



**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 AHLI PRESIDEN  
(V)**

**J A K A R T A**

**KAMIS, 1 SEPTEMBER 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 Ahli Presiden (V)

**Kamis, 1 September 2022, Pukul 11.09 – 11.52 WIB**  
**Ruang Sidang Gedung Mahkamah Konstitusi RI,**  
**Jln. Medan Merdeka Barat No. 6, Jakarta Pusat**

**SUSUNAN PERSIDANGAN**

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

**Rahadian Prima Nugraha**

**Panitera Pengganti**

## **Pihak yang Hadir:**

### **A. Pemohon:**

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

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

1. Auliya Khasanofa
2. Muhammad Aldimas Ramadhan
3. Amirudin
4. Herman

### **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. Iwan Suprijanto           | (Kementerian PUPR) |
| 7. Putranta Setyanugraha     | (Kementerian PUPR) |
| 8. M. Hidayat                | (Kementerian PUPR) |
| 9. Fitrah M. Nur             | (Kementerian PUPR) |
| 10. Pujiono                  | (Kementerian PUPR) |
| 11. Sigit Haryo Pamungkas    | (Kementerian PUPR) |
| 12. Yuli Nuryanti            | (Kementerian PUPR) |
| 13. Rina Nuraningsih         | (Kementerian PUPR) |
| 14. Manda Machus             | (Kementerian PUPR) |
| 15. Dolly Indra Nastur       | (Kementerian PUPR) |

### **D. Ahli dari Pemerintah:**

Pangihutan Marpaung

\*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 11.09 WIB**

**1. KETUA: ASWANTO [00:00]**

Sidang untuk Perkara Nomor 62/PUU-XX/2022 dibuka dan dinyatakan terbuka untuk umum.

**KETUK PALU 3X**

Sesuai dengan laporan dari Kepaniteraan sidang ini tidak dihadiri oleh DPR, berhalangan. Pihak yang lain hadir, agenda kita pada sidang ini adalah mendengarkan keterangan Ahli dari Presiden. Ahli yang diajukan oleh Presiden adalah Bapak Ir. Pangihutan Marpaung, agama Kristen Protestan. Diminta kepada Yang Mulia Bapak Dr. Manahan MP. Sitompul, untuk memandu pengambilan sumpahnya. Silakan, Yang Mulia.

**2. HAKIM ANGGOTA: MANAHAN MP SITOMPUL [01:04]**

Baik. Terima kasih, Yang Mulia Pak Ketua. Kepada Saudara Ir. Pangihutan Marpaung, Ahli dari Presiden, silakan berdiri! Didampingi oleh petugas sumpah, tangan kiri di atas Alkitab, tangan kanan dengan dua jari. Ikuti lafal janji yang saya tentukan. Sudah siap? Itu suaranya belum, sekalian ngetes suaranya belum keluar, tolong tes!

**3. AHLI DARI PEMERINTAH: PANGIHUTAN MARPAUNG [01:44]**

Siap, Yang Mulia.

**4. HAKIM ANGGOTA: MANAHAN MP SITOMPUL [01:47]**

Baik. Ikuti yang saya tentukan.

"Saya berjanji sebagai Ahli akan memberikan keterangan yang sebenarnya sesuai dengan keahlian saya. Semoga Tuhan menolong saya."

**5. AHLI DARI PEMERINTAH: PANGIHUTAN MARPAUNG [02:13]**

Saya berjanji sebagai Ahli akan memberikan keterangan yang sebenarnya sesuai dengan keahlian saya. Semoga Tuhan menolong saya.

**6. HAKIM ANGGOTA: MANAHAN MP SITOMPUL [02:13]**

Terima kasih, saya kembali kepada Yang Mulia Pak Ketua.

**7. KETUA: ASWANTO [02:15]**

Terima kasih, Yang Mulia. Saudara Ahli, silakan menyampaikan pokok-pokok keterangannya, tidak perlu dibacakan secara keseluruhan, naskahnya kami sudah terima, dalam waktu yang tidak terlalu lama 10-15 menit, silakan!

**8. AHLI DARI PEMERINTAH: PANGIHUTAN MARPAUNG [02:31]**

Baik, Yang Mulia. Terima kasih, Yang Mulia.

Keterangan Ahli atas permohonan uji materi Pasal 50, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun di Mahkamah Konstitusi, oleh Pangihutan Marpaung. Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi, serta hadirin yang terhormat, sebelum saya sampai pada jawaban atau penjelasan atas permintaan atau tuntutan Para Pemohon perkenankan saya melakukan refleksi pengertian dan pemahaman rumah susun dan satuan rumah susun sebagai berikut.

Pertama, definisi rumah susun oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun 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 digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Dan satuan rumah susun didefinisikan sebagai rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Pengertian bukan hunian tercantum dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, sebagai berikut. Namun, pembangunan rumah susun harus dapat mewujudkan permukiman yang lengkap dan fungsional sehingga diperlukan adanya bangunan gedung bertingkat lainnya untuk keperluan bukan hunian yang terutama berguna bagi pengembangan kehidupan masyarakat ekonomi lemah. Oleh karena itu, dalam pembangunan rumah susun yang digunakan bukan untuk hunian yang fungsinya memberikan lapangan kehidupan masyarakat, misalnya untuk tempat usaha, pertokoan, perkantoran, dan sebagainya. Ketentuan-ketentuan dalam undang-undang ini diperlakukan dengan penyesuaian menurut kepentingannya. Namun, dalam penjelasan pasal demi pasal dalam Pasal

1 angka 1 tercantum, "Rumah susun yang dimaksudkan dalam undang-undang ini adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian secara mandiri ataupun secara terpisah sebagai satu kesatuan sistem pembangunan."

Selanjutnya dalam Pasal 3 ayat (2) tercantum, "Pembangunan rumah susun untuk kepentingan bukan hunian harus mendukung berfungsinya permukiman dan dapat memberikan kemudahan-kemudahan bagi kehidupan masyarakat." Berdasarkan Pengertian tersebut, maka rumah susun digunakan terutama untuk hunian dan dalam penjelasan umum disebutkan pula bahwa pengertian bukan hunian berada pada bangunan bertingkat lainnya bagi pengembangan kehidupan ekonomi ... masyarakat ekonomi lemah. Dalam penjelasan pasal demi pasal, hunian disejajarkan atau diperlakukan setara dengan bukan hunian. Contoh penerapan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun adalah rumah susun dengan fungsi hunian di Tanah Abang yang dibangun oleh Perum Perumnas pada tahun 1981, sedangkan contoh rumah susun dengan fungsi hunian dan bukan Hunian yang pertama kali dibangun oleh badan usaha swasta adalah Ratu Plaza yang diresmikan pada tahun 1980 dimana jelas fungsi hunian berada pada satu tower yang terpisah dengan fungsi perbelanjaan yang berada pada podium dan fungsi perkantoran yang berada pada tower yang lain. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun diperuntukkan mengisi kekosongan hukum akibat adanya pembangunan tersebut.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1984 tentang Rumah Susun dalam Pasal 1 angka 4 mencantumkan adanya kesatuan sistem yang didefinisikan sebagai pembangunan yang dilaksanakan pada tanah bersama. Dengan penggunaan dan pemanfaatan yang berbeda-beda, baik untuk hunian, maupun bukan hunian secara mandiri maupun terpadu berdasarkan perencanaan lingkungan dan/atau perencanaan bangunan yang merupakan satu kesatuan. Pasal 54 ayat (1) mencantumkan, "Para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun, baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang bersangkutan sebagai pemilik penghunian dan pengelolaannya." Kalau Ratu Plaza menerapkan konsep rumah susun secara terpadu dimana terdapat bangunan dengan fungsi hunian, bangunan dengan fungsi pembelanjaan atau pertokoan, dan bangunan dengan fungsi perkantoran dalam satu tanah bersama, maka Pertokoan Roxy Mas merupakan rumah susun dengan fungsi bukan hunian mandiri, yang dibangun pada tahun 1995 oleh PT Duta Pertiwi selaku pemegang HPL, HGB di atas HPL Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

Sejak terbitnya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan PP Nomor 4 Tahun 1988, justru yang banyak terbangun adalah apartemen dan pertokoan untuk masyarakat berpenghasilan menengah atas, bukan masyarakat berpenghasilan rendah. Baik dengan fungsi terpadu seperti Mall Taman Anggrek, Season City, Agung Podomoro City, Lippo City, maupun fungsi bukan hunian yang mandiri seperti Mangga Dua Mall, Gajah Mada Plaza, Plaza Senayan, Plaza Indonesia, dan lainnya.

Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi, serta hadirin yang terhormat. Pada tahun 2007 Walikota Denpasar menerbitkan Peraturan Walikota Nomor 42 Tahun 2007 tentang Bangunan Kondominium Hotel (Kondotel), diikuti oleh Bupati Badung yang menerbitkan Peraturan Bupati Badung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Kondominium Hotel atau Kondotel. Dalam kedua peraturan kepala daerah tersebut didefinisikan bahwa kondominium hotel selanjutnya disebut kondotel adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, dalam arah horizontal maupun vertikal yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, dan difungsikan sebagai hotel.

Definisi ini yang mencantumkan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, jelas-jelas mengambil dari definisi rumah susun. Hanya saja frasa *terutama untuk tempat hunian* dihilangkan dan ditambahkan frasa *difungsikan sebagai hotel*. Definisi ini jelas mengambil definisi rumah susun, dimana tercantum frasa *satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah*, dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Namun peraturan kepala daerah ini tidak ada cantolan hukum di atasnya.

Namun ada yang kurang dari definisi kondotel ini, yaitu tidak disebutkan bahwa setiap satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah tersebut dilengkapi pula dengan peralatan, perabotan, atau kelengkapan sebagai layaknya rumah atau hunian. Seperti adanya ruang tamu, ruang makan, dapur, mesin cuci beserta pengeringnya, setrika dan lainnya. Karena perlengkapan tersebut tidak disiapkan oleh masing-masing pemilik satuan rumah susun namun disediakan oleh pengelola hotel.

Selanjutnya ke peraturan kepala daerah tersebut juga mendefinisikan hotel sebagai jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa pelayanan penginapan, makan dan minum, serta jasa lainnya bagi umum ... yang dikelola bagi umum, yang dikelola secara komersil, serta memenuhi ketentuan persyaratan yang ditetapkan. Sementara itu Keputusan

Menteri Pariwisata Pos dan Telekomunikasi Nomor 94 Tahun 1987 tentang Ketentuan Usaha dan Penggolongan Hotel mendefinisikan hotel adalah salah satu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa pelayanan penginapan makan, dan minum, serta jasa lainnya bagi umum yang dikelola secara komersial, serta memenuhi ketentuan persyaratan yang ditetapkan dalam keputusan ini. Dan Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Nomor 106 Tahun 2011 tentang Manajemen Pengamanan Hotel mendefinisikan, "Hotel adalah penyediaan akomodasi secara harian, berupa kamar-kamar di dalam satu bangunan, yang dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makanan, dan minuman, kegiatan hiburan, serta fasilitas lainnya."

Dengan demikian, ada kesamaan antara Kepmen Parpostel dengan peraturan kepala daerah. Dimana pada definisi hotel disebutkan, "Adanya penyediaan ... penyediaan jasa (ucapan tidak terdengar jelas)." Sedangkan dalam Permen Parekrif disebutkan, "Akomodasi secara harian."

Menariknya, kedua peraturan kepala daerah tersebut mencantumkan pula definisi akta pemisahan sebagai tanda bukti pemisahan kondotel atas satuan-satuan kondotel, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dengan pernyataan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian, dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal, yang mengandung nilai perbandingan proporsional dan mencantumkan definisi NPP sebagai angka yang menunjukkan perbandingan antara satu kondotel terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan kondotel yang bersangkutan terhadap jumlah luas atau nilai kondotel secara keseluruhan pada waktu penyelenggaraan pembangunan untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya serta secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya. Kedua definisi akta pemisahan dan NPP ini, jelas mengambil dari Undang-Undang Rumah Susun.

Yang Mulia kedua ... Ketua dan Anggota Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi, serta hadirin yang terhormat. Dengan seluruh penjelasan tersebut di atas, menjadi jelas perbedaan antara fungsi hunian dan bukan hunian. Dan menjadi jelas pula bahwa kedua peraturan kepala daerah tersebut tidak menyebutkan atau tidak mengatur bahwa kondotel dikelompokkan ke dalam fungsi bukan hunian.

Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim Konstitusi, hadirin yang terhormat. Terbitnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan PP Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, telah menyatakan bahwa Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan PP Nomor 4 Tahun 1988 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi. Dan dengan sendirinya, telah

menghilangkan satuan rumah susun dengan fungsi bukan hunian secara mandiri.

Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyebutkan, "Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi hunian ... a, hunian atau b, campuran." Dimana dalam penjelasannya disebutkan, "Yang dimaksud dengan fungsi campuran adalah campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian."

Dengan demikian, berdasarkan Pasal 50 ini, fungsi satuan rumah susun dengan bukan hunian, hanya dimungkinkan berada pada satu bangunan dengan fungsi hunian atau berada pada bangunan berbeda, namun dengan fungsi hunian dan bangunan berada pada satu tanah bersama.

Dengan telah terbitnya SHMSRS oleh Pemohon I, pada Alana Sentul City, Pemohon II dan Pemohon III pada Sahid Eminence Ciloto Puncak, menyatakan bahwa satuan rumah susun berupa kondotel merupakan fungsi hunian. Sebab, jika dinyatakan SHMSRS tersebut sebagai fungsi ... bukan ... fungsi bukan hunian jelas telah melanggar Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dan PP Nomor 13 Tahun 2011, serta dapat dibatalkan. Dengan konsekuensi Pemohon I, Pemohon II, dan Pemohon III tidak lagi memiliki bukti kepemilikan satuan rumah susun.

Selanjutnya, ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tidak menimbulkan kerugian kepada Para Pemohon dengan alasan:

- a. Pasal 50 Undang-Undang Rumah Susun mengatur substansi fungsi rumah susun sebagai hunian atau campuran dan sama sekali tidak menimbulkan kerugian hak konstitusional bagi Para Pemohon. Karena ketentuan a quo Undang-Undang Rumah Susun sebagai hunian atau campuran bukanlah ketentuan untuk mengatur pengelolaan rumah susun terkait perlindungan harta benda di bawah kekuasaannya sebagaimana Pasal 28J ayat (1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 maupun substansi mengenai kepemilikan terkait dengan dalil kehilangan hak milik dalam Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
- b. Hak konstitusional Para Pemohon untuk mendapatkan perlindungan harta benda di bawah kekuasaannya dalam Permohonan ini bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai definisi yang tercantum dalam angka 1 ... Pasal 1 angka 4, angka 5, dan angka 6 Undang-Undang Rumah Susun merupakan tanah bersama, bagian bersama, atau benda bersama yang digunakan atas dasar hak bersama yang tidak bisa terpisahkan dengan kepemilikan satuan rumah susun yang merupakan hak individu. Artinya, Para Pemohon tidak dapat menganggap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama rumah susun menjadi harta benda di bawah kekuasaannya secara individual atau pribadi sebagaimana konteks pengaturan Pasal

28G ayat (1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Selanjutnya penguasaan hak bersama ... atas benda ... atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama direpresentasikan berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional atau NPP yang dimiliki masing-masing pemilik sebagaimana tercantum dalam SHM SRS.

- c. Bahwa terkait dengan hak konstitusional Para Pemohon untuk mempunyai hak milik dalam Permohonan ini disebut SHM SRS dapat dijelaskan bahwa Para Pemohon dalam dalil kedudukan hukumnya menerangkan bahwa dirinya telah memiliki SHM SRS, Pemohon I, Pemohon II, dan Pemohon III, dan Pemohon IV telah memiliki perjanjian pengikatan jual beli. Dengan demikian sesungguhnya Para Pemohon tidak memiliki hak konstitusional yang dirugikan dari keberlakuan ketentuan Pasal 50 Rumah Susun ... Undang-Undang Rumah Susun.

Yang Mulia Ketua, dan Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi, serta Hadirin yang saya hormati. Selanjutnya dalil Para Pemohon telah mengalami kerugian hak karena telah kehilangan hak milik tidak jelas karena:

- a. Para Pemohon mencampuradukkan antara kepemilikan satuan rumah susun yang nyata-nyata sudah dimiliki Para Pemohon dengan bukti telah terbitnya sertifikat hak milik satuan rumah susun. Bagi Pemohon I, Pemohon II, dan Pemohon III dengan keinginan atau ambisi Para Pemohon untuk juga mengelola rumah susun yang difungsikan sebagai kondotel yang merupakan satuan rumah susun dengan fungsi hunian, namun dikelola sebagai layaknya hotel untuk jangka waktu tertentu berdasarkan perjanjian. Seolah-olah Pemohon mampu mengelolanya dan pasti memperoleh izin pengelolaan dari dinas pariwisata atau dinas terkait lainnya.
- b. Para Pemohon hanya berhak membentuk P3SRS untuk mengelola rumah susun yang difungsikan sebagai hunian seluruhnya atau difungsikan sebagian sebagai hunian, namun bukan sebagai hotel. Para pengelola hotel perlu dilakukan secara profesional oleh pengelola yang telah memperoleh izin mengelola dari dinas pariwisata pemerintah daerah setempat.

Sejatinya, PPPSRS menurut ketentuan undang-undang rusun didirikan dengan tujuan untuk mengelola rumah susun yang berfungsi sebagai hunian atau campuran antara hunian dan bukan hunian, dan yang terpenting lagi dimana eksistensi PPPSRS lebih menekankan pada pengelolaan berdasarkan kepemilikan dan/atau kepenghunian. Sehingga pengurus PPPSRS wajib bertempat tinggal di satuan rumah susun miliknya, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, Pasal 94 ayat (2).

Para Pemohon tidak memahami atau pura-pura tidak memahami bahwa kondotel selain merupakan sarana hunian, juga merupakan sarana investasi yang dilakukan oleh perorangan atau badan hukum

yang membeli satuan rumah susun atau kondominium dengan fungsi hunian untuk tujuan disewakan berdasarkan perjanjian selama jangka waktu tertentu sebagai hotel kepada pengelola profesional, sehingga menghasilkan keuntungan bagi pemiliknya.

Di lain pihak, pemilik atau investor tadi berhak untuk menghuni satuan rumah susunnya selama beberapa hari dalam satu tahun secara gratis dan memperoleh pelayanan hotel berdasarkan perjanjian dengan pengelola, di mana pembagian keuntungan, jangka waktu penggunaan oleh pemiliknya sendiri, serta pelayanan hotel yang diterima selama menghuni satuan rumah susunnya, dituangkan dalam perjanjian tertulis dengan pengelola hotel. Artinya secara sadar, sejak awal Para Pemohon telah mengetahui, memahami, dan mengerti bahwa dengan adanya perjanjian pengelolaan atas unit-unit yang diserahkan ke pihak ketiga atau majemen hotel, maka demi hukum, Para Pemohon terikat untuk tunduk dan taat terhadap perjanjian tersebut. Pemerintah secara teknis tidak memiliki kapasitas campur-tangan terhadap perjanjian keperdataan terkait kondotel, selain atas putusan pengadilan.

d. Dengan jumlah Pemohon uji materiil yang hanya 1 orang pada rumah susun Alana Sentul City, 2 orang pada rumah susun Sahid Eminence Ciloto Puncak dan 1 orang pada rumah susun di Eadge Tower tidak cukup untuk menyatakan dirinya mewakili seluruh pemilik satuan rumah susun dan tidak cukup pula untuk membentuk pengurus PPPSRS pada ketiga bangunan rumah susun yang difungsikan sebagai kondotel tersebut.

Para Pemohon sesungguhnya tidak pernah kehilangan hak keperdataan atau hak apa pun terkait satuan rumah susun yang telah dibeli. Karena dalam konsep pengelolaan kondotel, jelas bahwa yang beralih demi hukum bukan kepemilikan atas bendanya, melainkan hak perorangannya yang sementara timbul, dialihkan sebagai akibat adanya perjanjian pengelolaan in casu kondotel, jadi haruslah dipisahkan antara hak kebendaan dalam bentuk milik dengan beralihnya hak menguasai sementara karena adanya perjanjian pengelolaan.

Berdasarkan uraian di atas, maka dalil Para Pemohon sepanjang mengklaim kerugian hak dikarenakan hilangnya hak milik dan hak menguasai atas objek satuan rumah susun, jelas-jelas merupakan argumentasi yang tidak beralasan.

Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi serta hadirin yang terhormat. Selanjutnya, pendapat adanya kerugian Para Pemohon tidak memiliki hubungan sebab-akibat dengan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Rumah Susun karena:

- a. Setiap pemilik satuan rumah susun, baik rumah susun dengan fungsi hunian maupun rumah susun dengan fungsi campuran, berhak dan sudah seharusnya memperoleh bukti kepemilikan dalam bentuk sertifikat hak milik satuan rumah susun, sebagaimana sudah dimiliki oleh Pemohon I, Pemohon II, dan Pemohon III.

- b. Setiap pemilik satuan rumah susun yang ... karena sifat kebendaannya berhak mengalihkan, menjual, menyewakan, meminjamkan, dan/atau memindahtangankan kepemilikannya, termasuk mengadakan perjanjian pengelolaan terkait fungsinya sebagai hotel kepada pengusaha kondotel. Pengusahaan kondotel muncul sebagai akibat kesepakatan bersama antara pemilik satuan rumah susun atau investor, pengembang atau pelaku pembangunan, dengan manajemen hotel atau pihak ketiga. Dengan kata lain, munculnya hunian dalam bentuk penguasaan kondotel tidak serta-merta terjadi karena ketiadaan frasa *bukan hunian* yang termasuk dalam Pasal 50 Undang-Undang Rumah Susun, melainkan pengambilalihan pengelolaan sudah tentu dan pasti atas dasar perjanjian tertulis antara setiap pemilik satuan rumah susun dengan manajemen hotel tadi. Dengan demikian, kerugian yang diklaim Para Pemohon tidak memiliki sebab akibat dengan permasalahan pengujian Pasal 50 Undang-Undang Rumah Susun.

Terjadinya pengambilalihan pengelolaan sarusun untuk tujuan kondotel untuk jangka waktu tertentu, jelas berkaitan pada saat pemesanan atau PPJB yang sejak awal digagas antara pengembang dengan calon pembeli atau pemilik satuan rumah susun dengan manajemen hotel. Jika ada pertanyaan, apakah pemilik satuan rumah susun pada kondotel dapat membentuk P3SRS? Untuk menjawab pertanyaan ini, ada dua contoh menarik. Yaitu pertama, terbentuknya P3SRS The Reiz Condo yang beralamat di Jl. Tembakau Deli, Nomor 1, Medan, dibangun oleh PT Waskita Karya Realty, dimana 72 pemilik sarusun dari 510 satuan rumah susun dalam satu tower membentuk P3SRS dan telah disahkan berdasarkan Akta Notaris Subur Nauli, S.H., M.Kn., Nomor 1, tanggal 2 Februari 2021 dan sisanya dikelola sebagai kondotel oleh Artotel.

Dua. Terbentuknya perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun kondotel Pullman Bali, Legian Beach, pada tanggal 20 Februari 2019 berdasarkan Akta Notaris Ni Nyoman Yuliantari, Nomor 1, tanggal 1 Agustus 2019 dengan pengelolaannya Grup Accor Hotel.

Pada contoh nomor 1 di atas, P3SRS yang terbentuk jelas hanya mengelola ke-72 unit hunian, sedangkan Artotel mengelola sisanya. Namun karena berada pada satu bangunan yang sama, maka perlu dibuat perjanjian antara P3SRS dengan pihak Artotel agar secara keseluruhan operasional pemeliharaan dan perawatan bangunan rumah susun, baik yang dihuni sendiri oleh pemiliknya maupun yang difungsikan sebagai hotel dapat berjalan dengan baik. Dalam kondisi ini tentu saja pengurus P3SRS dapat berdomisili di rumah susunnya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, Pasal 94 ayat (2).

Pada contoh nomor 2, sekalipun P3SRS telah terbentuk, namun karena seluruh satuan rumah susun dikelola oleh Accor Hotel sebagai kondotel, maka P3SRS berdasarkan perjanjian tidak dapat turut campur

tangan dalam melakukan pengelolaan disamping tidak memiliki kapasitas.

Dalam kondisi contoh kedua ini, tentu saja pengurus P3SRS tidak berdomisili di rumah susunnya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, Pasal 94 ayat (2). Namun, perlu diketahui bahwa rumusan Pasal 94 ayat (2), dimana pengurus P3SRS harus berdomisili di rumah susun merupakan usulan dari salah satu Kuasa Hukum Pemohon pada saat penyusunan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021.

Berdasarkan penjelasan tersebut, Ahli berpendapat Para Pemohon dalam Permohonan ini tidak memenuhi kualifikasi sebagai pihak yang memiliki kedudukan hukum yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya telah dirugikan dengan berlakunya Undang-Undang 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi, serta hadirin yang terhormat. Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, menurut Ahli adalah tepat dan sangat beralasan hukum dan sudah sepatutnya jika Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim Konstitusi yang bijaksana menyatakan bahwa:

1. Para Pemohon tidak mempunyai kedudukan hukum atau legal standing.
2. Menolak Permohonan Pengujian Para Pemohon seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan Permohonan Pengujian Para Pemohon tidak dapat diterima.
3. Menyatakan Ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tidak bertentangan dengan Ketentuan Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 dan tetap mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Demikian pendapat hukum saya sebagai Ahli di hadapan Sidang Majelis Konstitusi Yang Mulia ini. Dan akhir kata saya mengucapkan terima kasih atas kesempatan dan perhatian yang diberikan, serta kesabaran Yang Mulia Ketua bersama Anggota Majelis Hakim dalam mendengarkan dan menyimak penjelasan yang telah saya bacakan.

Wassalamualaikum wr. wb. Pangihutan Marpaung.

**9. KETUA: ASWANTO [29:56]**

Baik, silakan Bapak kembali ke tempat. Ada tempat duduk, Pak? Duduk saja kembali.

**10. AHLI DARI PEMERINTAH: PANGIHUTAN MARPAUNG [30:05]**

Ada, Pak. Ada, Yang Mulia.

**11. KETUA: ASWANTO [30:07]**

Ya, silakan. Selanjutnya kesempatan kepada Kuasa Presiden kalau ada yang perlu dipertanyakan atau dialami, dari Kuasa Presiden ada pertanyaan?

**12. PEMERINTAH: LIESTIARINI WULANDARI [30:23]**

Izin, Yang Mulia, tidak ada, Yang Mulia.

**13. KETUA: ASWANTO [30:27]**

Baik, tidak ada. Dari Kuasa Pemohon, ada yang ingin ditanyakan?

**14. KUASA HUKUM PEMOHON: MUHAMMAD ALDIMAS RAMADHAN [30:31]**

Ada, Majelis.

**15. KETUA: ASWANTO [30:34]**

Silakan.

**16. KUASA HUKUM PEMOHON: MUHAMMAD ALDIMAS RAMADHAN [30:36]**

Baik. Terima kasih majelis atas kesempatannya, saya Aldimas mewakili Para Pemohon untuk bertanya kepada Saudara Ahli Pemerintah.

Menurut ... pertanyaan yang pertama, menurut kami selaku Kuasa Hukum Pemohon sejak awal menjelaskan bahwa rumah susun dengan fungsi nonhunian tidak hanya berbentuk kondotel, namun juga dalam bentuk perkantoran, mall, kemudian tempat usaha lainnya. Menurut Saudara Ahli, apakah fungsi nonhunian seperti perkantoran, mall, dan tempat usaha lain kehilangan legalitas atau tidak? Mengingat Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, yaitu Undang-Undang Rumah Susun yang lama, mengatur fungsi nonhunian seperti tempat usaha, pasar, dan hotel, lalu tempat perbelanjaan mall dan plaza, pertokoan, perkantoran, dan juga perindustrian. Sedangkan dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, yaitu Undang-Undang Rumah Susun yang saat ini berlaku, tidak mengatur fungsi nonhunian. Jadi perlu kami sampaikan, pembangunan bangunan gedung yang memiliki fungsi nonhunian, itu juga terus bertambah banyak, seperti mall, perkantoran, dan pasar, itu terus banyak jumlahnya, dimana sebagian besar dibangun dengan

konsep strata, adanya kepemilikan perseorangan dan adanya kepemilikan bersama.

Kemudian untuk pertanyaan kami yang kedua, berdasarkan keterangan DPR beberapa minggu lalu pada Sidang Pleno Mahkamah, saya ingin memverifikasi kembali kepada Saudara Ahli, apakah Ahli mengetahui bahwa pernah dijanjikan akan dibentuknya Undang-Undang Properti? Bisakah Ahli jelaskan terkait hal tersebut?

Untuk pertanyaan yang ketiga, Ahli menyatakan bahwa kondotel ada perjanjian pengelolaan antara pengelola hotel dengan pemilik. Pada kondotel terhadap konsep kepemilikan perseorangan (audio tidak terdengar jelas) (...)

**17. KETUA: ASWANTO [33:05]**

Suara, suaranya tidak kedengaran suaranya, Mas.

**18. KUASA HUKUM PEMOHON: MUHAMMAD ALDIMAS RAMADHAN [33:11]**

Baik. Apakah sudah terdengar?

**19. KETUA: ASWANTO [33:15]**

Sudah.

**20. KUASA HUKUM PEMOHON: MUHAMMAD ALDIMAS RAMADHAN [33:11]**

Baik. Saya lanjutkan, Majelis. Untuk unit hotel yang dipersamakan dengan satuan rumah susun memang dapat disewakan dengan perjanjian sewa-menyewa karena memiliki kepemilikan individual. Namun, untuk khusus kepemilikan bersama, apakah seseorang secara pribadi dapat membuat perjanjian atas kepemilikan bersama, dimana pada kepemilikan tersebut ada kepemilikan orang lain? Bukankah seharusnya kepemilikan bersama tersebut dikelola bersama dengan dibentuknya P3SRS? Yang bertindak atas nama semua pemilik. Bagaimana pandangan Ahli terkait hal tersebut? Baik, itu pertanyaan dari saya, apakah (...)

**21. KETUA: ASWANTO [33:59]**

Coba (...)

**22. KUASA HUKUM PEMOHON: MUHAMMAD ALDIMAS RAMADHAN [33:59]**

Kuasa yang lain ada yang ingin bertanya?

**23. KUASA HUKUM PEMOHON: AULIYA KHASANOFA [34:02]**

Izin, Yang Mulia, menambahkan jika diperkenankan, Yang Mulia.

**24. KETUA: ASWANTO [34:05]**

Baik, silakan! Silakan!

**25. KUASA HUKUM PEMOHON: AULIYA KHASANOFA [34:09]**

Terima kasih. Ya, saya ... jadi mendengar tadi dari Ahli, ya, dan juga tadi sudah disumpah juga, bukan Ahli dari Kementerian PUPR, semoga benar demikian. Bagi bangunan gedung yang kita pahami yang memang hunian, gitu ya, ini kan memiliki konsep strata yang dibangun setelah berlakunya Undang-Undang 20 Tahun 2011. Nah, ini dalam praktiknya, terdapat bangunan dapat diterbitkannya SHM sarusun, gitu ya. Tetapi mengingat perizinan di ATR BPPN yakni ketika mengurus akte pemisahan yang menjadi dasar terbitnya SHM sarusun, hanya ada hunian dan campuran, maka dalam perizinannya menggunakan jalur campuran, akibatnya antara fungsi yang tercantum dalam legalitas perizinan berbeda dengan pemanfaatannya. Yang pertama, menurut Ahli, ketika SHM sarusun diterbitkan antara perizinannya untuk campuran, ya, tapi ternyata bangunannya untuk nonhunian dapat dikatakan sebagai penyimpangan hukum, nah, ini apakah itu penyimpangan hukum? Gitu ya, pertanyaannya. Mengingat dalam Undang-Undang 20 Tahun 2011 perbedaan antara fungsi dan pemanfaatan diancam dengan sanksi pidana Pasal 113, Undang-Undang 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Yang kedua, atau sebaliknya, keberadaan SHM sarusun diterbitkannya tersebut menunjukkan adanya kebutuhan hukum dalam masyarakat? Sehingga di lapangan terjadi penerobosan hukum, bagaimana menurut Ahli?

Demikian, terima kasih, Yang Mulia.

**26. KETUA: ASWANTO [35:37]**

Baik. Dari Pemohon, cukup ya? Cukup?

**27. KUASA HUKUM PEMOHON: AULIYA KHASANOFA [35:40]**

Cukup, Yang Mulia. Terima kasih.

**28. KETUA: ASWANTO [35:41]**

Baik.

Selanjutnya dari meja Hakim, sebelum dijawab oleh Ahli. Silakan, Para Yang Mulia? Dari ... dari meja Hakim sudah cukup, ya.

Silakan, Saudara Ahli untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan dari Kuasa Pemohon.

**29. AHLI DARI PEMERINTAH: PANGIHUTAN MARPAUNG [36:00]**

Terima kasih, Yang Mulia.

Yang pertama. Itu jelas bahwa nonhunian tidak kehilangan legalitas. Yang saya tahu, Pemohon pada ... yang sekarang Alana maupun Sahid Eminence, ya, Ciloto itu adalah fungsi campuran. Dan sebetulnya kondotel itu merupakan ... tetap merupakan fungsi hunian. Karena apa? Dia berfungsi sebagai hotel berdasarkan perjanjian pengelolaan, hanya untuk jangka waktu tertentu. Kalau kita bicara mengenai umur bangunan. Umur bangunan itu adalah 50 tahun dan perjanjian pengelolaan sebagai kondotel antara pemilik satuan rumah susun dengan pengelola hotel, itu biasanya berlangsung antara 15 sampai 20 tahun, dimana sesudah perjanjian berakhir, satuan rumah susun, kembali menjadi fungsi hunian kepada pemiliknya. Dengan demikian, pengelolaan sebagai hotel, itu hanya berlangsung untuk jangka waktu tertentu berdasarkan perjanjian.

Kemudian yang mengenai benda bersama, bagian bersama, maupun tanah bersama, itu jelas-jelas dikelola oleh pengelola hotel untuk jangka waktu tertentu, ya, karena sebetulnya pemilik kondotel itu memperoleh bagian keuntungan dari pengelolaan satuan rumah susunnya sebagai kondotel. Umumnya pembagian keuntungan itu 70% bagi pemilik satuan rumah susun, 30% bagi pengelola hotel. Demikian ... dengan demikian, jelas bahwa pengelolaan atas tanah bersama, benda bersama, maupun bagian bersama, itu ada kompensasi kepada pemilik satuan rumah susun yang difungsikan sebagai kondotel.

Pertanyaan yang ketiga. Ini mengenai Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Pada saat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 disusun, keinginan dari pemerintah bersama DPR perlu diketahui bahwa Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 itu adalah hak ... adalah inisiatif dari DPR. Keinginannya adalah untuk menciptakan sebanyak mungkin hunian di perkotaan. Karena pada saat itu disadari bahwa masyarakat perkotaan masih banyak kekurangan hunian.

Yang kedua. Diciptakannya fungsi campuran adalah untuk menghilangkan adanya "ghost building", gedung hantu yang tidak berfungsi pada malam hari. Kita lihat sendiri, Mangga Dua mall, Roxy Mas, pada malam hari itu seperti bangunan hantu karena tidak ada penghuninya, tidak ada aktivitasnya. Karena itu, fungsi campuran itu didefinisikan di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dengan harapan bahwa kawasan atau bangunan tersebut bisa hidup selama 24 jam. Pertama itu. Dan dipenuhinya hunian bagi masyarakat perkotaan.

Kemudian, masalah Undang-Undang Properti. Memang DPR waktu itu pernah menjanjikan akan membentuk Undang-Undang Properti, tetapi saya sendiri ... saya pribadi tidak setuju karena Undang-Undang Properti itu bidangnya sangat luas, meliputi pergudangan, perkebunan, dan lain-lain. Sehingga akhirnya pada saat itu disepakati bahwa Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 cukup mencantumkan hunian dan campuran.

Pertanyaan berikutnya apa, ya? Mengenai SHM SRS campuran, apakah penyimpangan hukum? Saya kira tidak, ya. Karena itu jelas ... jelas-jelas terbit untuk fungsi campuran maupun untuk fungsi hunian. Dan bagi Pemohon yang ketiga orang tersebut, itu kan telah menerima juga SHM SRS atas namanya masing-masing. Jadi sebetulnya, baik campuran maupun dia fungsi hunian itu tidak ... tidak ... tidak disebutkan adanya penyimpangan hukum.

Saya kira saya sudah jawab semua pertanyaannya.

**30. KETUA: ASWANTO [41:13]**

Baik, terima kasih, Saudara Ahli. Dari (...)

**31. AHLI DARI PEMERINTAH: PANGIHUTAN MARPAUNG [41:19]**

Terima kasih, Yang Mulia.

**32. KETUA: ASWANTO [41:19]**

Ya. Baik, dari meja Hakim sudah cukup. Kuasa Presiden, apakah masih ada ahli atau saksi yang akan diajukan?

**33. PEMERINTAH: LIESTIARINI WULANDARI [41:29]**

Izin, Yang Mulia. Tidak ada, Yang Mulia.

**34. KETUA: ASWANTO [41:32]**

Cukup. Kemudian dari Pemohon, dari awal tidak berkeinginan untuk mengajukan saksi maupun ahli, ya. Dengan demikian, sidang ini

adalah sidang yang terakhir. Para Pihak diberi kesempatan untuk memasukkan kesimpulan paling lambat 7 hari kerja sejak sidang hari ini. Jadi, silakan Pemohon, Pemerintah, DPR, memasukkan kesimpulan. Kesimpulannya paling lambat 7 hari kerja sejak sidang hari ini. Berarti penyerahannya Jumat, 9 September 2022, langsung di bagian Kepaniteraan.

Pemohon, ada yang mau disampaikan? Cukup?

**35. KUASA HUKUM PEMOHON: AULIYA KHASANOFA [42:24]**

Terima kasih, Yang Mulia, cukup.

**36. KETUA: ASWANTO [42:28]**

Cukup. Dari Kuasa Pemerintah juga cukup, ya? Cukup. Baik, terima kasih Saudara Ahli Bapak Ir. Pangihutan Marpuang[sic!] atas keterangannya.

**37. AHLI DARI PEMERINTAH: PANGIHUTAN MARPAUNG [42:40]**

Terima kasih, Yang Mulia.

**38. KETUA: ASWANTO [42:40]**

Baik, dengan demikian sidang selesai dan ditutup.

**KETUK PALU 3X**

**SIDANG DITUTUP PUKUL 11.52 WIB**

Jakarta, 1 September 2022  
Panitera,

ttd.

**Muhidin**  
NIP. 19610818 198302 1 001