



**MAHKAMAH KONSTITUSI
REPUBLIK INDONESIA**

DAPAT SEGERA DITERBITKAN

SIARAN PERS

MK PUTUSKAN UJI MATERI UU RUSUN

Jakarta, 14 Desember 2016 – Mahkamah Konstitusi akan menggelar sidang pengucapan putusan atas uji materi terhadap UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun) pada Rabu (14/12) pukul 09.30 WIB. Pengujian UU Rusun ini diajukan oleh empat orang pemilik unit satuan rumah susun (rusun) yaitu Eva Kristanti, Rusli Usman, Danang Surya Winata dan Ikhsan. Para Pemohon bermaksud menguji pasal-pasal yang mengatur tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

Dalam gugatannya, para pemohon menyampaikan ketidakpastian pasal-pasal yang mengatur PPPSRS antara lain terdapat pada penggunaan kata “para” dalam frasa “para pemilik atau penghuni sarusun” dalam pasal 1 angka 21. Menurut para pemohon, penggunaan kata “para” dapat berarti hanya sebagian atau sebagian besar sehingga mengakibatkan tidak semua pemilik menjadi anggota PPPSRS. Hal ini merugikan pemilik karena membuka celah bagi terbentuknya PPPSRS lain, sehingga PPPSRS tidak menjadi badan hukum tunggal dalam pengelolaan rumah susun/apartemen.

Selain itu, para pemohon menilai adanya ketidakkonsistenan dalam UU Rusun yang menetapkan “masa transisi” peralihan pengelolaan rusun dari pelaku pembangunan kepada para pemilik untuk paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik sedangkan dalam penjelasan disebutkan bahwa “masa transisi” adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual. Para pemohon menambahkan frasa “paling lambat 1 (satu) tahun” adalah ketentuan yang tidak adil dan menjustifikasi lepasnya tanggung jawab pelaku pembangunan atas produknya. Selain itu tidak ada jaminan seluruh unit sarusun akan sudah habis terjual dalam masa 1 (satu) tahun sejak penyerahan fisik pertama kali.

Saksi-saksi yang telah diajukan oleh Pemohon dalam persidangan sebelumnya membeberkan beberapa permasalahan yang timbul dari ketidakjelasan UU Rusun. Andi Setyawan, salah satu saksi yang dihadirkan Pemohon mengungkapkan belum terdapatnya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) sebagai badan hukum berakibat tidak adanya perlindungan terhadap para penghuni satuan rumah susun (sarusun). Saksi menambahkan dikarenakan P3SRS di rusun tempat tinggalnya belum disahkan sebagai badan hukum, hal tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum karena mempersulit dalam pengurusan administratif.

Menambahkan keterangan tersebut, saksi Pemohon lainnya, Daksa Adhimukti Paramartha juga menerangkan bahwa ketiadaan P3SRS berimbas pada kepemilikan sertifikat para penghuni. Menurutnya, sejak ia tinggal di salah satu rusun di daerah Pramuka, Jakarta, P3SRS masih belum terbentuk sama sekali karena harus memenuhi syarat pembangunan seluas 12,9 hektar sesuai izin. Padahal pihak pengembang baru dapat memenuhi delapan tower dari total delapan belas tower yang ditargetkan.

Menanggapi permohonan tersebut, Asrul Sani, anggota Komisi III yang mewakili DPR menyampaikan keterangannya bahwa ketentuan mengenai PPPSRS tidak dapat ditafsirkan secara sepotong atau terpisah hanya dari ketentuan umum, tetapi harus dipahami dari keseluruhan pasal-pasal yang terdapat dalam Undang-Undang Rumah Susun. Pasal 1 angka 21 merupakan ketentuan umum dari struktur batang tubuh UU. Oleh karena itu hanya mengatur ketentuan yang bersifat umum yang berlaku bagi pasal atau beberapa pasal berikutnya. Sedangkan ketentuan norma akan dijabarkan lebih rinci dalam materi pokok dalam batang tubuh UU. Terkait UU Rusun, ketentuan mengenai PPPSRS telah diatur dalam Bab X mengenai kelembagaan, bagian kedua mengenai PPPSRS yang diatur mulai Pasal 74 sampai dengan Pasal 78.

Sedangkan Pemerintah yang diwakili oleh Nasrudin dari Kementerian Hukum dan HAM di awal keterangannya menyatakan bahwa materi yang diujikan terkait PPPSRS ini telah pernah dilakukan uji materi melalui perkara Nomor 21/PUU-XIII/2015. Pemerintah tidak melihat adanya alasan yang berbeda antara kedua permohonan tersebut sehingga para Pemohon tidak memiliki kualifikasi sebagai pihak yang memiliki kedudukan hukum. Oleh karena itu menurut pemerintah seharusnya permohonan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima. (Nina A.)

Tentang Mahkamah Konstitusi

Mahkamah Konstitusi adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman yang dibentuk berdasarkan Pasal 24C Undang-Undang Dasar 1945 perubahan ketiga. Pembentukannya dikukuhkan dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi. Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar, memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang-Undang Dasar, memutus pembubaran partai politik, dan memutus perselisihan tentang hasil pemilihan umum, serta wajib memberikan putusan atas pendapat Dewan Perwakilan Rakyat mengenai dugaan pelanggaran oleh Presiden dan/atau Wakil Presiden menurut Undang-Undang Dasar. Untuk informasi lebih lanjut, silakan menghubungi Humas Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia. Telepon/faks: 08121017130/ 021.3512456, pin bb: 5AA23606. Twitter: @Humas_MKRI. Laman: www.mahkamahkonstitusi.go.id



**MAHKAMAH KONSTITUSI
REPUBLIK INDONESIA**

DAPAT SEGERA DITERBITKAN

SIARAN PERS

UU Rumah Susun Kembali Digugat di MK

Jakarta, 5 Agustus 2015 – Mahkamah Konstitusi kembali menerima gugatan uji materiil terhadap UU Nomor 2 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun). Sidang perdana perkara yang teregistrasi dengan nomor perkara 85/PUU-XIII/2015 ini akan dilaksanakan pada Rabu (5/8) pukul 11.00 WIB oleh panel hakim yang dipimpin oleh Hakim Konstitusi Aswanto, bersama anggota Hakim Konstitusi Patrialis Akbar dan Hakim Konstitusi Wahiduddin Adams.

Norma-norma yang diujikan adalah pasal-pasal yang mengatur tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yaitu Pasal 1 angka 21, Pasal 59 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), Pasal 60, Pasal 74 ayat (1), ayat (2), Pasal 75 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), Pasal 76, dan Pasal 77 ayat (2).

Gugatan tersebut diajukan oleh Eva Kristanti, Rusli Usman, Danang Surya Winata dan Ikhsan, S.H., yang diwakili oleh kuasa hukumnya Muhammad Joni, S.H., M.H., Zulchaina Tanamas, S.H., Marasamin S. Ritonga, S.H., dkk. Para pemohon adalah perseorangan warga Indonesia merupakan pemilik unit/satuan rumah susun komersial, yang merasa dirugikan hak-hak konstitusionalnya dengan berlakunya pasal-pasal dalam UU 20/2011. Kerugian konstitusional yang dimaksud adalah adanya ketidakpastian hukum dalam ketentuan mengenai pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dalam UU 20/2011 sehingga tidak memberikan perlindungan konsumen bagi para Pemohon.

Dalam gugatannya, para pemohon menyampaikan ketidakpastian pasal-pasal yang mengatur PPPSRS antara lain terdapat pada penggunaan kata “para” dalam frasa “para pemilik atau penghuni sarusun” dalam pasal 1 angka 21. Menurut para pemohon, penggunaan kata “para” dapat berarti hanya sebagian atau sebagian besar sehingga mengakibatkan tidak semua pemilik menjadi anggota PPPSRS. Hal ini merugikan pemilik karena membuka celah bagi terbentuknya PPPSRS lain, sehingga PPPSRS tidak menjadi badan hukum tunggal dalam pengelolaan rumah susun/apartemen.

Selain itu, para pemohon menilai adanya ketidakkonsistenan dalam UU Rusun yang menetapkan “masa transisi” peralihan pengelolaan rusun dari pelaku pembangunan kepada para pemilik untuk paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik sedangkan dalam penjelasan disebutkan bahwa “masa transisi” adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual. Para pemohon menambahkan frasa “paling lambat 1 (satu) tahun” adalah ketentuan yang tidak adil dan menjustifikasi lepasnya tanggung jawab pelaku pembangunan atas produknya. Selain itu tidak ada jaminan seluruh unit sarusun akan sudah habis terjual dalam masa 1 (satu) tahun sejak penyerahan fisik pertama kali.

Dengan mengajukan permohonan uji materi ini, pemohon berharap ketentuan yang memuat frasa “para pemilik” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai “seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”. Selain itu, para pemohon juga berharap agar pasal yang memuat frasa “paling lama 1 (satu) tahun” dan frasa “penyerahan pertama kali” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai “paling lama 3 (tiga) tahun sejak penyerahan juridis pertama kali dan sudah terbitnya sertifikat kepemilikan”. (Nina Afrianti)

Tentang Mahkamah Konstitusi

Mahkamah Konstitusi adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman yang dibentuk berdasarkan Pasal 24C Undang-Undang Dasar 1945 perubahan ketiga. Pembentukannya dikukuhkan dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi. Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar, memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang-Undang Dasar, memutus pembubaran partai politik, dan memutus perselisihan tentang hasil pemilihan umum, serta wajib memberikan putusan atas pendapat Dewan Perwakilan Rakyat mengenai dugaan pelanggaran oleh Presiden dan/atau Wakil Presiden menurut Undang-Undang Dasar. Untuk informasi lebih lanjut, silakan menghubungi Humas Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia. Telepon/faks: 08121017130/ 021.3512456, pin bb: 2AFB9FF2. Twitter: @Humas_MKRI. Laman: www.mahkamahkonstitusi.go.id



**MAHKAMAH KONSTITUSI
REPUBLIK INDONESIA**

DAPAT SEGERA DITERBITKAN

SIARAN PERS

PERHIMPUNAN PENGHUNI RUSUN PERBAIKI GUGATAN

Jakarta, 19 Agustus 2015 – Mahkamah Konstitusi kembali menerima gugatan uji materiil terhadap UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun). Sidang perbaikan permohonan perkara yang teregistrasi dengan nomor perkara 85/PUU-XIII/2015 ini akan dilaksanakan pada Rabu (19/8) pukul 13.30 WIB oleh panel hakim yang dipimpin oleh Hakim Konstitusi Aswanto, bersama anggota Hakim Konstitusi Patrialis Akbar dan Hakim Konstitusi Wahiduddin Adams.

Gugatan diajukan oleh beberapa pemilik unit/satuan rumah susun (rusun) komersial antar lain Eva Kristanti, Rusli Usman, Danang Surya Winata dan Ikhsan, S.H., yang diwakili oleh kuasa hukumnya Muhammad Joni, S.H., M.H., Zulchaina Tanamas, S.H., Marasamin S. Ritonga, S.H., dkk. Para pemohon bermaksud menguji pasal-pasal yang mengatur tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

Dalam persidangan pendahuluan pada Rabu (5/8), Muhammad Joni selaku kuasa hukum pemohon menjelaskan bahwa para Pemohon mengalami kerugian konstitusional dengan berlakunya beberapa ketentuan mengenai pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dalam UU Rusun. Pemohon mendalilkan, kata 'para' dalam frasa 'para pemilik atau penghuni sarusun' dalam Pasal 1 angka 21 UU Rusun, tidak jelas dan menimbulkan ketidakpastian hukum, serta mengancam perlindungan harta benda dan hak milik pribadi para Pemohon yang dijamin dalam UUD 1945.

Selain itu, para pemohon menilai adanya ketidakkonsistenan dalam UU Rusun yang menetapkan "masa transisi" peralihan pengelolaan rusun dari pelaku pembangunan kepada para pemilik untuk paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik sedangkan dalam penjelasan disebutkan bahwa "masa transisi" adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual. Para pemohon menambahkan frasa "paling lambat 1 (satu) tahun" adalah ketentuan yang tidak adil dan menjustifikasi lepasnya tanggung jawab pelaku pembangunan atas produknya. Selain itu tidak ada jaminan seluruh unit sarusus akan sudah habis terjual dalam masa 1 (satu) tahun sejak penyerahan fisik pertama kali.

Dengan mengajukan permohonan uji materi ini, pemohon berharap ketentuan yang memuat frasa "para pemilik" bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai "seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun". Selain itu, para pemohon juga berharap agar pasal yang memuat frasa "paling lama 1 (satu) tahun" dan frasa "penyerahan pertama kali" tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai "paling lama 3 (tiga) tahun sejak penyerahan juridis pertama kali dan sudah terbitnya sertifikat kepemilikan".

Menanggapi permohonan tersebut, Majelis Hakim yang juga dihadiri oleh Hakim Konstitusi Wahiduddin Adams dan Hakim Konstitusi Patrialis Akbar memberikan saran perbaikan. Wahiduddin menitikberatkan agar para Pemohon mempertajam kedudukan hukumnya (*legal standing*). Majelis Hakim kemudian meminta klarifikasi kedudukan hukum beberapa Pemohon agar tidak menimbulkan kerancuan untuk bertindak sebagai Prinsipal atau Kuasa Prinsipal. (Nina/Anjarsari)

Tentang Mahkamah Konstitusi

Mahkamah Konstitusi adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman yang dibentuk berdasarkan Pasal 24C Undang-Undang Dasar 1945 perubahan ketiga. Pembentukannya dikukuhkan dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi. Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar, memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang-Undang Dasar, memutus pembubaran partai politik, dan memutus perselisihan tentang hasil pemilihan umum, serta wajib memberikan putusan atas pendapat Dewan Perwakilan Rakyat mengenai dugaan pelanggaran oleh Presiden dan/atau Wakil Presiden



**MAHKAMAH KONSTITUSI
REPUBLIK INDONESIA**

DAPAT SEGERA DITERBITKAN

SIARAN PERS

UJI UU RUSUN, MK DENGARKAN KETERANGAN PRESIDEN DAN DPR

Jakarta, 2 September 2015 – Mahkamah Konstitusi akan mendengarkan keterangan Presiden dan DPR dalam sidang ketiga perkara nomor 85/PUU-XIII/2015 yang menguji UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun). Gugatan yang diajukan oleh Eva Kristanti, Rusli Usman, Danang Surya Winata dan Ikhsan, S.H., selaku pemilik unit/satuan rumah susun (rusun) bermaksud menguji pasal-pasal yang mengatur tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

Dalam persidangan pendahuluan pada Rabu (5/8), Muhammad Joni selaku kuasa hukum dari para Pemohon menjelaskan bahwa para Pemohon mengalami kerugian konstitusional dengan berlakunya beberapa ketentuan mengenai pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dalam UU Rusun. Pemohon mendalilkan, kata 'para' dalam frasa 'para pemilik atau penghuni sarusun' dalam Pasal 1 angka 21 UU Rusun, tidak jelas dan menimbulkan ketidakpastian hukum, serta mengancam perlindungan harta benda dan hak milik pribadi para Pemohon yang dijamin dalam UUD 1945.

Selain itu, para pemohon menilai adanya ketidakkonsistenan dalam UU Rusun yang menetapkan "masa transisi" peralihan pengelolaan rusun dari pelaku pembangunan kepada para pemilik untuk paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik sedangkan dalam penjelasan disebutkan bahwa "masa transisi" adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual. Para pemohon menambahkan frasa "paling lama 1 (satu) tahun" adalah ketentuan yang tidak adil dan menjustifikasi lepasnya tanggung jawab pelaku pembangunan atas produknya. Selain itu tidak ada jaminan seluruh unit sarusus akan sudah habis terjual dalam masa 1 (satu) tahun sejak penyerahan fisik pertama kali.

Selanjutnya dalam sidang kedua, memenuhi saran majelis hakim, kuasa hukum para Pemohon kembali menegaskan kedudukan hukum para kliennya sebagai perorangan warga Negara yang merasa terganggu dan dirugikan kepentingan konstitusionalnya akibat berlakunya beberapa norma dalam UU Rusun.

Dengan mengajukan permohonan uji materi ini, pemohon berharap ketentuan yang memuat frasa "para pemilik" bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai "seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun". Selain itu, para pemohon juga berharap agar pasal yang memuat frasa "paling lama 1 (satu) tahun" dan frasa "penyerahan pertama kali" tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai "paling lama 3 (tiga) tahun sejak penyerahan juridis pertama kali dan sudah terbitnya sertifikat kepemilikan". (Nina Afrianti)

Tentang Mahkamah Konstitusi

Mahkamah Konstitusi adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman yang dibentuk berdasarkan Pasal 24C Undang-Undang Dasar 1945 perubahan ketiga. Pembentukannya dikukuhkan dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi. Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar, memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang-Undang Dasar, memutus pembubaran partai politik, dan memutus perselisihan tentang hasil pemilihan umum, serta wajib memberikan putusan atas pendapat Dewan Perwakilan Rakyat mengenai dugaan pelanggaran oleh Presiden dan/atau Wakil Presiden menurut Undang-Undang Dasar. Untuk informasi lebih lanjut, silakan menghubungi Humas Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia. Telepon/faks: 08121017130/ 021.3512456, pin bb: 2AFB9FF2. Twitter: @Humas_MKRI. Laman: www.mahkamahkonstitusi.go.id



**MAHKAMAH KONSTITUSI
REPUBLIK INDONESIA**

DAPAT SEGERA DITERBITKAN

SIARAN PERS

GUGAT UU RUSUN, PEMILIK SARUSUN HADIRKAN AHLI

Jakarta, 14 September 2015 – Mahkamah Konstitusi akan mendengarkan keterangan ahli/saksi Pemohon dalam sidang keempat perkara nomor 85/PUU-XIII/2015 yang menguji UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun). Gugatan yang diajukan oleh Eva Kristanti, Rusli Usman, Danang Surya Winata dan Ikhsan, S.H., selaku pemilik unit/satuan rumah susun (rusun) bermaksud menguji pasal-pasal yang mengatur tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

Dalam persidangan sebelumnya, para Pemohon menyampaikan kerugian konstitusional yang diderita dengan berlakunya beberapa ketentuan mengenai pembentukan PPPSRS dalam UU Rusun. Pemohon mendalilkan, kata 'para' dalam frasa 'para pemilik atau penghuni sarusun' dalam Pasal 1 angka 21 UU Rusun, tidak jelas dan menimbulkan ketidakpastian hukum, serta mengancam perlindungan harta benda dan hak milik pribadi para Pemohon yang dijamin dalam UUD 1945.

Menanggapi permohonan tersebut, Asrul Sani, anggota Komisi III yang mewakili DPR menyampaikan keterangannya bahwa ketentuan mengenai PPPSRS tidak dapat ditafsirkan secara sepotong atau terpisah hanya dari ketentuan umum, tetapi harus dipahami dari keseluruhan pasal-pasal yang terdapat dalam Undang-Undang Rumah Susun. Pasal 1 angka 21 merupakan ketentuan umum dari struktur batang tubuh UU. Oleh karena itu hanya mengatur ketentuan yang bersifat umum yang berlaku bagi pasal atau beberapa pasal berikutnya. Sedangkan ketentuan norma akan dijabarkan lebih rinci dalam materi pokok dalam batang tubuh UU. Terkait UU Rusun, ketentuan mengenai PPPSRS telah diatur dalam Bab X mengenai kelembagaan, bagian kedua mengenai PPPSRS yang diatur mulai Pasal 74 sampai dengan Pasal 78.

Sedangkan Pemerintah yang diwakili oleh Nasrudin dari Kementerian Hukum dan HAM di awal keterangannya menyatakan bahwa materi yang diujikan terkait PPPSRS ini telah pernah dilakukan uji materi melalui perkara Nomor 21/PUU-XIII/2015. Pemerintah tidak melihat adanya alasan yang berbeda antara kedua permohonan tersebut sehingga para Pemohon tidak memiliki kualifikasi sebagai pihak yang memiliki kedudukan hukum. Oleh karena itu menurut pemerintah seharusnya permohonan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima.

Terkait gugatan lebih lanjut dari para Pemohon yang menilai adanya ketidakkonsistenan dalam menetapkan "masa transisi" peralihan pengelolaan rusun dari pelaku pembangunan kepada para pemilik, Pemerintah memberikan keterangan sebagai berikut, frasa "sarusun belum seluruhnya terjual" adalah untuk memberikan penegasan mengenai masa transisi yang mewajibkan pelaku pembangunan untuk mengelola rusun tidak harus menunggu sampai sarusun terjual semua yang terkadang membutuhkan waktu cukup lama. Sehingga penjelasan pasal *a quo* justru untuk mencegah agar pelaku pembangunan tidak terus-menerus melakukan pengelolaan sarusun dengan dalil sarusun belum terjual semua. (Nina Afrianti)

Tentang Mahkamah Konstitusi

Mahkamah Konstitusi adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman yang dibentuk berdasarkan Pasal 24C Undang-Undang Dasar 1945 perubahan ketiga. Pembentukannya dikukuhkan dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi. Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar, memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang-Undang Dasar, memutus pembubaran partai politik, dan memutus perselisihan tentang hasil pemilihan umum, serta wajib memberikan putusan atas pendapat Dewan Perwakilan Rakyat mengenai dugaan pelanggaran oleh Presiden dan/atau Wakil Presiden menurut Undang-Undang Dasar. Untuk informasi lebih lanjut, silakan menghubungi Humas Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia. Telepon/faks: 08121017130/ 021.3512456, pin bb: 2AFB9FF2. Twitter. @Humas_MKRI. Laman: www.mahkamahkonstitusi.go.id



**MAHKAMAH KONSTITUSI
REPUBLIK INDONESIA**

DAPAT SEGERA DITERBITKAN

SIARAN PERS

KUATKAN GUGATAN UU RUSUN, PEMOHON HADIRKAN AHLI

Jakarta, 28 September 2015 – Mahkamah Konstitusi akan mendengarkan keterangan ahli yang diajukan oleh para pemohon perkara nomor 85/PUU-XIII/2015 yang menguji UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun) pada Senin (28/9) pukul 14.00 WIB di Ruang Sidang Pleno Mahkamah Konstitusi. Pengujian UU Rusun ini diajukan oleh empat orang pemilik unit satuan rumah susun (rusun) yaitu Eva Kristanti, Rusli Usman, Danang Surya Winata dan Ikhsan. Para Pemohon bermaksud menguji pasal-pasal yang mengatur tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

Menurut para Pemohon, berlakunya beberapa ketentuan mengenai pembentukan PPPSRS dalam UU Rusun telah menimbulkan kerugian konstitusional bagi mereka. Pemohon mendalilkan, kata ‘para’ dalam frasa ‘para pemilik atau penghuni sarusun’ dalam Pasal 1 angka 21 UU Rusun, tidak jelas dan menimbulkan ketidakpastian hukum, serta mengancam perlindungan harta benda dan hak milik pribadi para Pemohon yang dijamin dalam UUD 1945.

Selain itu, para pemohon menilai adanya ketidakkonsistenan dalam UU Rusun yang menetapkan “masa transisi” peralihan pengelolaan rusun dari pelaku pembangunan kepada para pemilik untuk paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik sedangkan dalam penjelasan disebutkan bahwa “masa transisi” adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual. Para pemohon menambahkan frasa “paling lambat 1 (satu) tahun” adalah ketentuan yang tidak adil dan menjustifikasi lepasnya tanggung jawab pelaku pembangunan atas produknya. Selain itu tidak ada jaminan seluruh unit sarusun akan sudah habis terjual dalam masa 1 (satu) tahun sejak penyerahan fisik pertama kali.

Menanggapi permohonan tersebut, DPR dalam persidangan sebelumnya menyatakan bahwa ketentuan mengenai PPPSRS telah cukup jelas diatur dalam UU Rusun. Sementara Pemerintah dalam kesempatan yang sama menyampaikan pandangan bahwa para Pemohon tidak memiliki kualifikasi sebagai pihak yang memiliki kedudukan hukum karena materi yang diujikan terkait PPPSRS ini telah pernah dilakukan uji materi di MK. Oleh karena itu menurut pemerintah seharusnya permohonan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima.

Demi memperkuat dalil-dalil permohonannya Para Pemohon menghadirkan saksi-saksi yang justru mengungkapkan sejumlah permasalahan yang timbul dari ketidakjelasan UU Rusun. Belum terdaptarnya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) sebagai badan hukum berakibat tidak adanya perlindungan terhadap para penghuni satuan rumah susun (sarusun). Hal tersebut diungkapkan oleh Andi Setyawan, salah satu saksi yang menjelaskan bahwa belum disahkannya P3SRS di rusun tempat tinggalnya sebagai badan hukum, menimbulkan ketidakpastian hukum karena mempersulit dalam pengurusan administratif.

Menambahkan keterangan tersebut, saksi Pemohon lainnya, Daksa Adhimukti Paramartha juga menerangkan bahwa ketiadaan P3SRS berimbas pada kepemilikan sertifikat para penghuni. Menurutnya, sejak ia tinggal di salah satu rusun di daerah Pramuka, Jakarta, P3SRS masih belum terbentuk sama sekali karena harus memenuhi syarat pembangunan seluas 12,9 hektar sesuai izin. Padahal pihak pengembang baru dapat memenuhi delapan tower dari total delapan belas tower yang ditargetkan. (Nina Afrianti)

Tentang Mahkamah Konstitusi

Mahkamah Konstitusi adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman yang dibentuk berdasarkan Pasal 24C Undang-Undang Dasar 1945 perubahan ketiga. Pembentukannya dikukuhkan dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi. Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar, memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya

diberikan oleh Undang-Undang Dasar, memutus pembubaran partai politik, dan memutus perselisihan tentang hasil pemilihan umum, serta wajib memberikan putusan atas pendapat Dewan Perwakilan Rakyat mengenai dugaan pelanggaran oleh Presiden dan/atau Wakil Presiden menurut Undang-Undang Dasar. Untuk informasi lebih lanjut, silakan menghubungi Humas Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia. Telepon/faks: 08121017130/ 021.3512456, pin bb: 2AFB9FF2. Twitter: @Humas_MKRI. Laman: www.mahkamahkonstitusi.go.id



MAHKAMAH KONSTITUSI REPUBLIK INDONESIA

DAPAT SEGERA DITERBITKAN

SIARAN PERS

UJI MATERI UU RUSUN, MK DENGARKAN AHLI PEMOHON DAN SAKSI PRESIDEN

Jakarta, 8 Oktober 2015 – Mahkamah Konstitusi kembali mendengarkan keterangan ahli yang diajukan oleh para pemohon perkara nomor 85/PUU-XIII/2015 yang menguji UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun) pada Kamis (8/10) pukul 11.00 WIB di Ruang Sidang Pleno Mahkamah Konstitusi. Agenda sidang pada hari ini juga akan mendengarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Presiden. Pengujian UU Rusun ini diajukan oleh empat orang pemilik unit satuan rumah susun (rusun) yaitu Eva Kristanti, Rusli Usman, Danang Surya Winata dan Ikhsan. Para Pemohon bermaksud menguji pasal-pasal yang mengatur tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

Ahli pemohon yang sedianya memberikan keterangan dalam sidang hari ini sesungguhnya telah dijadwalkan untuk memberikan kesempatan pada sidang V, Senin (28/9). Namun karena kendala transportasi, ahli tersebut tidak dapat menghadiri persidangan yang telah dijadwalkan.

Saksi-saksi yang telah diajukan oleh Pemohon dalam persidangan sebelumnya membeberkan beberapa permasalahan yang timbul dari ketidakjelasan UU Rusun. Andi Setyawan, salah satu saksi yang dihadirkan Pemohon mengungkapkan belum terdaftarnya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) sebagai badan hukum berakibat tidak adanya perlindungan terhadap para penghuni satuan rumah susun (sarusun). Saksi menambahkan dikarenakan P3SRS di rusun tempat tinggalnya belum disahkan sebagai badan hukum, hal tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum karena mempersulit dalam pengurusan administratif.

Menambahkan keterangan tersebut, saksi Pemohon lainnya, Daksa Adhimukti Paramartha juga menerangkan bahwa ketiadaan P3SRS berimbas pada kepemilikan sertifikat para penghuni. Menurutnya, sejak ia tinggal di salah satu rusun di daerah Pramuka, Jakarta, P3SRS masih belum terbentuk sama sekali karena harus memenuhi syarat pembangunan seluas 12,9 hektar sesuai izin. Padahal pihak pengembang baru dapat memenuhi delapan tower dari total delapan belas tower yang ditargetkan.

Keterangan yang disampaikan oleh saksi-saksi pemohon tersebut, menguatkan dalil permohonan yang disampaikan sebelumnya. Dimana menurut para Pemohon, kata 'para' dalam frasa 'para pemilik atau penghuni sarusun' dalam Pasal 1 angka 21 UU Rusun, tidak jelas dan menimbulkan ketidakpastian hukum, serta mengancam perlindungan harta benda dan hak milik pribadi para Pemohon yang dijamin dalam UUD 1945. Selain itu, para pemohon menilai adanya ketidakkonsistenan dalam UU Rusun yang menetapkan "masa transisi" peralihan pengelolaan rusun dari pelaku pembangunan kepada para pemilik untuk paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik sedangkan dalam penjelasan disebutkan bahwa "masa transisi" adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual. Para pemohon menambahkan frasa "paling lambat 1 (satu) tahun" adalah ketentuan yang tidak adil dan menjustifikasi lepasnya tanggung jawab pelaku pembangunan atas produknya. Selain itu tidak ada jaminan seluruh unit sarusun akan sudah habis terjual dalam masa 1 (satu) tahun sejak penyerahan fisik pertama kali. (Nina Afrianti)

Tentang Mahkamah Konstitusi

Mahkamah Konstitusi adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman yang dibentuk berdasarkan Pasal 24C Undang-Undang Dasar 1945 perubahan ketiga. Pembentukannya dikukuhkan dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi. Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar, memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang-Undang Dasar, memutus pembubaran partai politik, dan memutus perselisihan tentang hasil pemilihan umum, serta wajib memberikan putusan atas pendapat Dewan Perwakilan Rakyat mengenai dugaan pelanggaran oleh Presiden dan/atau Wakil Presiden menurut Undang-Undang Dasar. Untuk informasi lebih lanjut, silakan menghubungi Humas Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia. Telepon/faks: 08121017130/ 021.3512456, pin bb: 2AFB9FF2. Twitter: @Humas_MKRI. Laman: www.mahkamahkonstitusi.go.id