



**MAHKAMAH KONSTITUSI  
REPUBLIK INDONESIA**

-----  
**RISALAH SIDANG  
PERKARA NOMOR 62/PUU-XX/2022**

**PERIHAL  
PENGUJIAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011  
TENTANG RUMAH SUSUN  
TERHADAP UNDANG-UNDANG DASAR NEGARA  
REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1945**

**ACARA  
MENDENGARKAN KETERANGAN DPR DAN PRESIDEN  
(III)**

**J A K A R T A**

**SELASA, 26 JULI 2022**



**MAHKAMAH KONSTITUSI  
REPUBLIK INDONESIA**

-----  
**RISALAH SIDANG  
PERKARA NOMOR 62/PUU-XX/2022**

**PERIHAL**

Pengujian Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

**PEMOHON**

1. Rini Wulandari
2. Herman Saleh
3. Budiman Widyatmoko
4. Kristyawan Dwibhakti

**ACARA**

Mendengarkan Keterangan DPR dan Presiden (III)

**Selasa, 26 Juni 2022, Pukul 11.14 – 11.52 WIB  
Ruang Sidang Gedung Mahkamah Konstitusi RI,  
Jln. Medan Merdeka Barat No. 6, Jakarta Pusat**

**SUSUNAN PERSIDANGAN**

- |                          |           |
|--------------------------|-----------|
| 1) Anwar Usman           | (Ketua)   |
| 2) Aswanto               | (Anggota) |
| 3) Arief Hidayat         | (Anggota) |
| 4) Wahiduddin Adams      | (Anggota) |
| 5) Suhartoyo             | (Anggota) |
| 6) Manahan MP Sitompul   | (Anggota) |
| 7) Enny Nurbaningsih     | (Anggota) |
| 8) Saldi Isra            | (Anggota) |
| 9) Daniel Yusmic P Foekh | (Anggota) |

**Rahadian Prima Nugraha**

**Panitera Pengganti**

## **Pihak yang Hadir:**

### **A. Pemohon:**

1. Rini Wulandari
2. Herman Saleh
3. Budiman Widyatmoko
4. Kristyawan Dwibhakti

### **B. Kuasa Hukum Pemohon:**

1. Auliya Khasanofa
2. Muhammad Aldimas Ramadhan

### **C. Pemerintah:**

- |                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| 1. Liestiarini Wulandari     | (Kemenkumham)      |
| 2. Erwin Fauzi               | (Kemenkumham)      |
| 3. Pambudi Hurip Yuwono      | (Kemenkumham)      |
| 4. Rahadhi Aji               | (Kemenkumham)      |
| 5. Theresia Daniati Marpaung | (Kemenkumham)      |
| 6. Putranta Setyanugraha     | (Kementerian PUPR) |
| 7. M. Hidayat                | (Kementerian PUPR) |
| 8. Puji                      | (Kementerian PUPR) |
| 9. Sigit Haryo               | (Kementerian PUPR) |
| 10. Yuli Nuryanti            | (Kementerian PUPR) |
| 11. Rina Nuraningsih         | (Kementerian PUPR) |
| 12. Manda Machus             | (Kementerian PUPR) |
| 13. Dolly Indra Nastur       | (Kementerian PUPR) |
| 14. Kreshna                  | (Kementerian PUPR) |

### **D. DPR:**

Arsul Sani

\*Tanda baca dalam risalah:

[sic!]: tanda yang digunakan apabila penggunaan kata dalam kalimat yang digunakan oleh pembicara diragukan kebenarannya antara ucapan dengan naskah/teks aslinya.

... : tanda elipsis dipakai dalam kalimat yang terputus-putus, berulang-ulang, atau kalimat yang tidak koheren (pembicara melanjutkan pembicaraan dengan membuat kalimat baru tanpa menyelesaikan kalimat yang lama).

(...): tanda yang digunakan pada kalimat yang belum diselesaikan oleh pembicara dalam sidang, namun disela oleh pembicara yang lain.

**SIDANG DIBUKA PUKUL 11.14 WIB**

**1. KETUA: ANWAR USMAN [00:09]**

Sidang dibuka dan dinyatakan terbuka untuk umum.

**KETUK PALU 3X**

Assalamualaikum wr. wb. Selamat siang, salam sejahtera untuk kita semua. Hari ini, Sidang Perkara 62/PUU-XX/2022 dengan agenda Mendengarkan Keterangan DPR dan Presiden. Dari Kuasa Presiden, ada surat pemberitahuan untuk minta pengucapan atau pembacaan keterangannya pada sidang yang akan datang. Sedangkan DPR, menurut Panitera sudah siap. Pak Arsul yang akan menyampaikan.

Ya, langsung, DPR, Pak Arsul, silakan!

**2. DPR: ARSUL SANI [01:14]**

Terima kasih, Yang Mulia. Tadinya kami juga mau minta waktu untuk mendengarkan Keterangan Pemerintah dulu, tapi ya tidak apa-apa. Tapi ini, Yang Mulia, kami ingin memberikan catatan. Ada nanti perbaikan-perbaikan yang akan kami lakukan dari naskah yang telah kami kirimkan kepada Mahkamah Konstitusi. Begitu, Yang Mulia. Kami mohon izin untuk membacakan yang ada ini.

**3. KETUA: ANWAR USMAN [01:42]**

Ya, silakan!

**4. DPR: ARSUL SANI [01:43]**

Baik. Assalamualaikum wr. wb. Selamat pagi, salam sejahtera bagi kita semua, om swastiastu, namo buddhaya, salam kebajikan, rahayu.

Yang Mulia Ketua, Wakil Ketua, dan Para Hakim Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia. Yang kami hormati Wakil dari ... atau Kuasa Hukum dari Presiden Republik Indonesia. Yang kami hormati Para Pemohon dan Kuasanya. Serta Hadirin dan Hadirat yang tanpa mengurangi rasa hormat, tidak kami sebutkan satu per satu.

Izin kami menyampaikan Keterangan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia atas Permohonan Uji Materiil Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam Perkara Nomor 62/PUU-XX/2022.

Berdasarkan Keputusan Pimpinan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia Nomor 57/Pimpinan/V/2020-2021, Pimpinan DPR

menugaskan kepada kami, H. Arsul Sani (Nomor Anggota A-469) untuk menyampaikan Keterangan Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia dalam perkara permohonan uji materiil ini. Kami tidak ingin ... tidak akan membacakan Keterangan ini secara keseluruhan, namun nanti kami tentu akan menyampaikan naskah ataupun Keterangan DPR dan mohon yang tidak kami bacakan itu menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Keterangan DPR RI.

Dengan ini DPR RI menyampaikan keterangan terhadap Permohonan Pengujian Materiil Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam Perkara Nomor 62/PUU-XX/2022 sebagai berikut. Dalam Permohonan a quo Pemohon mengajukan pengujian materiil terhadap Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang berketentuan sebagai berikut. Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi; a. Hunian atau b. Campuran.

Para Pemohon mengemukakan bahwa ketentuan pasal a quo dianggap bertentangan dengan Pasal 28G ayat (1) dan 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Selanjutnya Para Pemohon dalam Permohonannya juga mengemukakan bahwa hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya telah dirugikan dan dilanggar oleh berlakunya ketentuan pasal a quo yang pada intinya sebagai berikut. Dianggap telah kami bacakan.

Keterangan DPR RI terhadap dalil Para Pemohon sebagaimana diuraikan dalam Permohonan ini diajukan kepada Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, DPR dalam hal ... dalam menyampaikan pandangannya terlebih dahulu ingin menguraikan terkait dengan kedudukan hukum (legal standing) Para Pemohon, yang ini kami anggap telah dibacakan.

Langsung kepada Petitum yang terkait dengan kedudukan hukum. Berdasarkan pada hal-hal yang telah disampaikan tersebut, maka DPR RI menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Yang Mulia untuk mempertimbangkan dan menilai apakah Pemohon memiliki kedudukan hukum (legal standing) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Mahkamah Konstitusi dan Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia dalam Perkara Nomor 004/PUU-III/2005 dan Putusan Perkara Nomor 011/PUU-V/2007 mengenai parameter kerugian konstitusional.

Yang bagian kedua yang inginkan kami bacakan adalah tentang pandangan umum Dewan Perwakilan Rakyat Indonesia terkait dengan Pasal yang diujikan ... yang dimohonkan untuk diuji materi dalam perkara ini.

Satu. Bahwa Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dibentuk dengan tujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau, meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang, mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan

pemukiman umum, mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, memberdayakan para pemangku kepentingan, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Pengaturan dalam undang-undang ini sudah menunjukkan keberpihakan negara dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah, serta partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun (vide Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011), sehingga jelas bahwa fungsi hunian yang layak huni pada rumah susun menjadi tujuan utama dari terbentuknya undang-undang ini.

Bahwa satu landasan filosofis dibentuknya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 ini adalah memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan dan kepenghunan atas satuan rumah susun bagi masyarakat pada umumnya dan bagi MBR secara khusus, sehingga materi muatan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 memberi perlindungan dan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan satuan rumah susun yang dibangun dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan, baik secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pandangan DPR terhadap Permohonan. Bahwa Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 memberikan jenis satuan rumah susun yang terdiri dari rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial.

Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 juga memberikan fungsi rumah susun hanya fungsi hunian dan fungsi campuran, hunian dan bukan hunian. Maka terhadap rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial harus dimanfaatkan sebagai fungsi yang telah diatur dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, yaitu fungsi hunian dan fungsi campuran.

Bahwa dahulu dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun juncto Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun diberikan pengaturan mengenai penggunaan rumah susun untuk hunian atau bukan hunian, namun di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 terjadi perubahan paradigma mengenai pemanfaatan rumah susun dengan pengutamaan pemanfaatannya sebagai hunian. Meskipun demikian, pemanfaatan rumah susun sebagai fungsi bukan hunian tetap diakomodir dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 melalui fungsi campuran yang melaksanakan pemanfaatan rumah susun sebagai hunian dan bukan hunian secara bersamaan.

Bahwa selanjutnya, berdasarkan Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dinyatakan, "Diterbitkan satuan ... diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) satuan rumah susun sebagai tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan." Penerbitan SHM sarusun dilakukan dengan memastikan bahwa rumah susun yang dibentuk dimanfaatkan untuk fungsi hunian atau fungsi campuran sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011.

Oleh karena itu, terhadap rumah susun yang tidak memenuhi fungsi hunian atau fungsi campuran, tidak dapat diterbitkan SHM sarusun. Bahwa dalam satuan rumah susun, tidak hanya terdapat nilai perseorangan yang dikelola sendiri oleh pemiliknya, namun juga terdapat bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan penghidupan orang banyak.

Bahwa berdasarkan Pasal 74 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang mengatur pemilik rumah susun wajib membentuk PPPSRS yang beranggotakan pemilik atau penghuni yang dapat kuasa dari pemilik sarusun. Hal ini menjelaskan bahwa PPPSRS harus dibentuk dalam suatu pengelolaan rumah susun dan harus beranggotakan pemilik atau penghuni.

Oleh karena itu, pengaturan mengenai PPPSRS dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 diharapkan dapat mengatur dan mengurus, serta menjamin ketertiban dan keselarasan dalam mengelola bagian yang sama, benda bersama, dan tanah bersama dari suatu rumah susun.

Bahwa di dalam perkembangan konsep huni yang saat ini dalam masyarakat telah berkembang berbagai konsep hunian yang bervariasi dan salah satunya yang berkaitan dengan Permohonan a quo, yaitu konsep kondominium hotel atau kondotel. Menurut keterangan Para Pemohon, kondotel memiliki konsep kepemilikan yang sama dengan rumah susun, yakni bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satu kesatuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Berdasarkan keterangan Para Pemohon tersebut, maka menjadi jelas bahwa seluruh pembangunan dan pengelolaan kondotel harusnya mengacu kepada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 mulai dari pemanfaatan kondotel, pemilikan kondotel, dan penerbitan SHM sarusun sebagai tanda bukti kepemilikan kondotel dan pembentukan PPPSRS atas kondotel yang dimaksud.

Para Pemohon mendalilkan bahwa secara yuridis, historis, konsep fungsi bukan hunian pernah diterapkan, serta diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985. Terhadap dalil tersebut, DPR berpandangan sebagai berikut.

Bahwa Para Pemohon secara yuridis tidak dapat menggunakan penjelasan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 karena undang-undang tersebut telah dicabut dan diganti dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Sesuai dengan pertimbangan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 bahwa Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dicabut karena telah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang, dan partisipasi masyarakat, serta tanggung jawab dengan kewajiban negara dalam penyelenggaraan rumah susun, sehingga perlu diganti.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dibentuk sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dilatarbelakangi untuk lebih memberi keberpihakan terhadap pemenuhan kebutuhan tempat tinggal MBR dengan mewujudkan suatu rumah susun yang layak huni dan terjangkau, meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang, mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan pemukiman kumuh, mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, memberdayakan para pemangku kepentingan, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun. Hal ini menjelaskan bahwa Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 mengharuskan dan mengutamakan adanya fungsi hunian dari setiap jenis rumah susun yang telah diatur dan oleh karenanya semua pelaku pembangunan rumah susun harus tunduk dengan pengaturan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011.

Para Pemohon mendalilkan pada intinya bahwa konsep definisi rumah susun sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 sama dengan struktur kondotel, baik secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan memiliki konsep kepemilikan pribadi dan bersama sebagaimana layaknya rumah susun, serta menunjukkan adanya fungsi hunian sebagai fungsi utama dan fungsi bukan hunian sebagai fungsi yang tidak utama. Terhadap dalil Pemohon tersebut, DPR ingin menjelaskan sebagai berikut.

Dalam perkembangannya bahwa sejak tahun 2011 sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, rumah susun mengalami perkembangan. Pada implementasinya, rumah susun secara normatif adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digina ... dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Bahwa saat ini pengelolaan rumah susun semakin berkembang dengan munculnya berbagai jenis bangunan yang dipersamakan dengan rumah susun seperti apartemen, kondominium dan kondotel, namun tetap mengacu pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Berdasarkan penjelasan mengenai definisi dan struktur kondotel di atas, DPR berpandangan bahwa kondotel dipersamakan dengan rumah susun, sehingga pengertian kondotel dipersamakan dengan pengertian rumah susun dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011.

Selanjutnya, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 memberikan beberapa jenis rumah susun berdasarkan kegunaannya, yaitu rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial. Mengacu kepada Pasal 1 angka 10 undang-undang a quo yang mengatur definisi rumah susun komersial sebagai rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan, maka kondotel dapat dipersamakan dengan rumah susun komersial karena berdasarkan dalil Para Pemohon bahwa kondotel merupakan gabungan dari kata "kondominium" dan "hotel", dimana kondominium merupakan bangunan gedung bertingkat yang di dalamnya terdapat kepemilikan perseorangan dan kepemilikan bersama, sedangkan hotel merupakan bangunan yang didirikan dan dikelola dengan tujuan memperoleh keuntungan (komersial) dengan memfungsikan sebagai tempat penginapan untuk masyarakat umum. Satuan kamar hotel dipersamakan dengan satuan rumah susun. Bagian benda dan tanah yang ada pada kondotel dipersamakan dengan kepemilikan bersama pada rumah susun. Dengan menggunakan konsep sarusun, maka satuan kamar hotel dapat diperjualbelikan layaknya satuan rumah susun. Berdasarkan keterangan Pemohon yang dengan tegas menyatakan bahwa kondotel dapat diperjualbelikan kepemilikannya dengan menggunakan konsep satuan unit rumah susun dan dapat juga dikelola sebagai kamar hotel secara komersial, maka kegunaan kondotel dipersamakan dengan rumah susun komersial.

Berdasarkan penjelasan tersebut, maka pengelolaan kondotel sebagai salah satu bentuk rumah susun komersial, tetap harus tunduk dan mengacu pada aturan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, dimana pemanfaatan rumah susun komersial harus dilaksanakan dengan fungsi campuran, yaitu kondotel harus memberikan fungsi hunian dan bukan hunian secara bersama dalam mekanisme pengelolaannya.

Para Pemohon mendalilkan bahwa tegas ... bahwa jika dikaji dari naskah akademik RUU Rumah Susun, pada bagian urgensi dan pengaturan yang diharapkan dari perubahan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, tidak ditemui adanya kajian perlunya dihapus fungsi bukan hunian. Pada naskah akademik RUU Rumah Susun, khususnya pada bagian materi muatan tentang penguasaan dan pemanfaatan, justru

menekankan adanya fungsi bukan hunian, terhadap dalil Permohonan Para Pemohon tersebut, DPR berpandangan sebagai berikut.

Bahwa naskah akademis merupakan konsep awal penyusunan perundang-undangan yang memuat gagasan tentang dasar pemikiran perlunya disusun suatu rancangan undang-undangan, asas, dan teori hukum, landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis, serta ruang lingkup materi muatan peraturan perundang-undangan yang akan dibentuk. Tata cara penyusunan naskah akademik, bukanlah diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, sebagaimana telah diubah beberapa kali. Dengan merujuk kepada naskah akademik pembentuk undang-undang, menentukan penormaan dalam pasal-pasal suatu undang-undang dengan mempertimbangkan kebutuhan hukum yang ada, serta arah politik hukum yang ingin dicapai.

Bahwa dalam Naskah Akademik RUU tentang Rumah Susun dijelaskan mengenai pemanfaatan rumah susun yang dapat digunakan sebagai fungsi ... sebagai fungsi hunian, fungsi bukan hunian, atau fungsi campuran, yaitu fungsi hunian dan fungsi bukan hunian. Akan tetapi, dalam perumusan suatu norma, dilakukan suatu pembahasan yang memperhatikan kondisi di masyarakat, kebutuhan hukum, serta arah politik hukum yang ada. Sebagaimana yang tertuang dalam penjelasan umum, dapat dilihat bahwa pembentuk undang-undang berkeinginan untuk memberikan keberpihakan pengaturan kepada pemenuhan kebutuhan akan hunian dalam masyarakat, mengingat semakin terbatasnya jumlah lahan dan meningkatnya kebutuhan akan hunian.

Oleh karena itu, rumah susun diatur untuk dimanfaatkan hanya sebagai fungsi hunian dan fungsi campuran, dimana di dalam fungsi campuran tetap harus dilaksanakan fungsi hunian, di samping fungsi bukan hunian dalam satu bangunan rumah susun atau berbeda bangunan rumah susun.

Bahwa rumusan Pasal 50 huruf b Undang-Undang 20 Tahun 2011, telah mengakomodir kebutuhan fungsi rumah susun sebagai bukan hunian dalam bentuk fungsi campuran, yaitu fungsi hunian dan bukan hunian. Hal ini sejalan dengan maksud dan tujuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, yaitu untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak semakin ... di tengah semakin berkurangnya lahan untuk membangun rumah.

Dengan demikian, sumbernya telah jelas ketidaksamaan antara naskah akademik dengan ketentuan Pasal 50 undang-undang a quo, serta tidak serta-merta menjadikan ketentuan Pasal 50 undang-undang a quo itu menjadi inkonstitusional.

Para Pemohon mendalilkan bahwa tidak diaturnya fungsi bukan hunian dalam ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Rumah Susun mengakibatkan kondotel kehilangan pijakan hukum,

fungsinya yang berakibat Para Pemohon mengalami kerugian dan tidak sejalan dengan prinsip keadilan hukum, kemanfaatan hukum, dan kepastian hukum bagi Para Pemohon selaku pemilik kondotel, bahkan telah mengabaikan hak-hak konstitusional Para Pemohon dalam mendapatkan hak-hak kepemilikan, pemanfaatan, dan pengelolaan rumah susun.

Namun, terhadap dalil Para Pemohon tersebut, DPR berpandangan bahwa berlakunya Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tidak mengabaikan hak konstitusional Para Pemohon. Para Pemohon tetap memiliki hak kepemilikannya, yaitu dengan diterbitkannya SHM sarusun oleh BPN seperti yang telah didalilkan oleh Para Pemohon pada Alasan Pokok Permohonan angka 2, serta Para Pemohon juga tidak kehilangan hak kepemanfaatannya karena Para Pemohon tetap dapat menjalankan fungsi kondotelnya sebagai satuan kamar hotel dan tetap mendapatkan keuntungan dari kondotelnya selama tetap mengikuti ketentuan pemanfaatan kondotel sebagai fungsi campuran, yaitu adanya fungsi hunian dan bukan hunian secara bersamaan sebagaimana diatur dalam undang-undang a quo.

Para Pemohon mendalilkan bahwa meski Para Pemohon merupakan pemilik yang sah atas sarusun yang dimilikinya, tetapi selalu dihalang-halangi oleh pelaku pembangunan, developer, untuk membentuk PPPSRS dengan dasar alasan pemanfaatan kondotel sebagai fungsi bukan hunian. Terhadap dalil Para Pemohon tersebut, DPR memberikan berpandangan sebagai berikut.

Bahwa kondotel memiliki fungsi kepemilikan yang sama dengan rumah susun, sehingga harus dijalankan fungsinya sesuai dengan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Namun pada Pasal 1 angka 10 terdapat pengaturan mengenai rumah susun komersial yang dinyatakan sebagai rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapat keuntungan.

Oleh karena itu, kondotel dapat dikategorikan sebagai rumah susun komersial sepanjang terdapat fungsi hunian di dalamnya. Berdasarkan hal tersebut, artinya tidak ada permasalahan terhadap fungsi dari rumah susun, meskipun Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 berlaku.

Bahwa terkait dengan dalil Para Pemohon mengenai wak ... pelaku pembangunan yang tidak memfasilitasi dibentuknya PPPSRS, DPR berpandangan bahwa pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS ini. Pengaturan ini ditindaklanjuti dengan pengaturan dalam Pasal 2 ayat (3) Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, Permen PUPR 14 Tahun 2021, yang menyatakan bahwa pembentukan PPPSRS untuk pertama kali wajib difasilitasi dan dibiayai oleh pelaku pembangunan.

Terbitnya SHM sarusun telah memberikan kewajiban kepada Para Pemohon selaku pemilik satuan unit kondotel untuk membentuk PPPSRS. Jika pelaku pembangunan tidak memfasilitasi pembentukan PPPSRS, maka pelaku pembangunan tidak melaksanakan amanat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 juncto Permen PUPR 14 Tahun 2021 dan telah melakukan pelanggaran hukum, sehingga dapat dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 107 dan Pasal 108 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011.

Oleh karena itu, tidak terbentuknya PPPSRS di kondotel Para Pemohon tidak memiliki keterkaitan dengan keberlakuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011.

Selain itu, terkait dengan penyerahan SHM sarusun dan mekanisme pengelolaan kondotel yang pada umumnya disepakati bersama oleh Para Pemohon dan pelaku pembangunan melalui PPJB merupakan hubungan ... hubungan ... merupakan dasar hubungan keperdataan yang memiliki sifat privat antara Para Pemohon dengan pelaku pembangunan. Terhadap ketidaksesuaian kesepakatan yang diatur dalam PPJB tersebut dengan aturan dalam Undang-Undang Tahun 2002 ... Nomor 20 Tahun 2011 merupakan permasalahan keperdataan antara Para Pemohon dan pelaku pembangunan. Dan apabila ketidaksesuaian dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 memberikan kerugian kepada Para Pemohon dan/atau kepada pemilik kondotel yang dimaksud, maka hal ini bukanlah permasalahan konstitusionalitas Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Ini merupakan permasalahan implementasi norma dan permasalahan hubungan keperdataan antara Para Pemohon dan pelaku pembangunan.

Para Pemohon mendalilkan bahwa berlakunya Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 berpotensi tidak dapat dikeluarkannya SHM sarusun dan tidak dapat dibentuknya PPPSRS karena ketidakjelasan fungsi dan pemanfaatannya. Terhadap dalil Para Pemohon tersebut, DPR ingin menyampaikan pandangan sebagai berikut.

Bahwa dalil tersebut lebih merupakan kekhawatiran Para Pemohon. SHM sarusun pada implementasinya tetap dapat atau harus dikeluarkan meski belum terbentuk PPPSRS dalam rumah susun karena dalam ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, SHM sarusun wajib dikeluarkan karena merupakan tanda bukti kepemilikan dan diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Dan diatur juga dalam Pasal 42 sampai dengan Pasal 43 PP Nomor 13 Tahun 2021. Hal ini selaras dengan bukti yang disampaikan oleh Pemohon I sampai III yang menunjukkan telah diterbitkan SHM sarusun atas kondotel yang dimiliki.

Bahwa terhadap bangunan yang difungsikan sebagai hotel seharusnya tidak menggunakan istilah kondotel. Karena sebagaimana telah diuraikan di atas, bangunan yang disebut kondotel harus mengikuti

ketentuan yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 seperti rumah susun yang dimanfaatkan sebagai fungsi campuran, yakni fungsi hunian dan fungsi bukan hunian. Maka terhadap bangunan yang dimanfaatkan seluruhnya sebagai fungsi bukan hunian dalam hal ini dipergunakan sebagai hotel, sudah pasti tidak dapat diterbitkan SHM sarusun karena bangunan yang demikian tidak masuk ke dalam rezim Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011.

Bahwa kondotel yang tidak melaksanakan fungsi hunian dan tidak dapat membentuk PPPSRS karena memang tidak masuk dalam kategori rumah susun yang diatur di dalam undang-undang a quo. Sehingga kondotel yang demikian tidaklah dipandang sebagai bangunan gedung yang harus mengikuti ketentuan Perundang-Undangan Nomor 20 Tahun 2011.

Apabila kondotel yang dimiliki oleh Pemohon IV tidak melaksanakan fungsi hunian, maka terhadap kondotel tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai rumah susun dan tidak diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Namun sebaliknya apabila terhadap kondotel yang dimiliki oleh Pemohon IV ini diterbitkan SHM sarusun, maka pemanfaatan dan pengelolaan kondotel tersebut harus tunduk dan mengacu kepada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang mengatur fungsi rumah susun hanya sebagai fungsi hunian dan fungsi campuran. Dengan demikian, sebenarnya seluruh dalil Para Pemohon tidak ada korelasinya dengan persoalan konstitusional atas keberlakuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011.

Yang Mulia Ketua dan Para Hakim Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, demikian Keterangan DPR yang dapat kami sampaikan untuk menjadi bahan pertimbangan bagi Para Yang Mulia dalam memeriksa, memutus, dan mengadili perkara Permohonan ini. Dan selanjutnya, kami ingin menyampaikan permohonan kami.

Yang pertama, tentu DPR berharap bahwa Mahkamah Konstitusi dapat menerima Keterangan DPR ini secara keseluruhan dan menyatakan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tidak bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tetap memiliki kekuatan hukum mengikat.

Untuk hal-hal yang selebihnya, kami menyerahkannya kepada kebijaksanaan Yang Mulia, yang tentu dalam konteks keadilan, pemanfaatan, dan kepastian hukum dalam bingkai konstitusi Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Demikian, yang dapat kami sampaikan. Atas nama Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, Kuasa Hukum, H. Arsul Sani (Anggota DPR, Nomor Anggota A-469).

Demikian, kami sampaikan. Wallahul muwafiq ila aqwamith thariq. Wassalamualaikum wr. wb. Selamat siang, salam sejahtera untuk semua yang mengikuti persidangan ini.

**5. KETUA: ANWAR USMAN [33:59]**

Baik. Terima kasih, Pak Arsul.  
Mungkin dari meja Hakim, ada yang perlu didalami? Ya, ada, Prof. Enny. Silakan, Yang Mulia!

**6. HAKIM ANGGOTA: ENNY NURBANINGSIH [34:13]**

Baik. Terima kasih, Yang Mulia Pak Ketua. Terima kasih, Pak Arsul, atas Keterangannya.

Begini, Pak Arsul, sesuai dengan Pasal 54 Undang-Undang MK, mohon nanti dari DPR bisa menambahkan naskah akademiknya dan risalah sidangnya kalau masih ada, Pak Arsul, ya.

**7. DPR: ARSUL SANI [34:36]**

Baik, siap.

**8. HAKIM ANGGOTA: ENNY NURBANINGSIH [34:37]**

Karena yang ... karena yang dipersoalkan Para Pemohon ini kan, sudah di ... tadi sudah diberikan keterangannya juga. Mereka ingin kemudian terkait dengan pemanfaatan rumah susun dijelaskan sesuai dengan fungsi, hunian, dan campuran. Campuran itu sebenarnya sudah ada penjelasannya juga di dalam pasal ... penjelasan Pasal 5 ... Pasal 50, yaitu hunian dan bukan hunian, seperti itu.

Yang ... yang tadi Pak Arsul sampaikan, ini terkait dengan PPRS itu, kan hanya untuk yang fungsinya adalah pada fungsi hunian.

**9. DPR: ARSUL SANI [35:08]**

Ya.

**10. HAKIM ANGGOTA: ENNY NURBANINGSIH [35:09]**

Kalau yang bukan hunian, itu tidak kemudian diperbolehkan untuk membentuk PPRS, seperti itu. Ini kami mohon nanti dapat diberikan naskah akademiknya untuk bisa lebih mendalami berkaitan dengan apa yang sudah diberikan Keterangannya oleh Pemerintah soal itu.

Demikian, Pak Arsul. Terima kasih.

**11. DPR: ARSUL SANI [35:25]**

Ya. Boleh kami jawab, Yang Mulia?

**12. KETUA: ANWAR USMAN [35:29]**

Ya, langsung saja. Dari lain ... yang lain tidak ada. Ya, silakan, Pak Arsul!

**13. DPR: ARSUL SANI [35:33]**

Ya. Yang Mulia Hakim Mahkamah Konstitusi, Prof. Enny Nurbaningsih. Insya Allah, kami akan kirimkan bahan-bahan yang tadi diminta untuk melengkapi Keterangan kami dan juga sekaligus menjadikan bahan pertimbangan bagi Majelis.

Sebetulnya, boleh kami tambahkan sedikit, Yang Mulia. Bahwa untuk mengatasi hal-hal yang ini ... apa ... in between, masih merupakan daerah abu-abulah, katakanlah seperti itu, tadinya DPR merencanakan ingin membentuk satu undang-undang lagi yang disebut dengan Undang-Undang Properti, inilah yang kemudian akan menegaskan, ya, hal-hal yang seperti yang katakanlah merupakan persoalan antara Para Pemohon dengan ... apa ... pengelola bangunan atau developer itu.

Demikian, Yang Mulia, tetapi memang sampai sekarang belum kesampean rencana itu.

**14. KETUA: ANWAR USMAN [36:44]**

Ya, baik. Terima kasih sekali lagi, Pak Arsul.

Kemudian, untuk Kuasa Presiden karena ada permintaan penundaan pemberian keterangan, maka sidang ini ditunda hari Selasa tanggal 9 Agustus 2022, pukul 11.00 WIB dengan agenda Mendengar Keterangan Presiden.

Ya, dengan demikian, sidang selesai dan ditutup.

**KETUK PALU 3X**

**SIDANG DITUTUP PUKUL 11.52 WIB**

Jakarta, 26 Juli 2022  
Panitera,

ttd.

**Muhidin**  
NIP. 19610818 198302 1 001

Risalah persidangan ini adalah bentuk tertulis dari rekaman suara pada persidangan di Mahkamah Konstitusi, sehingga jika terdapat keraguan silakan mendengarkan rekaman suara aslinya ( <https://www.mkri.id/index.php?page=web.RisalahSidang&id=1&kat=1&menu=16> ).