

OMBUDSMAN RI TEGASKAN PERLINDUNGAN TERHADAP KEPASTIAN HAK KEPEMILIKAN RUMAH

Senin, 24 Maret 2025 - maharandy.monoarfa

Bogor - Ombudsman Republik Indonesia melakukan kunjungan kerja ke Perumahan Balandongan Hills, Kabupaten Bogor, untuk menindaklanjuti laporan masyarakat terkait permasalahan kepemilikan sertifikat rumah dalam program Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Warga melaporkan berbagai kendala, mulai dari belum terbitnya Akta Jual Beli (AJB), kepastian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) hingga sertifikat induk yang belum dipecah oleh pihak developer. Ombudsman RI memastikan kehadiran mereka guna mengawasi dan mengadvokasi hak-hak masyarakat terhadap kepemilikan hunian yang sah dan berkepastian hukum.

Menanggapi laporan tersebut, Anggota Ombudsman RI Yeka Hendra Fatika, yang mengampu substansi pengawasan pelayanan publik di bidang perbankan dan industri jasa keuangan, memimpin langsung kunjungan ini. "Kami menerima 12 aduan dari warga terkait kepemilikan rumah mereka, dan sebagai lembaga pengawas pelayanan publik, Ombudsman RI hadir untuk memastikan hak masyarakat dalam kepemilikan rumah tidak terabaikan," ujar Yeka. Kegiatan ini berlangsung pada 24 Maret 2025, bertempat di Perumahan Balandongan Hills, Kabupaten Bogor, dengan agenda peninjauan lapangan, diskusi dengan pihak-pihak terkait, serta evaluasi terhadap kebijakan pengelolaan KPR.

Dalam kegiatan ini, hadir sejumlah pihak eksternal, di antaranya perwakilan dari PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk., PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk., Developer PT Elang Indonesia Mulia dan Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (Bappenda) Kabupaten Bogor. Kehadiran para pihak ini menjadi langkah penting dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan rumah yang dialami warga Perumahan Balandongan Hills.

Berdasarkan laporan warga, salah satu permasalahan utama adalah banyaknya sertifikat rumah yang belum dipecah, menghambat proses kepemilikan sah bagi pemilik rumah. Salah satu warga, Ubay dari Blok A7/20, menyampaikan bahwa secara KPR dirinya tidak mengalami kendala, namun menghadapi masalah dengan status tanah hook dan merasa tidak pernah menandatangani dokumen di bank BTN. Warga lain, Irfan dari Blok B1/30, menghadapi kendala pelunasan dengan pembagian pembayaran yang tidak jelas antara bank dan developer.

Di sisi lain, beberapa warga melaporkan bahwa mereka telah melunasi pembayaran rumah namun belum menerima sertifikat kepemilikan. Seperti yang dialami oleh Kristian dari Blok B1/33, yang meskipun telah melakukan pelunasan, masih belum mendapatkan sertifikat. Ernawati dari Blok A6/9 juga mengalami hal serupa, sementara Supriani dari Blok A6/23 yang melakukan pembayaran tunai hanya mendapatkan kwitansi tanpa sertifikat. Kasus-kasus ini menunjukkan lemahnya kepastian hukum bagi pemilik rumah di perumahan tersebut.

Menanggapi kondisi ini, Ombudsman RI mendesak pihak developer untuk memberikan penjelasan terkait keterlambatan sertifikat. Dalam pertemuan dengan Ombudsman RI, perwakilan Developer menyampaikan permohonan maaf atas ketidakpastian yang terjadi dan menyatakan bahwa pihaknya sedang berkoordinasi dengan bagian legal. "Kami memahami keresahan warga dan akan memastikan bahwa tanah hook serta sertifikat rumah yang menjadi hak warga akan diselesaikan sesuai jadwal," ujar perwakilan developer. Mereka menargetkan bahwa penyelesaian sertifikat tanah hook dari 32 induk tanah akan rampung pada 25 Desember 2025.

Selain itu, Ombudsman RI juga menyoroti pentingnya transparansi dalam pembagian tanggung jawab pembayaran BPHTB dan PPh, yang masih menjadi pertanyaan bagi banyak warga. "Harus ada kepastian mengenai siapa yang bertanggung jawab atas pembayaran pajak ini, apakah warga atau pihak developer," tegas Yeka. Ombudsman RI juga meminta klarifikasi mengenai status sertifikat induk serta keberadaannya agar proses pemecahan dapat dipercepat.

Dalam pertemuan tersebut, pihak perbankan juga memberikan tanggapan atas permasalahan yang terjadi. Perwakilan BTN menyatakan bahwa mereka akan terus berkoordinasi dengan pihak developer dan Ombudsman RI untuk menyelesaikan persoalan ini. "Kami berkomitmen untuk memastikan bahwa setiap transaksi dan dokumen kepemilikan rumah sesuai dengan prosedur yang berlaku. Jika ada warga yang merasa tidak pernah menandatangani dokumen di

bank kami, kami siap melakukan pengecekan ulang," ujar perwakilan BTN.

Lebih lanjut, Ombudsman RI menegaskan bahwa pengawasan terhadap sektor perbankan dan properti merupakan bagian dari tugas mereka dalam menjaga kualitas pelayanan publik. "Kami akan terus mengawal permasalahan ini hingga tuntas.

Ombudsman RI tidak hanya menerima laporan, tetapi juga memastikan bahwa setiap persoalan yang dialami masyarakat mendapatkan solusi konkret," ujar Yeka.

Sebagai langkah tindak lanjut, Ombudsman RI akan mengawasi langsung komitmen developer dalam menyelesaikan masalah sertifikat sesuai target yang telah ditetapkan. Selain itu, koordinasi dengan pihak perbankan dan instansi terkait akan terus dilakukan agar ada kepastian hukum bagi pemilik rumah. "Kami memastikan bahwa langkah yang kami ambil akan menghasilkan perubahan nyata. Ombudsman RI hadir untuk memberikan solusi cepat, efektif, dan berdampak bagi masyarakat," tutup Yeka. (MFM)