

SIAP HADAPI API

KETIKA PROPERTI DILALAP API, APA LANGKAH SELANJUTNYA?

Secara berturut-turut, musibah kebakaran di ibu kota menjadi berita utama di media massa. Dimulai dengan terbakarnya pemukiman padat di daerah Kebon Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat pada 5 Maret lalu. Hanya berselang 4 hari kemudian, giliran Wisma Kosgoro yang terletak di Jalan MH Thamrin, Jakarta Pusat, juga terbakar. Percik api bermula dari lantai 16 dan kemudian merambat sampai lantai 20 dan *roof top*. Redaksi majalah Esquire yang terletak di lantai 19 pun menjadi salah satu korbannya. Ludes semua.

Ketika kebakaran terjadi, peristiwa ini menarik perhatian bukan hanya karena letaknya di pusat kota, namun juga berbarengan dengan jam pulang kantor sehingga menimbulkan kemacetan luar biasa. Sementara itu, kebakaran hebat juga terjadi di sebuah *mall* di Depok, Jawa Barat, yaitu Margo City. Kebakaran yang berlangsung 22 Maret itu bermula dari sebuah tempat hiburan karaoke. Yang paling terkini, ada kebakaran di Plaza Semanggi, Jakarta, yang berlangsung selama 10 menit.

Belum ada angka resmi akan jumlah kerugian finansial yang dialami. Hal yang pasti, ada lebih dari 2.000 warga dari Kebon Melati yang terpaksa mengungsi dan bahkan terdapat korban jiwa. Sementara itu, ratusan pekerja di Wisma Kosgoro pun juga terpaksa kehilangan tempat bekerjanya. Karena, walaupun lantai yang terbakar "hanyalah" lantai 16 sampai 20, gedung itu, hingga berita ini diturunkan, tidak lagi memungkinkan untuk digunakan. Akibat pemadaman dengan air yang dilakukan dari Dinas Pemadam Kebakaran (Damkar), air pun merembes sampai ke lantai bawah. Listrik tak bisa menyala. Hampir seluruh ruangan di dalam gedung pun gelap, bau, dan lembap. Sementara itu, Margo City terpaksa tutup sehari setelah kejadian kebakaran, namun buka lagi di hari



Ketentuan Umum Gedung Bertingkat

Ingin menyewa atau membeli ruangan di gedung bertingkat? Cek terlebih dahulu apakah gedung tersebut memiliki fasilitas-fasilitas di bawah ini, seperti disarikan oleh Shirley Tamtomo, *Security Services Director* Gunnebo Indonesia, perusahaan distributor produk keamanan:

- Jalur Evakuasi
- Informasi evakuasi dalam gedung
- Perangkat proteksi kebakaran di dalam dan di luar gedung, seperti:
 - Alat pemadam api ringan (APAR)
 - Fire hose & fire nozzle
 - Fire alarm system
 - Sistem voice alarm public address (VAPA)
 - Sistem hidran dan sprinkler
 - Sistem supression
 - Sistem proteksi dokumen

berikutnya walau tidak semua tenant buka. Tentu saja hal ini berdampak pada pendapatan tenant.

Tidak ada yang menginginkan musibah kebakaran terjadi. Dan tidak ada orang yang mau dirugikan. Solusi untuk mencegah kerugian akibat musibah yang tak diinginkan? Tentu saja asuransi. Esquire berbincang dengan perencana keuangan Aidil Akbar. Dia menyatakan pentingnya sadar akan asuransi kerugian, yang akan memberikan jasa dalam penanggungan risiko atas kerugian, kehilangan manfaat, dan tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga yang timbul dari peristiwa yang tidak pasti.

Untuk jenis asuransi, Aidil memenyarankan penyewa atau pemilik properti untuk memiliki asuransi properti. "Di Indonesia, standar polis asuransi properti yang sudah ada dan diakui adalah yang melindungi rumah, ruko, kios, kantor sampai dengan hotel di bawah bintang tiga. Bukan saja dari kebakaran yang tidak disengaja, tapi juga musibah seperti kejatuhan pesawat, angin ribut, ataupun badai sampai menyebabkan kebakaran," jelasnya.

Langkah selanjutnya, cek baik-baik apa yang tertera dalam polis asuransi. Bila ada klausul tentang perlindungan kebakaran yang disebabkan listrik arus pendek, maka tentu saja kerugian tak bisa diklaim. "Solusinya adalah harus membeli asuransi tambahan berupa asuransi listrik," ujar pria yang pernah bekerja sebagai *financial advisor* di American Express, Amerika Serikat, ini.

Pada dasarnya, asuransi harus disesuaikan dengan kebutuhan kita. Apalagi, kebanyakan asuransi hanya memberikan perlindungan pada bangunan properti, tidak dengan barang yang ada di dalamnya. "Harus diingat juga, kalau misalnya rumah sudah habis terbakar, maka Anda harus tinggal di mana ketika rumah sedang dibangun lagi? Bisa jadi asuransi tidak mencantumkan bahwa Anda akan tinggal sementara di di hotel atau di kontrakan. Jadi Anda harus memikirkan lagi apakah ingin membeli tambahan asuransi lagi," tambahnya.

Begitu juga dalam perlindungan properti gedung seperti apartemen. Pastikan bahwa gedung itu memang sudah diasuransikan. Aidil meminta pemilik atau penyewa apartemen agar teliti mengecek ke pos mana saja biaya perawatan gedung tiap bulannya dialokasikan. Dia mengatakan, "Di dalam biaya itu seharusnya mencakup listrik, area publik, keamanan, air, cat, lift, dan yang penting asuransi."

Sementara itu, untuk properti yang digunakan sebagai kantor, Aidil mengatakan kalau barang-barang yang harus disesuaikan dengan jenis dan besar usaha. Lalu bagaimana dengan barang yang tak bisa terlihat seperti data? "Hal seperti itu sebenarnya tidak bisa dinilai dengan uang," Aidil menyayangkan. Untuk barang pribadi milik karyawan, jangan harap hal itu masuk dalam klausul asuransi yang dimiliki oleh perusahaan. Jadi, pelajaran berharga: jangan simpan barang berharga milik pribadi di kantor.

"Pada dasarnya, asuransi mendapat untung dari ketidaksiapan user," begitu ujar Erik Nainggolan, Direktur PT Hazard Kontrol Indonesia yang mendistribusikan alat pemadaman api. "Mereka tidak akan bilang, kalau semakin tinggi kesiapan sistem pemadaman api, maka premi harusnya lebih murah," jelas pengusaha yang juga memberikan jasa inspeksi kesiapan sistem pemadaman api pada suatu properti. Menurutnya, bila ada bukti bahwa properti tersebut secara aktif melakukan inspeksi hal tersebut, maka premi bisa dinegosiasikan.

Itu tadi soal preventif. Lalu bagaimana setelah musibah kebakaran sudah terjadi? Bila kita sebagai penyewa properti ingin menuntut pada pemilik properti, silahkan saja. Asalkan, kembali lagi, melihat pada perjanjian awal. Kami menemui Eddy Leks, *Managing Partner* Leks & Co, firma hukum yang banyak menangani urusan properti. "Pada dasarnya, urusan sewa-menyewa telah diatur dalam Bab VII KUH Perdata. Namun, jika ada suatu perjanjian sewa menyewa, maka hubungan hukum sewa menyewa harus merujuk kepada perjanjian tersebut," jelasnya. Dia menerangkan bahwa pasal 1565 KUH Perdata mengatur bahwa penyewa tidak bertanggung jawab terhadap kebakaran, kecuali kesalahan dilakukan oleh penyewa. Penyewa juga bisa menuntut ganti rugi pada pemberi sewa bila telah ada pembuktian.

Apalagi bila sampai ada korban jiwa. Kalau sampai terjadi seperti itu, ada dua unsur yang berperan, yaitu pidana dan perdata. Kalau pidana, berarti sudah ada di ranah kepolisian. "Perdata bisa diajukan oleh pihak ahli waris korban karena hilangnya pendapatan yang diterima mereka akibat meninggalnya korban karena kebakaran yang terjadi," jelas Eddy.

Sebagaimana harus cermat dalam memilih asuransi, maka poin-poin dalam kontrak sewa-menyewa juga harus jelas, terutama tanggung jawab penyewa dan yang menyewakan. Sudah ada KUH Perdata yang mengatur secara umum hubungan sewa menyewa. Lalu bagaimana bila ada hal-hal di luar dugaan dan hal itu tidak tercantum dalam perjanjian awal? Eddy menyarankan untuk merujuk pada ketentuan-ketentuan di dalam KUHPerdata.

Tetapi pada dasarnya, KUHPerdata telah mengatur bahwa pemberi sewa wajib menyerahkan obyek sewa yang disewakan,

WHAT WE SHOULD DO

Erik Nainggolan, pengusaha distribusi alat pemadaman api yang juga telah mengantongi sertifikat NFPA (National Fire Protection Association), memberikan manual dalam menghadapi kejadian kebakaran.

Ketika Terjadi Kebakaran

Api baru mulai menyala:

- Kasih tahu orang sekitar
- Hubungi *fire warden* (petugas yang bertanggung jawab terhadap pengelolaan kebakaran di suatu gedung)
- Cari apkar (alat pemadam kebakaran).
- Aktifkan sistem peringatan seperti MCP (*manual call point*).
- Pecahkan kaca.

Api sudah mulai besar:

- Cari alat komunikasi, telepon petugas damkar atau polisi.
- Segera tinggalkan lokasi dan tutup pintu.

Bila sudah terperangkap:

- Tutup semua pintu.
- Basahi kain dan letakkan di celah-celah pintu untuk mencegah asap masuk.
- Telepon damkar, dan jangan pernah tutup teleponnya. Selalu beritakan perkembangan api.
- Usahakan berada dalam posisi yang bisa dilihat oleh petugas damkar.

Jangan Takukan Hal Ini

- Panik
- Masuk lagi ke tempat yang terbakar untuk menyelamatkan aset.

Barang yang Paling Berisiko Terbakar

- Barang-barang yang mengandung alkohol, seperti thinner dan bensin. Harus diletakkan di luar keramaian.

dalam hal ini ruangan dalam gedung atau rumah, dalam keadaan terpelihara segala-galanya. Termasuk juga melakukan pemeliharaan. Bahkan, pemberi sewa wajib menanggung penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, biarpun pemberi sewa tidak mengetahui hal itu. "Jika segala kecacatan itu mengakibatkan kerugian bagi penyewa, maka pemberi sewa wajib mengganti rugi," jelas Eddy.

Lalu bagaimana kalau ternyata ada bukti bahwa kesalahan dilakukan oleh pihak penyewa? Misalnya, meninggalkan rokok dalam keadaan menyala. Kalau begini, ada unsur pidana dan perdata. Eddy menjelaskan tentang KUHPidana yang mengatur bahwa jika kebakaran itu disengaja maka ancamannya pidana penjara paling lama 12 tahun, sementara bila karena perbuatan tersebut timbul bahaya bagi nyawa orang lain, pidana penjara paling lama 15 tahun, dan 20 tahun atau seumur hidup bila sampai mengakibatkan kematian. "Namun, jika karena kelalaian, pidana penjara 5 tahun atau pidana kurungan paling lama 1 tahun atau denda. Jika sudah terbukti pihak yang melakukan kesengajaan atau kelalaian, maka korban kebakaran secara perdata dapat menggugat ganti rugi kepada pelakunya," jelas Eddy. ❏