; 4) Pengendalian terkait dengan pemasaran dan jual beli rumah susun dengan mengacu pada Peraturan Menteri PUPR Nomor 11 Tahun 2019.(\*\*\*)

*Anggota Ombudsman RI*

*Dadan S Suharmawijaya*