



KONGRES PENGHUNI RUMAH SUSUN INDONESIA

MOTTO:

WARGA BERSATU TAK BISA DIKALAHKAN

TEMA:

Menuju Terbentuknya
INDUK KOPERASI KELOLA KAWASAN (IK3)
Dari WARGA Oleh WARGA Untuk WARGA
Berbasis Sistem Manajemen Properti Online (Telematika)

Rabu, 18 Desember 2013, Jam 08.00 - 18.00 Wib
Auditorium Cawang Kencana
Jalan Mayjen Sutoyo Kav 22 (sebelah Makodam Jaya),
Cawang, Jakarta Timur

LATAR BELAKANG

Maraknya konflik yang muncul antara Warga dengan Pengelola di banyak kawasan hunian Rusun/Rukan/ Kios/ Strata Title/dll semakin tidak terkendali, karena peraturan per UU an yang terkait tidak ditegakkan dengan sungguh-sungguh, untuk melindungi kepentingan penghuni dari cengkeramanan Pengelola yang dahulunya adalah Pengembang. Sebaliknya justru UU dan aturan turunannya digunakan sebagai alat akal-akalan, bahkan digunakan untuk kriminalisasi warga karena hukum "**Wani Piro**". Lebih parah lagi ketika negara lalai dan tidak hadir ketika rakyat dalam hal ini penghuni secara phisik berhadapan dengan preman dan Satpam berseragam yang dibayar oleh Pengelola untuk menghadapi Penghuni.

Padahal, kecenderungan model hunian bertingkat tidak mungkin dihambat perkembangannya karena ketersediaan lahan yang semakin terbatas, apalagi di perkotaan. Belajar dari pengalaman Negara-negara lain di seluruh dunia, aturan main hunian bertingkat sudah dikembangkan dengan menetapkan sistem manajemen properti online (berbasis telematika) yang transparan, bisa di akses dari mana saja, kapan saja (any time any where) dengan berbagai macam devices, sehingga tidak bisa lagi dilakukan berbagai manipulasi dan pengutipan uang tanpa kejelasan dasar dan peruntukannya.

Demikian juga dari sisi hukum, di banyak negara sudah diterapkan dan disesuaikan dengan perkembangan jaman, sehingga aspek hukum sinkron dengan perkembangan teknologi, sehingga tidak ada konflik pemahaman atas pasal-pasal UU secara terintegrasi termasuk penerapan azas transparansi dan anti monopoli dimana pengembang baik langsung maupun yang terafiliasi dan terkoneksi tidak boleh jadi pengelola dan PPRSC lembaga Nirlaba wajib menerapkan manajemen berbasis telematika sehingga tidak bisa dijadikan sumber penghasilan bagi pengurusnya. Maka musyawarah warga sebagaimana di desa-desa, kampung-kampung dan juga lembaga adat hanya dihadiri oleh warga yaitu penghuni baik

pemilik maupun penyewa yang mempunyai "concern" langsung dan kongkrit terhadap kualitas hunian (kenyamanan, keamanan, kedamaian, sampai dengan soal iuran agar pelayanan kepada warga berkualitas prima), tidak diperbolehkan dengan menggunakan surat kuasa kepada pihak-pihak manapun yang bukan penghuni.

Aturan PLN dan PAM sesuai dengan kategori hunian, serta perlindungan terhadap konsumen juga tidak dapat dipermainkan oleh pengembang yang berubah menjadi pengelola yang masih menguasai asset yang sebetulnya menjadi milik bersama, seperti tempat Parkir, Gardu listrik, Tandon Air, dll. Tanah, barang dan benda milik bersama tersebut menurut UU seharusnya sejak terbentuknya PPRS paling lambat dalam jangka waktu 1 (Satu) tahun haruslah sudah diserahkan kepada warga yang diwakili oleh PPRS. Demikian juga aturan pajak, Asuransi dan juga dalam pengelolaan uang IPL yang ditarik dari warga.

Sayangnya di Indonesia malah meledak di berbagai kota, yang mulai mengembangkan gedung hunian bertingkat.

Daftar Modus Kejahatan Pengelola Yang Berhasil Dikompilasi Dari Keluhan/Laporan Warga Dari Berbagai Kawasan:

1. Pengurus PPRS adalah boneka Pengembang.

Hampir seluruh PPRS yang ada adalah boneka Pengembang yang kemudian berubah status menjadi Pengelola. Bahkan, sebagian Pengurus PPRS adalah karyawan Pengembang serta bukan penghuni Kawasan. Orang tersebut seringkali merangkap jabatan sebagai Pengurus PPRS di sejumlah Kawasan lain. Pengurus PPRS demikian didikte untuk kepentingan Pengelola untuk mendapatkan penghasilan, padahal seharusnya PPRS adalah lembaga nirlaba, sebagai wali amanah dari warga yang dipilih oleh warga untuk membela warga, bukan untuk memeras dan mendzalimi warga.

2. Rekayasa AD/ART.

Pengelola bersama PPRS bentukannya, melakukan konsfirasi untuk mendapat keuntungan secara illegal dg alas hukum, yaitu dengan merekayasa AD/ART masing-masing kawasan. Misalnya NPP (Nilai Proporsional Pemilik) dimana luasan kepemilikan digunakan untuk menghitung suara dalam musyawarah, itu jelas tidak sesuai dengan azas kenyamanan hunian, karena sesungguhnya NPP itu digunakan norma dalam menghitung IPL (Iuran Pengelolaan Lingkungan) yang secara proporsional sebanding dengan luasan ruang dimiliki. Sedangkan untuk musyawarah warga penghuni (pemilik/penyewa) yang seharusnya adalah dengan "One Unit One Vote" karena yang diutamakan adalah azas kewargaan (kenyamanan, keamanan, kedamaian).

3. Rapat Tahunan (RUTA) Selalu Direkayasa.

Pengembang yang kemudian berubah status menjadi Pengelola bersama pengurus PPRS bonekanya dalam RUTA senantiasa melakukan rekayasa, caranya dengan mengerahkan preman dan orang-orang bayaran melalui SURAT KUASA (sebagian adalah Palsu) dengan memanfaatkan sertifikat dan AJB yang awal dari Pengembang. Padahal kenyataannya sudah pindah kepemilikan. Sementara penghuni yang tidak pegang Sertifikat/AJB tidak boleh masuk ruangan RUTA yang dibentengi oleh pasukan security secara berlapis. Aneh tapi nyata, security digaji warga untuk menghalangi warga.

4. PPRS Tidak Mempertanggung jawabkan keuangan sebagaimana ketentuan UU dan AD/ART.

PPRS bentukan Pengembang yang kemudian berubah menjadi Pengelola tidak pernah memberi laporan pertanggungjawaban keuangan, dan tidak pernah meminta persetujuan warga untuk rencana anggaran tahunan melalui RUTA. Sesuai ketentuan UU No.20. Tahun 2011 Tentang Rusun, maupun AD /ART masing masing kawasan mengatur ketentuan bahwa PPRS melalui RUTA wajib membikin rencana anggaran dan pertanggungjawaban keuangan didasarkan pada rencana anggaran yang telah di sepakati pada RUTA sebelumnya.

5. Penunjukan Pengelola tanpa Tender dan dengan Kontrak Lump Sum.

PPRS selalu menunjuk Pengembang tanpa tender, dan kontrak yang dilakukan adalah secara Lump Sum (borongan) dengan satuan harga per meter persegi ditentukan sepihak tanpa seijin warga. Dan belakangan menaikkan tarif IPL secara sepihak tanpa melalui RUTA.

6. Asset milik bersama dan Fasum tetap dikuasai Pengembang yang kemudian berubah menjadi Pengelola dan kemudian digunakan untuk cari keuntungan secara illegal:

- a. Asset milik bersama belum / tidak pernah diserahkan dari Pengelola kepada Warga melalui PPRS.
- b. Asset milik bersama dan juga FASUM malahan tanpa seizin warga, disewakan, dan dananya dinikmati oleh Pengelola bersama Pengurus PPRS bentukannya.
- c. Alokasi FASUM dibisniskan sehingga merugikan warga, contohnya space dipakai lahan parker, bukan tamu penghuni kawasan, bahkan sampai mengganggu kenyamanan warga. Dan seharusnya ini adalah pemasukan untuk warga untuk meringankan beban warga, bukan untuk masuk kantong pengelola dan pengurus PPRS.
- d. Bisnis-bisnis lain seperti tower antena (BTS), internet, kabel TV, kantin dll jadi income Pengelola padahal itu adalah hak warga.

7. LISTRIK, AIR dan SERVICE CHARGE

Per Undang-undangan mengatur bahwa sumber keuangan PPRS adalah dari Service Charge dan Hasil Penyewaan atas tanah, barang dan benda milik bersama dengan Pihak Lain, Sinking Fund dan Asuransi. Namun dalam prakteknya:

- a. Listrik dan Air dijual ke warga dengan harga mark up (30-70%) dari harga resmi PLN/ Pemerintah.
- b. Pengelola bukan pedagang listrik walau beli listrik curah dari PLN, tidak memiliki Ijin resmi sebagai distributor resmi listrik/air, namun pengelola menjual listrik kepada warga.
- c. Dalam beberapa kasus, pengelola hanya beli air dari PD PAM hanya sekitar 20 % sisanya Pengelola menjual air hasil pengolahan limbah warga itu sendiri.
- d. Langganan TV Kabel dimonopoli dan dipaksakan kepada semua warga dengan menaikkan biaya service charge, justru warga dijadikan pasar, padahal income bagi hasil dengan TV Kabel adalah hak warga.
- e. Service Charge dinaikkan secara sepihak tanpa persetujuan warga.
- f. Jumlah tagihan listrik, air, service charge, masih ditambah dengan jasa operator sebesar 10% setelah dijumlah masih dikenakan PPN 10% ditambah lagi dengan iuran Sinking Fund.

- g. Meteran listrik dan air dipermainkan secara sepihak dan tidak bisa dikontrol oleh warga. Komplain dari banyak warga adalah meteran listrik dan air dinaikkan tanpa logika pemakaian yang wajar. Pemakaian sama, namun dinaikkan secara sistematis, tanpa warga bisa mengontrol kebenarannya.
- h. Denda akumulatif diberlakukan secara sepihak apabila warga terlambat membayar setelah tanggal 20 tiap bulannya.
- i. Di sisi lain, ada sebagian warga yang tidak dikenakan service charge sama sekali. Mereka adalah yang diperalat untuk kebutuhan tertentu.
- j. Sinking Fund yang murni uang warga tidak dikelola dengan pertanggungjawaban secara transparan.

8. ASURANSI

- a. Pembayaran Premi Asuransi dibebankan kepada warga, tanpa tender, tiap tahun selalu ditunjuk ke Perusahaan Asuransi yang terafiliasi dan/atau terkoneksi dengan Pengembang.
- b. Asurani dibuat pemegang polis atas nama Pengembang yang kemudian berubah status menjadi Pengelola, sehingga klaim yang berhak mendapatkan bukan PPRS/warga.
- c. Polis dalam bahasa Inggris sehingga sulit dipahami bila terjadi klaim.
- d. Komisi 20% dari Asuransi tidak diserahkan kepada warga.
- e. Dibandingkan dengan asuransi lain yang bertaraf global seringkali premi 50% saja sudah bisa memenuhi coverage dengan nilai yang sama.

9. Tagihan IPL Ke Rekening Pengelola.

Tagihan warga masuknya ke rekening Pengembang, bukan ke rekening PPRS sebagaimana ketentuan AD/ART. Sulit diaudit untuk khusus Kawasan tertentu sebagaimana mestinya. Karena ini adalah cara untuk akal-akalan pajak. Penghitungan pajak digabung dengan kawasan lain atas nama Pengembang. Sementara warga TIDAK PERNAH mendapat laporan hasil AUDIT secara komplit. Mana yang income hak warga, mana yang pengeluaran. Ini pelanggaran hukum serius.

- 10. Disamping daftar kejahatan yang jelas-jelas melanggar hukum, kejahatan fatal yang tidak bisa lagi ditolerir adalah cara cara Pengelola menggunakan kekerasan seperti memasang paku di ban mobil para penghuni yang vokal, melonggarkan sekrup ban sehingga mengancam keselamatan penghuni yang vokal, mengadu domba di antara pejabat, politisi, tokoh, lembaga negara serta membayar media murahan yang tidak pernah cek dan ricek, disamping membayar penegak hukum korup untuk mengkriminalisasi warga. Semua itu untuk melindungi tindak penggelapan, penipuan yang mereka lakukan semena-mena terhadap warga penghuni kawasan.

Dalam prakteknya ketika Pemerintah kemudian mengetahui pelanggaran tersebut memilih absen dan seolah persoalan yang terjadi adalah konflik antara Penghuni Rusun dengan Pengembang yang kemudian berubah status menjadi Pengelola. Menghadapi yang demikian Pemerintah kemudian menyilahkan kedua belah pihak memilih jalur hukum, padahal sumber masalahnya justru Pemerintah sendiri yang alpha menegakkan aturan.

Oleh karena perlu upaya bersama dari segenap warga penghuni rumah susun se Indonesia untuk merumuskan langkah konkrit perjuangan bersama merebut kedaulatan atas hak yang melekat pada kepemilikan dan hunian Rusun, sekaligus untuk membantu pemerintah dalam merumuskan Peraturan Pemerintah atas Undang-Undang Nomer 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

TUJUAN:

1. Merumuskan solusi bersama atas persoalan/konflik secara cepat dan tepat dan tidak berkepanjangan/bertele-tele
2. Merumuskan Pokok-Pokok Pikiran sebagai masukan kepada Pemerintah dalam pembuatan PP yang saat ini sedang digodok Pemerintah.
3. Membuat model percontohan koperasi kelola kawasan yang berbasis telematika Memperkuat gerakan warga melalui wadah IK3
4. Memberi masukan kepada Pemerintah dalam menegakkan UU, sehingga kedepan tidak boleh terjadi Pemerintah tidak hadir dan justru cuci tangan atas konflik yang terjadi antara Penghuni Rusun dengan Pengembang, padahal sumber masalah berangkat dari ke alpha an Pemerintah yang membiarkan Pengembang melanggar ketentuan UU itu sendiri.

PELAKSANA:

- ❖ KAPPRI (Kesatuan Aksi Perhimpunan Penghuni Rusun Indonesia)
- ❖ APPERSI (Asosiasi Perhimpunan Penghuni Rusun Indonesia)
- ❖ BPP IK3 (Badan Persiapan Pembentukan Induk Koperasi Kelola Kawasan)
- ❖ PEKAT Indonesia Bersatu
- ❖ HAPI (Himpunan Advocate Pengacara Indonesia) DKI Jakarta

PESERTA:

- Perwakilan penghuni kawasan Rusun/Rukan/ Kios/Strata Title/ dll
- Utusan Pengurus PPRS (Perhimpunan Penghuni Rumah Susun)
- Para Pengembang
- Asosiasi Properti
- Pemerintah: Kementerian UMKM dan Koperasi, Kementerian Perumahan, BPN, Polri, dan Kemenku Cq Ditjen Pajak.
- Pemerintahan Provinsi dan Dinas Perumahan (DKI, Jabar, Jateng, Jatim, Banten, DIY),
- DEKOPIN dan BPSK.
- Universitas dan Lembaga Penelitian
- Media Umum dan Media Properti
- Para advokat dan pengacara bidang properti

AGENDA

- 08.00-09.00 : Registrasi**
09.00-09.15 : Pembukaan oleh Ketua Kongres. Mayjen TNI (Purn) Saurip Kadi
09.15-09.45 : Testimoni Para Korban Kriminalisasi Pengelola eks Pengembang, oleh Ananda Ongkodiputra, Triana Salim, Kho Seng Seng, Jansen, dkk.
09.45-10.15 : Keynote Speaker Menteri UMKM & Koperasi.
10.15-10.45 : Coffee Break & Snacks
- 10.45-13.15 : Diskusi Panel 1 : PETA PERMASALAHAN, PENEGAKAN HUKUM, KRIMINALISASI DENGAN HUKUM, PENYELESAIAN SENGKETA**

Moderator: **Jansen Sitindaon**

Narasumber:

1. Kemenpera: Perumusan PP yang berpihak kepada prinsip hunian dan kepentingan warga.
2. Palmer Situmorang: Legal Framework Perjuangan Mengembalikan Kedaulatan Kawasan Milik Warga
3. Kepolisian RI cq Bareskrim: Solusi atas Kriminalisasi tanpa Pemahaman Konteks Permasalahan komprehensif.
4. Kejaksaan Agung: Solusi atas Kriminalisasi tanpa Pemahaman Konteks Permasalahan komprehensif. Pencegahan terhadap “Hukum Wani Piro”.
5. Ditjen Pajak: UU perpajakan menyangkut Rusun Hunian dan sejenisnya.
6. PLN dan PAM Jaya: UU kelistrikan dan air bersih untuk Rusun Hunian dan sejenisnya.

13.15-14.00 : Lunch Break

14.00-17.00 : Diskusi Panel 2 : SOLUSI/PENCERAHAN KEBIJAKAN YANG TIDAK MULTI TAFSIR & REVOLUSI SENYAP DENGAN TELEMATIKA.

Moderator: **Bob Hasan Saragih**

Narasumber:

1. Kemen Kop & UKM, dengan Materi Koperasi Sebagai Solusi Dalam Pengelolaan Rusun.
2. BPN dengan Materi Tentang Perijinan, Pertelaan, dan Hak Atas Rusun.
3. OJK, dengan Materi tentang Good Corporate Governance VS Kebohongan Publik dan Pendapatan Illegal dari Perusahaan Tbk.
4. BP Induk Koperasi Kelola Kawasan (IK3). sebagai Solusi dan Revolusi Senyap dengan Penerapan Sistem berbasis Telematika dilanjutkan Demo KAPPRI Cyber dan FALCON Property Management Online
5. ITB: PLN kartu pintar Solusi Hemat Listrik dan Anti Markup.
6. BPSK: Penyelesaian Sengketa secara cepat dan tepat dengan landasan penegakan hukum bukan permainan hukum (hukum wani piro).

17.00 -21.00 : Penutupan oleh Brigjen Krismanto Prawiro. Dilanjutkan Penyusunan Kesimpulan oleh Tim Kecil. Dipimpin Oleh Brigjen TNI (Purn) Krismanto Prawiro, Ibnu Taji, Ananda Ongkodipetro, Aguswandi Tanjung, Triana Salim, dkk.

Jakarta, 25 November 2013

PANITIA GABUNGAN KONGRES PENGHUNI RUSUN INDONESIA

SEKRETARIAT KONGRES

Gedung Cawang Kencana Lantai 5

Jalan Mayjen Sutoyo Kav 22 (Samping Makodam Jaya)

Cawang, Jakarta Timur

Kontak Person:

Brigjen TNI (Purn) Krismanto Prawiro, KAPPRI +62 818 971 531

Ibnu Taji, APPERSI +62 815 8050 775

Justiani, BP2IK3, +62 812 1813 5758

Markoni Kotto SH, PEKAT INDONESIA BERSATU, +62 811 505 700

Bob Hasan Saragih, SH, HAPI DKI Jakarta +62 8128 066 4747

Mayjen TNI (Purn) Saurip Kadi, Panitia Kongres Nasional, +62 8128 1811951