



**MAHKAMAH KONSTITUSI  
REPUBLIK INDONESIA**

**IKHTISAR PUTUSAN  
PERKARA NOMOR 21/PUU-XIII/2015**

**Tentang**

**Kewajiban Pelaku Pembangunan Rumah Susun Memfasilitasi  
Terbentuknya PPPSRS**

- Pemohon** : **Kahar Winardi, dkk.**
- Jenis Perkara** : Pengujian Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun) terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945)
- Pokok Perkara** : Pengujian Pasal 75 ayat (1) UU Rusun bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.
- Amar Putusan** : 1. Mengabulkan permohonan para Pemohon untuk sebagian;  
1.1. Menyatakan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) sepanjang frasa "*Pasal 59 ayat (2)*" bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sepanjang tidak dimaknai bahwa yang dimaksud dengan "masa transisi" dalam Penjelasan Pasal 59 ayat (1) tidak diartikan 1 (satu) tahun tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh satuan rumah susun;  
1.2. Menyatakan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) sepanjang frasa "*Pasal 59 ayat (2)*" tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai bahwa yang dimaksud dengan "masa transisi" dalam Penjelasan Pasal 59 ayat (1) tidak diartikan 1 (satu) tahun tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh satuan rumah susun;  
2. Menolak permohonan para Pemohon untuk selain dan selebihnya;  
3. Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya.
- Tanggal Putusan** : Selasa, 10 Mei 2016.

## **Ikhtisar Putusan**

Para Pemohon (Pemohon I s.d. Pemohon VII) adalah perseorangan warga negara Indonesia pemilik satuan rumah susun (Sarusun) yang merasa dirugikan hak konstitusionalnya oleh Pasal 75 ayat (1) dan Pasal 107 UU Rusun.

Terkait dengan kewenangan Mahkamah oleh karena permohonan para Pemohon adalah pengujian Pasal 75 ayat (1) dan Pasal 107 UU Rusun, maka Mahkamah berwenang mengadili permohonan para Pemohon;

Terkait dengan kedudukan hukum para Pemohon, pada pokoknya para Pemohon mendalilkan bahwa dengan adanya ketentuan Pasal *a quo* telah mereduksi hak para Pemohon untuk berbuat bebas dalam pembentukan PPPSRS yang pada akhirnya mereduksi hak para Pemohon selaku pemilik Sarusun karena campur tangan pelaku pembangunan. Menurut para Pemohon, dengan berlakunya norma *a quo* UU Rusun telah merugikan hak konstitusionalnya untuk mempunyai hak milik pribadi sebagaimana diatur dalam Pasal 24H ayat (4) UUD 1945, dan hak atas kepastian hukum yang adil sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945. Dengan demikian telah jelas adanya hubungan kausal antara anggapan para Pemohon tentang kerugian hak konstitusionalnya dengan berlakunya norma undang-undang yang dimohonkan pengujian, sehingga jika permohonan para Pemohon dikabulkan, kerugian demikian tidak akan atau tidak lagi terjadi.

Terkait dengan dalil para Pemohon yang pada pokoknya menyatakan Pasal 75 ayat (1) dan Pasal 107 UU Rusun bertentangan dengan UUD 1945, Mahkamah berpendapat sebagai berikut:

1. Bahwa dalil para Pemohon yang menyatakan tidak mendapatkan kepastian hukum yang adil oleh berlakunya Pasal 75 ayat (1) UU Rusun adalah cukup beralasan, namun hal itu bukan disebabkan frasa “pelaku pembangunan” dalam Pasal *a quo*, melainkan adanya pertentangan antara Pasal 59 ayat (2) UU Rusun dan Penjelasan dalam mendefinisikan pengertian “masa transisi”. Pemerintah baru dapat diminta pertanggungjawabannya jika berkenaan dengan rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UU Rusun, sedangkan keberlakuan Pasal 75 ayat (1) UU Rusun adalah terhadap rumah susun komersial.
2. Bahwa Pemerintah tidak dapat melepaskan diri begitu saja apabila pelaku pembangunan tidak meksanakan kewajibannya memfasilitasi pembentukan PPPSRS sebagaimana diharuskan Pasal 75 ayat (1) UU Rusun dan/atau terdapat bukti-bukti yang cukup kuat bagi Pemerintah untuk menilai bahwa pelaku pembangunan telah dengan sengaja menafsirkan “memfasilitasi” tidak lagi diartikan memberikan segala fasilitas dan bantuan yang diperlukan bagi terbentuknya PPPSRS melainkan untuk menguasai pengelolaan rumah susun demi keuntungan ekonomi dengan memanfaatkan kelemahan dalam Pasal 59 ayat (2) UU Rusun dan penjelasannya yang dikaitkan dengan kewajiban pelaku pembangunan untuk mengelola rumah susun sebagaimana ditentukan Pasal 59 ayat (1) UU Rusun.
3. Bahwa pendapat Mahkamah tersebut didasari argumentasi yang bertolak dari fungsi pemerintah untuk melakukan pembinaan yang mencakup beberapa aspek, yaitu penegendalian dan pengawasan sebagaimana terdapat dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 70 ayat (1), Pasal 70 ayat (5) UU Rusun. Jika terdapat cukup bukti dimana pelaku pembangunan sengaja menafsirkan “memfasilitasi” dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rusun sehingga bertentangan dengan maksud ketentuan tersebut, maka Pemerintah dibenarkan UU *a quo* untuk mengambil langkah-langkah konkrit untuk menjamin pelaksanaan UU Rusun sesuai dengan maksud dan tujuannya dalam Pasal 9 UU Rusun.

4. Bahwa terkait aspek pengawasan pembentukan PPPSRS dalam Pasal 75 ayat (5) huruf a UU Rusun, Pemerintah sudah seharusnya mengambil langkah-langkah konkrit sebagaimana diatur Pasal 10 UU Rusun. Pelaksanaan fungsi pembinaan oleh Pemerintah tersebut, maka persoalan atau konflik yang dihadapi pemilik Sarusun dengan pelaku pembangunan dalam pembentukan PPPSRS sebagaimana yang dialami Pemohon, tidak perlu menjadi konflik yang berkepanjangan dan seakan-akan menjadi tidak berkesudahan. Berdasarkan pertimbangan di atas, permohonan para Pemohon sepanjang menyangkut Pasal 75 ayat (1) UU Rusun adalah beralasan untuk sebagian.
5. Bahwa terkait dalil para Pemohon Pasal 107 UU Rusun bertentangan dengan UUD 1945, Mahkamah tidak sependapat karena meskipun perbuatan yang diancam sanksi administratif dalam Pasal 107 UU Rusun adalah perbuatan penyelenggara rumah susun, namun tidak seluruh aspek penyelenggaraan rumah susun otomatis dilakukan oleh atau berada di tangan pelaku pembangunan sebagaimana terdapat dalam Pasal 1 angka 2 UU Rusun.
6. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 2 UU Rusun, kegiatan pengelolaan adalah salah satu kegiatan yang termasuk ke dalam ruang lingkup pengertian penyelenggaraan rumah susun. Berdasarkan Pasal 59 ayat (1) UU Rusun, pelaku pembangunan hanya bertindak sebagai pengelola selama masa transisi. Kemudian, Pasal 74 ayat (1) mengatur kewajiban pemilik Sarusun membentuk PPPSRS yang akan bertindak sebagai pengelola rusun. Sehingga, jika kewajiban membentuk PPPSRS tidak terlaksana, maka kegiatan pengelolaan rumah susun tidak akan berjalan.
7. Bahwa Pasal 107 UU Rusun tidak serta-merta menunjuk denda administratif sebagai sanksi administratif yang ditujukan kepada pemilik Sarusun. Sedangkan sanksi administratif yang diancamkan sehubungan dengan Pasal 107 tersebut diatur dalam Pasal 108 ayat (1) yang tidak bersifat kumulatif, melainkan alternatif. Sehingga, pengenaan atau penjatuhannya disesuaikan dengan jenis pelanggaran yang relevan dalam Pasal 107 UU Rusun. Jika tidak ada relevansinya dan karena itu tidak mungkin sanksi pencabutan IMB dikenakan terhadap pemilik Sarusun yang tidak melaksanakan kewajibannya membentuk PPPSRS.
8. Bahwa sifat sanksi administratif adalah *reparatoir-condemnatoir*, menghukum tapi pada saat yang sama juga memperbaiki. Perbuatan tidak melaksanakan perintah UU, dalam hal ini membentuk PPPSRS yang hendak diperbaiki. Sehingga, tujuan UU yang mengharuskan dilaksanakannya perbuatan itu tercapai.
9. Bahwa kegagalan membentuk PPPSRS sebagaimana diharuskan Pasal 74 ayat (1) karena campur tangan yang terlalu jauh dari pelaku pembangunan dalam menafsirkan "memfasilitasi" dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rusun tidak menghapuskan kewajiban pemilik Sarusun untuk membentuk PPPSRS. Hal itu hanya dapat dijadikan alasan mengajukan keberatan terhadap pengenaan sanksi administratif seandainya sanksi dimaksud benar-benar dijatuhkan atau dilaksanakan. Berdasarkan pertimbangan tersebut, permohonan para Pemohon sepanjang menyangkut Pasal 107 UU Rusun adalah tidak beralasan menurut hukum.

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Menurut Mahkamah permohonan para Pemohon sepanjang menyangkut Pasal 5 ayat (1) UU Rusun beralasan menurut hukum sebagian, sedangkan permohonan para Pemohon sepanjang menyangkut Pasal 107 UU Rusun tidak beralasan menurut hukum, dengan demikian Mahkamah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan para Pemohon untuk sebagian;
  - 1.1. Menyatakan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) sepanjang frasa "Pasal 59 ayat (2)" bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sepanjang tidak dimaknai bahwa yang dimaksud dengan

“masa transisi” dalam Penjelasan Pasal 59 ayat (1) tidak diartikan 1 (satu) tahun tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh satuan rumah susun;

- 1.2. Menyatakan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) sepanjang frasa “*Pasal 59 ayat (2)*” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai bahwa yang dimaksud dengan “masa transisi” dalam Penjelasan Pasal 59 ayat (1) tidak diartikan 1 (satu) tahun tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh satuan rumah susun;
2. Menolak permohonan para Pemohon untuk selain dan selebihnya;
3. Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya.