



## **KONGRES II PENGHUNI RUMAH SUSUN INDONESIA**

**MOTTO:**

**WARGA BERSATU TAK BISA DIKALAHKAN**

**TEMA:**

**SOLUSI CERDAS PERSOALAN RUSUN  
Dari WARGA Oleh WARGA Untuk WARGA  
Dengan  
MARUSON (Manajemen Rusun Online)**

**Rabu, 22 Juni 2016, Jam 08.00 - 18.00 Wib  
Auditorium Cawang Kencana  
Jalan Mayjen Sutoyo Kav 22 (sebelah Makodam Jaya),  
Cawang, Jakarta Timur**

## **HASIL KONGRES I**

Dengan Rahmat Tuhan Yang Maha Esa, serta didorong oleh keinginan luhur untuk menciptakan keadilan dalam Rumah Susun, setelah para peserta melaksanakan Kongres Penghuni Rumah Susun Indonesia, yang berlangsung pada tanggal 18 Desember 2013, pukul 09.00 sd pukul 18.00 di Gedung Cawang Kencana Cililitan, Jakarta Timur, yang di prakarsai oleh Kesatuan Aksi Pemilik dan Penghuni Rumah Susun Indonesia (KAPPRI), Koperasi Kelola Kawasan (IK3), Himpunan Advokat Pengacara Indonesia (HAPI). Temuan dalam Kongres Rusun Indonesia I tanggal 18 Desember 2013 telah menyimpulkan sebagai berikut :

1. Telah lama berlangsung rekayasa sistematis, terstruktur dan massive yang dilakukan beberapa Pengembang Hitam Rumah Susun dengan cara antara lain :
  - a. Rumah Susun telah dipasarkan sebelum memenuhi persyaratan sesuai Undang Undang.
  - b. Brosur pemasaran dibuat berlebihan yang tidak sesuai dengan barang yang dipasarkan.
  - c. Merekayasa Perjanjian Perikatan Jual Beli dengan banyak Klausul Baku yang panjang lebar berakibat calon pembeli tidak membaca dengan cermat dan kemudian terjebak, padahal menyimpang dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen Indonesia.

- d. Terjadi rekayasa perubahan Ijin Mendirikan Bangunan di Rumah Susun tertentu, agar dimungkinkan penambahan bangunan padahal Rumah Susun telah dipasarkan, yang banyak merugikan pembeli, karena menyusutkan area milik bersama.
- e. Rekayasa mengakali Undang Undang dengan cara Pengembang mendahului Para Pembeli yang relatif buta hukum, membentuk Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun ( PPPSRS) yang diisi Pegawai Pengembang, untuk memalsukan legitimasi tindakannya, dalam pengambilan keputusan Rapat Umum Tahunan Penghuni (RUTA). PPPSRS yang seharusnya membawa misi penghuni direkayasa menjadi PPPSRS yang membawa misi pengembang. Dilakukan rekayasa hukum kotor dengan menyelewengkan UU pada point pembentukan PPPSRS oleh Pengembang, pemberian hak suara berdasar NPP (nilai perbandingan proporsional), pemberlakuan surat kuasa dalam memberikan suara secara melawan hukum, rekayasa penambahan kata “terutama” pada pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011.
- f. Pengembang lewat PPPSRS bonekanya menunjuk Badan Pengelola Rumah Susun, yang merupakan Perusahaan terafiliasi dengan Pengembang, tanpa ada tender, atau ada tender akal akalan.
- g. Pengelolaan Rumah Susun dilakukan dengan cara melawan hukum seperti tidak adanya pertanggung jawaban keuangan kepada Pemilik dan Penghuni, menaikkan iuran pemeliharaan lingkungan , tarip air dan listrik , menarik biaya parkir secara sepihak tanpa musyawarah dengan Penghuni.
- h. Membangun di bagian milik bersama, kemudian menyewakan atau menjual .
- i. Melakukan Pungutan PPN 10% terhadap listrik dan air yang melawan Undang Undang dan tidak ada bukti disetorkan kepada Negara.
- j. Mengasuransikan barang dengan premi dibayar uang penghuni tetapi dengan bertanggung pihak Pengembang.
- k. Menyebarkan informasi palsu untuk membentuk opini public seolah olah “ Menyerahkan pengelolaan kepada Pemilik dan Penghuni akan menimbulkan kerusakan kerusakan karena tidak berpengalaman”
- l. Ketidak jelasan penggunaan dan pertanggung jawaban dana “ Sinking Funds”
- m. Memaksakan kehendak sepihak Pengelola/Pengembang kepada Penghuni dengan cara intimidasi baik lisan, tertulis, bahkan tindakan terror dengan merusak barang milik Penghuni yang kritis untuk menimbulkan ketakutan.
- n. Usaha usaha pemidanaan terhadap para penghuni yang kritis dalam rangka melaksanakan terror mental, untuk menimbulkan ketakutan massal di kalangan penghuni.

2. Dengan demikian telah terjadi “ Penghisapan Darah Penghuni ” secara sistematis dan berlangsung lama oleh “Pengembang Hitam”.
3. Telah lama terjadi pembiaran oleh pihak pemerintah maupun malah dibuat rekayasa oleh oknum Pemerintah tertentu, dengan cara antara lain :
  - a. Oknum Pemerintah tertentu maupun mantan Oknum pemerintah yang dianggap “bergigi” ikut mengamankan jalannya rekayasa “ menghisap darah penghuni”
  - b. Merespons pengaduan pidana oleh pengembang dengan cepat, padahal bukti tidak kuat a.l dengan tuduhan mencuri listrik di daerah milik bersama, yang akhirnya “ Terpidana “ toh dibebaskan oleh Mahkamah Agung “ tetapi telah selesai menjalani hukuman dan tanpa ada kompensasi dari Negara”.
  - c. Tidak merespons pengaduan atau mementahkan pengaduan pemilik penghuni.
  - d. Mengkriminalisasi pemilik/penghuni yang sadar hak atas dasar laporan “Pengembang Hitam”
  - e. Instansi pemerintah terkait yang berkuasa tidak melakukan “law enforcement yang memadai” bahkan oknum tertentu malah bekerjasama dalam rekayasa.  
Misalnya Pemutusan aliran listrik tanpa hak “yang membuat penghuni korban tersiksa “ tidak dikenai sanksi sesuai hukum dengan alasan merasa tidak berhak, dan berakhir dengan takluknya korban.

Maka dengan ini Kongres menyerukan agar Pemerintah jangan membiarkan lebih lama lagi situasi ini, serta segera campur tangan sebagai berikut :

1. Presiden Republik Indonesia untuk segera bertindak mengakhiri penderitaan masyarakat rumah susun yang dikelola Pengembang Hitam dengan segala cara yang dimungkinkan.
2. Melakukan investigasi ( lewat Badan Pengawas Pasar Modal) kepada Perusahaan Pengembang yang telah berstatus Terbuka yg layak dicurigai tidak melakukan “ Good Corporate Governance” dalam praktek pengelolaan Rumah Susun, dan menindaknya dengan pantas.
3. Tidak membiarkan para korban kebingungan, karena aduannya tidak direspons Aparat Pemerintah, Kongres kuatir malah ada korban yang karena bingung, terpaksa mengadu ke Mahkamah HAM Internasional.
4. Melakukan tekanan dan persuasi agar Aparat Pemerintah menegakkan hukum sesuai kewajibannya.
5. Melakukan pengawasan yang memadai kepada Instansi Pemerintah terkait, agar rekayasa segera diakhiri dan rakyat bisa mendapatkan keadilan.
6. Membela kepentingan rakyat banyak karena kebutuhan perumahan merupakan kebutuhan dasar masyarakat ( Pangan, Sandang, dan Papan ).

7. Segera mengusut dan menindak oknum pemerintah korup, maupun pengembang hitam yang merasa seperti telah lama “kebal hukum”
8. Pemerintah segera mengeluarkan Peraturan Pemerintah untuk UU no 20 tahun 2011, agar jelas melindungi kepentingan masyarakat, dan mampu mencegah rekayasa Pengembang Hitam.
9. Memulihkan kewibawaan Pemerintah dimata penghuni rumah susun yang menjadi korban.

Kongres juga menganjurkan para penghuni Rumah Susun melakukan monitoring melekat terhadap upaya Pemerintah menegakkan hukum di Rumah Susun, dan mengevaluasinya setiap tahun, dan melaporkan kepada Masyarakat.

Kongres bertekad untuk melanjutkan perjuangan lewat media apapun yang mungkin sampai keadilan benar benar ditegakkan di Rumah Susun.

## **SOLUSI**

1. Merujuk pada hasil pertemuan antara Perwakilan Kawasan Rusun se DKI dengan Gubernur Joko Widodo (di hari terakhirnya di Balaikota sebelum cuti pencapresan), memutuskan bahwa SOLUSI penyelesaian konflik rusun adalah dengan penerapan MARUSON (Manajemen Rusun Online). Untuk itu Gubernur Joko Widodo langsung menunjuk 3 Kawasan percontohan, sebagaimana tertuang dalam SK Gub No.1778 tanggal 6 Nov 2014, tentang 3 (tiga) kawasan percontohan yaitu GCM, ITC Manggadua, ITC Roxy Mas.
2. KONGRES bertekad untuk menerapkan Sistem MANAJEMEN RUSUN ONLINE (MARUSON) sebagai komitmen transparansi, sbb:
  - a) MARUSON bisa diakses oleh seluruh warga pemilik dan/atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik, dimana masing-masing akan diberikan USERNAME dan PASSWORD untuk mengakses MARUSON.
  - b) MARUSON dirancang sesuai prinsip transparansi P3RS Nirlaba yang diwajibkan oleh UU 20/2011, sehingga setiap rupiah yang masuk maupun keluar dapat dipantau oleh seluruh pemilik dan/atau penghuni yang diberi kuasa oleh pemilik.
  - c) MARUSON akan mengeliminasi berbagai kecurigaan dan/atau fitnah yang membuat hubungan kurang harmonis antara Manajemen Badan Pengelola dengan pemilik/penghuni.
  - d) MARUSON memberikan transparansi sehingga rebutan Posisi Pengurus P3SRS menjadi tidak penting sebab prinsip P3SRS adalah wali amanah warga (NIRLABA) bukan profit-oriented. Demikian pula kecurigaan kepada pengurus P3SRS nantinya juga menjadi tidak relevan lagi.

# AGENDA KONGRES

## TUJUAN:

1. Menguji konsep MARUSON apakah layak dapat dijadikan cara mencapai solusi.
2. Merumuskan solusi bersama atas persoalan/konflik secara cepat dan tepat dan tidak berkepanjangan/bertele-tele
3. Merumuskan Pokok-Pokok Pikiran sebagai masukan kepada Pemerintah dalam pembuatan PP yang saat ini sedang digodok Pemerintah.
4. Membuat model percontohan koperasi kelola kawasan yang berbasis telematika Memperkuat gerakan warga melalui wadah IK3
5. 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 kealpaan Pemerintah yang membiarkan Pengembang melanggar ketentuan UU.

## PELAKSANA:

- ❖ KAPPRI (Kesatuan Aksi Perhimpunan Penghuni Rusun Indonesia)
- ❖ IK3 (Induk Koperasi Kelola Kawasan)
- ❖ MAKI (Masyarakat Anti Korupsi Indonesia)
- ❖ 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
- Para Badan Pengelola
- Asosiasi Properti
- Pemerintah: Kementerian UMKM dan Koperasi, Kementerian Perumahan, BPN, Polri, Kejaksaan dan Kemenku Cq Ditjen Pajak, OJK, Ditjen Ketenagalistrikan, PLN, PDAM Jaya, Dinas Perumahan & Gedung, dll.
- Pemerintahan Provinsi dan Dinas Perumahan (DKI, Jabar, Jateng, Jatim, Banten, DIY),
- BPSK.
- Universitas dan Lembaga Penelitian
- Media Umum dan Media Properti
- Para advokat dan pengacara bidang properti

## ACARA

Tanggal 22 Juni 2016

08.00-09.30 : Registrasi

09.30-09.45 : Pembukaan oleh Ketua Kongres. Mayjen TNI (Purn) Saurip Kadi

09.45-10.00 : Keynote Speaker Presiden RI Bapak Ir. H. Joko Widodo

10.00-10.15 : Keynote Speaker Menteri PU PR RI

10.15-15.00 : Diskusi Panel : PETA PERMASALAHAN, PENEGAKAN HUKUM, KRIMINALISASI DENGAN HUKUM, PENYELESAIAN CERDAS

Moderator: DR. Drh. Wendeylina

Narasumber:

1. Dr. Krismanto Prawirosumarto “Penyelewengan hukum dalam tata tertib rapat umum, ADART yang secara keliru di sahkan Pemda DKI”
2. Testimoni Para Korban Kriminalisasi Pengelola eks Pengembang, oleh Ananda Ongkodiputra, Johannis Vytin, Charly Sianturi, Kho Seng Seng, Aguswandi Tanjung, Haida Sutami, dkk para korban kriminalisasi Pengembang.
3. Justiani: Induk Koperasi Kelola Kawasan (IK3): Revolusi Senyap Solusi Cerdas dengan Penerapan Sistem Manajemen berbasis Telematika dilanjutkan Demo MARUSON (Manajemen Rusun Online)
4. Boyamin Saiman: Legal Framework Perjuangan Mengembalikan Kedaulatan Kawasan Milik Warga
5. Kemen PU PR RI: Perumusan PP yang berpihak kepada prinsip hunian dan kepentingan warga.
6. Kepolisian RI cq Bareskrim: Solusi atas Kriminalisasi tanpa Pemahaman Konteks Permasalahan komprehensif.
7. Kejaksaan Agung: Solusi atas Kriminalisasi tanpa Pemahaman Konteks Permasalahan komprehensif. Pencegahan terhadap “Hukum Wani Piro”.
8. Ditjen Pajak: UU perpajakan menyangkut Rusun Hunian dan sejenisnya.
9. Ditjen Ketenagalistrikan, PLN dan PAM Jaya: UU Kelistrikan dan air bersih untuk Rusun Hunian dan sejenisnya.
10. BPN: Penyelewengan SHGB Kawasan Rusun beserta Bagain Bersama untuk kepentingan Bisnis Pengembang
11. Dinas Perumahan & Gedung DKI: Penyimpangan Pembentukan P3SRS
12. BPSK: Sengketa Konsumen Jual Beli Rusun yang Merajalela

15.00 -17.30 : Perumusan Hasil KONGRES berupa ACTION PLAN Gerakan menuju Kemerdekaan warga Rusun.

17.30-18.00 : Penutupan oleh Brigjen Krismanto Prawiro. Dilanjutkan Penyusunan Kesimpulan oleh Tim Kecil. Dipimpin Oleh Brigjen TNI (Purn) Krismanto Prawiro, Drh. Wendeylina, Ananda Ongkodipoetro, Kho Seng Seng, Aguswandi Tanjung, Triana Salim, dkk.

18.00 : BUKA PUASA BERSAMA

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, +62 818 971 531  
KAPPRI (Kesatuan Aksi Pemilik Penghuni Rusun Indonesia)

Justiani, +62 812 1813 5758  
IK3 (Induk Koperasi Kelola Kawasan),

Bob Hasan, SH, MH, +62 8128 066 4747  
ARUN (Advokasi Rakyat Untuk Nusantara)  
HAPI (Himpunan Advokat Pengacara Indonesia)

Boyamin Saiman, +62 896 8859 8499  
MAKI (Masyarakat Anti Korupsi Indonesia)

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

## LAMPIRAN RINGKASAN MASALAH RUSUN

### 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 PPPSRS paling lambat dalam jangka waktu 1 (Satu) tahun haruslah sudah diserahkan kepada warga yang diwakili oleh PPPSRS. 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 PPPSRS adalah boneka Pengembang.**

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

#### **2. Rekayasa AD/ART.**

Pengelola bersama PPPSRS 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 PPPSRS 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. PPPSRS Tidak Mempertanggung jawabkan keuangan sebagaimana ketentuan UU dan AD/ART.**

PPPSRS 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 PPPSRS melalui RUTA wajib membikin rencana anggaran dan pertanggung jawaban keuangan didasarkan pada rencana anggaran yang telah di sepakati pada RUTA sebelumnya.

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

PPPSRS 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 diserahterimakan dari Pengelola kepada Warga melalui PPPSRS.
- b. Asset milik bersama dan juga FASUM malahan tanpa seizin warga, disewa-sewakan, dan dananya dinikmati oleh Pengelola bersama Pengurus PPPSRS bentukannya.
- c. Alokasi FASUM dibisniskan sehingga merugikan warga, contohnya space dipakai lahan parkir, 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 PPPSRS.
- d. Bisnis-bisnis lain seperti tower antene (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 PPPSRS 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 munjual 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 PPPSRS/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 PPPSRS 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 menyalahkan 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.

# LAMPIRAN RINGKASAN RUJUKAN UU RUSUN

Untuk rujukan kita bersama dalam membangun komunitas kawasan rusun yang harmonis dan nyaman serasi, maka bersama ini kami lampirkan RINGKASAN UU 20/2011 (sebelumnya UU 16 Tahun 1985) Tentang RUSUN (RUMAH SUSUN) yang relevan untuk diketahui.

- a) Dalam persoalan Hak Kepemilikan, sebagaimana diatur dalam Pasal. 8. UU Nomer 16/1985, dan kemudian oleh UU No.20/2011 diatur dalam Pasal. 46., keduanya mengenal 2 macam hak, yaitu:
- Hak Kepemilikan Perorangan, berupa SHM Sarusun (Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun) yaitu kepemilikan atas Ruang yang menjadi Rumah tempat tinggal masing masing yang dibatasi Tembok Dinding, Jendela dan Pintu.
  - Hak Kepemilikan Bersama, yaitu Hak atas Asset milik bersama yang terdiri dari Tanah Bersama, Bagian Bersama, dan Benda Bersama. Atas Hak kepemilikan bersama ini, besarnya diatur dengan NPP (Nilai Perbandingan Proporsional) yang tertera dalam SHM SRS masing-masing.
- b) Kedudukan Pengelola Rusun yang diatur dalam Pasal 19. UU No.16/1985 ditegaskan sebagai BADAN HUKUM. Pasal ini pada UU No.20/2011 disempurnakan, sebagaimana tertera dalam Pasal 56, yang lengkapnya berbunyi:
- Ayat (1): "Pengelolaan Rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama."*
- Ayat (2): "Pengelola Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara".*
- c) Pasal 57 UU 20/2011 berbunyi sbb:
- Ayat (1): "Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2), pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan".*
- Ayat (2): "Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional".*
- Ayat (4): "Besarnya biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan dan perawatan".*
- d) Pasal 58 UU 20/2011 berbunyi sbb:
- "Dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2), pengelola dapat bekerjasama dengan orang perseorangan dan badan hukum".*
- e) Pasal 59 UU 20/2011 yang berbunyi sbb:
- Ayat (1): "Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya P3SRS wajib mengelola rumah susun".*
- Ayat (2): "Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat 1 ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik".*
- Ayat (3): "Pelaku Pembangunan dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerjasama dengan pengelola".*

*Ayat (4): "Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun".*

- f) Dan untuk pembentukan lembaga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun (P3SRS), UU Nomer 16/1985 Pasal 19 Ayat (1) dan pada UU No.20/2011 diatur dalam Pasal 74 secara Lex Spesialis dengan Stelsel Aktif (Artinya setiap Pemilik dan Penghuni karena Sewa atau ikatan perdata lainnya, otomatis menjadi Anggota Perhimpunan) dan Hak Suara diatur dengan menggunakan azas Demokrasi, dimana satu nama = 1 suara, tanpa melihat kaya miskinnya seseorang.

*Ayat (1): "Pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS", sedang*

*Ayat (2): "PPPSRS sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (1) beranggotakan Pemilik atau Penghuni yang mendapat kuasa dari Pemilik Sarusun."*

- g) Pasal 75 UU No. 20/2011 mengatur lembaga yang bertanggung jawab atas Pengelolaan Rusun, sebagaimana diatur sbb:

*Ayat (1): "Pelaku Pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya P3SRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir".*

*Ayat (2): "Dalam hal P3SRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama kepada P3SRS".*

*Ayat (3): "PPPSRS sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian".*

*Ayat (4): "PPPSRS sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola".*