



**MAHKAMAH KONSTITUSI  
REPUBLIK INDONESIA**

**IKHTISAR PUTUSAN  
PERKARA NOMOR 62/PUU-XX/2022**

**Tentang**

**Rumah Susun dengan Fungsi Bukan Hunian**

- Pemohon** : Rini Wulandari, dkk  
**Jenis Perkara** : Pengujian Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU 20/2011) terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945)  
**Pokok Perkara** : Pasal 50 UU 20/2011 bertentangan dengan UUD 1945.  
**Amar Putusan** : Menolak permohonan para Pemohon untuk seluruhnya.  
**Tanggal Putusan** : Senin, 31 Oktober 2022.  
**Ikhtisar Putusan** :

Para Pemohon adalah perseorangan warga negara Indonesia (WNI) yang merupakan pemilik satuan unit kondominium hotel (kondotel) dan telah memiliki sertifikat hak kepemilikan atas kondotelnya masing-masing. Para Pemohon beranggapan telah dirugikan hak konstitusionalnya dengan berlakunya Pasal 50 UU 20/2011 karena pasal *a quo* tidak mengakomodir keberadaan fungsi bukan hunian bagi rumah susun sehingga menyebabkan para Pemohon sebagai pemilik kondotel yang memiliki fungsi sebagai bukan hunian untuk mendapatkan kepastian hukum atas hak kepemilikan kondotel serta untuk membentuk PPPSR.

Terkait dengan kewenangan Mahkamah, oleh karena permohonan para Pemohon adalah permohonan untuk menguji konstitusionalitas norma undang-undang, *in casu* Pasal 50 UU 20/2011 terhadap UUD 1945, maka Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo*.

Mengenai kedudukan hukum para Pemohon, menurut Mahkamah terlepas dari terbukti atau tidak terbuktinya dalil mengenai inkonstitusionalitasnya Pasal 50 UU 20/2011, para Pemohon memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan permohonan *a quo*.

Selanjutnya dalam mempertimbangkan dalil permohonan para Pemohon, menurut Mahkamah, sesuai dengan amanat Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 serta Pasal 40 UU 39/1999, negara wajib melindungi hak setiap orang untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak dan menjamin penyelenggaraan perumahan yang layak bagi masyarakat, termasuk di dalamnya perlindungan atas hak milik serta perlakuan yang tidak diskriminatif terhadap akses setiap orang untuk memenuhi kebutuhan akan bertempat tinggal. Dengan semakin berkembangnya isu strategis yang saat ini dihadapi yaitu semakin meningkatnya kebutuhan lahan bagi perumahan di wilayah perkotaan yang cenderung mahal, sehingga penyelenggaraan rumah susun berdasarkan UU 20/2011 diharapkan dapat mempercepat pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau di kawasan perkotaan bagi seluruh lapisan masyarakat sehingga mendorong perkembangan perkotaan yang serasi, seimbang yang memperhatikan prinsip pembangunan yang berkelanjutan dan berwawasan lingkungan sehingga akan mengurangi terjadinya kesenjangan sosial di masyarakat, khususnya di wilayah perkotaan.

Kemudian permasalahan yang harus dijawab oleh Mahkamah adalah apakah tidak diakomodirnya fungsi “bukan hunian” dalam norma Pasal 50 UU 20/2011 adalah bertentangan dengan UUD 1945. Terhadap permasalahan tersebut, Mahkamah berpendapat, secara yuridis historis fungsi bukan hunian untuk rumah susun memang pernah diterapkan dalam UU 16/1985 sebagaimana diatur dalam beberapa ketentuan penjelasan, seperti dalam Penjelasan Umum, Penjelasan Pasal 1 angka 1, Penjelasan Pasal 3 ayat (2), serta Penjelasan Pasal 24 UU 16/1985. Namun setelah diundangkannya UU 20/2011 yang menggantikan keberadaan UU 16/1985, fungsi rumah susun sebagai bukan hunian sudah digantikan dengan fungsi campuran. Perubahan pemanfaatan rumah susun menjadi fungsi campuran dalam UU 20/2011 adalah untuk mengatasi kurangnya ketersediaan rumah susun umum bagi masyarakat berpenghasilan menengah-rendah serta untuk menghilangkan “rumah tidak berpenghuni” (“ghost-building”) di mana banyak ditemui bangunan gedung atau rumah susun yang tidak terdapat aktivitas pada malam hari dikarenakan tidak memiliki fungsi sebagai hunian. Dalam kaitan ini, penting Mahkamah tegaskan, rumah susun dengan fungsi bukan hunian tidak menghilangkan fungsi utama rumah susun sebagai fungsi hunian dan tidak boleh menghilangkan sifat komplementer dari rumah susun tersebut. Dengan demikian, menurut Mahkamah, tidak diakomodirnya fungsi “bukan hunian” dalam norma Pasal 50 UU 20/2011 adalah tidak bertentangan dengan norma Pasal 28H ayat (1) UUD 1945.

Pertanyaan selanjutnya adalah apakah kondotel dapat dimasukkan dalam rezim pengaturan rumah susun berdasarkan UU 20/2011. Menurut Mahkamah, pengertian rumah susun sebagaimana diatur dalam norma Pasal 1 angka 1 UU 20/2011 harus diartikan secara keseluruhan, mulai dari struktur bangunan, kepemilikan hingga pemanfaatannya yaitu terutama sebagai fungsi hunian. Oleh karena itu, kondotel yang lebih memiliki fungsi kegiatan usaha memang tidak sesuai dengan pengertian rumah susun berdasarkan UU 20/2011 dan apabila dengan menambahkan fungsi bukan hunian dalam norma Pasal 50 UU 20/2011 sebagaimana permohonan para Pemohon, hal demikian justru akan menyebabkan ketidakharmonisan ketentuan dalam UU 20/2011 serta dengan peraturan perundang-undangan lain yang dapat berujung pada ketidakpastian hukum karena desain UU 20/2011 menempatkan fungsi utama rumah susun adalah sebagai tempat tinggal. Dengan demikian, menurut Mahkamah, dalil permohonan para Pemohon adalah tidak beralasan menurut hukum.

Namun demikian, Mahkamah memahami keberadaan kondotel sebagai jenis usaha atau bentuk investasi baru yang terus akan berkembang seiring dengan peningkatan kebutuhan akan layanan jasa perhotelan di Indonesia menjadikan kondotel harus memiliki payung hukum tersendiri sesuai dengan karakteristiknya. Berdasarkan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan di atas, telah nampak bahwa kondotel memiliki struktur bangunan dan model kepemilikan yang sama dengan rumah susun. Akan tetapi, perbedaannya terletak pada fungsi kondotel yaitu sebagai salah satu kegiatan usaha. Keberadaan karakteristik yang demikian ternyata secara spesifik tidak terakomodir dalam hukum positif sehingga terdapat kekosongan hukum dalam pengaturannya. Oleh karena itu, Mahkamah mendorong pembentuk undang-undang untuk dapat segera menyusun undang-undang maupun peraturan pelaksana yang dapat dijadikan dasar hukum bagi penyelenggaraan rumah susun yang memiliki fungsi bukan hunian di Indonesia.

Berdasarkan seluruh pertimbangan hukum di atas, menurut Mahkamah, norma Pasal 50 UU 20/2011 tidak menyebabkan hilangnya hak atas perlindungan harta benda yang berada bawah penguasaan, termasuk dalam hal ini hak kepemilikan, secara sewenang-wenang sebagaimana ditentukan dalam norma Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945. Oleh karenanya, permohonan para Pemohon tidak beralasan menurut hukum untuk seluruhnya.

Dengan demikian, selanjutnya Mahkamah menjatuhkan putusan yang amarnya Menolak permohonan para Pemohon untuk seluruhnya.