



SALINAN

PUTUSAN
Nomor 85/PUU-XIII/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH KONSTITUSI REPUBLIK INDONESIA

[1.1] Yang mengadili perkara konstitusi pada tingkat pertama dan terakhir, menjatuhkan putusan dalam perkara Pengujian Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, diajukan oleh:



1. Nama : **Eva Kristanti**
Tempat/Tgl Lahir : Jakarta, 10 Juni 1971
Warga Negara : Indonesia
Alamat : Huma Akasia Blok C Nomor 18, RT/RW 003/008, Kelurahan Jatiwarna, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat

Sebagai -----**Pemohon I;**

2. Nama : **Rusli Usman**
Tempat/Tgl Lahir : Kota Bumi, 28 Juli 1971
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Warga Negara : Indonesia
Alamat : Puri Pakujaya Regency Blok H Nomor 07, RT/RW 003/018, Kelurahan Pakujaya, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten

Sebagai -----**Pemohon II;**

3. Nama : **Danang Surya Winata**
Tempat/Tgl Lahir : Banda Aceh, 10 Juli 1981
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Warga Negara : Indonesia

Alamat : Jalan Kemajuan III Nomor 36, RT/RW 005/004,
Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan
Pesanggrahan, Jakarta Selatan, Provinsi DKI
Jakarta

Sebagai ----- **Pemohon III;**

4. Nama : **Ikhsan, S.H.**
Tempat/Tgl Lahir : Bone, 4 Juni 1964
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Warga Negara : Indonesia
Alamat : Komplek Kehakiman Blok C-17, RT/RW 009/
016, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan
Tanjung Priok, Jakarta Utara, Provinsi DKI
Jakarta

Sebagai ----- **Pemohon IV;**

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Mei 2015, memberi kuasa kepada: **Muhammad Joni, SH., M.H., Zulhaina Tanamas, S.H., Marasamin S. Ritonga, S.H., Mukhlis Ahmad, S.H., dan Muhammad Fadli Nasution, S.H., M.H.,** Advokat dan Konsultan Hukum “**Law Office Joni & Tanamas**” yang berkedudukan dan beralamat di Gedung Dana Graha, Suite 301-302, Jalan Gondangdia Kecil Nomor 12-14, Menteng, Jakarta Pusat, bertindak baik secara bersama-sama atau sendiri-sendiri untuk dan atas nama pemberi kuasa;

Selanjutnya disebut sebagai ----- **para Pemohon;**

- [1.2] Membaca permohonan para Pemohon;
Mendengar keterangan para Pemohon;
Mendengar keterangan Presiden;
Mendengar dan Membaca keterangan Dewan Perwakilan Rakyat;
Memeriksa bukti-bukti para Pemohon
Mendengar keterangan ahli dan saksi para Pemohon;
Mendengar keterangan ahli dan saksi Presiden;
Membaca kesimpulan para Pemohon.

2. DUDUK PERKARA

[2.1] Menimbang bahwa Pemohon telah mengajukan permohonan bertanggal 24 Juni 2015, yang kemudian diterima di Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi (selanjutnya disebut Kepaniteraan Mahkamah) pada tanggal 24 Juni 2015 berdasarkan Akta Penerimaan Berkas Permohonan Nomor 179/PAN.MK/2015 dan dicatat dalam Buku Registrasi Perkara Konstitusi dengan Nomor 85/PUU-XIII/2015 pada tanggal 8 Juli 2015, yang telah diperbaiki dengan perbaikan permohonan bertanggal 18 Agustus 2015 dan diterima di Kepaniteraan juga pada tanggal 18 September 2015, menguraikan hal-hal sebagai berikut:

I. KEWENANGAN MAHKAMAH KONSTITUSI

1. Bahwa berdasarkan Pasal 24 ayat (2) UUD 1945 yang menyatakan kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang ada dibawahnya, dan sebuah Mahkamah Konstitusi;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 24C ayat (1) UUD 1945 Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili untuk tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji Undang-undang terhadap Undang-undang dasar (UUD).
3. Bahwa berdasarkan Pasal 10 ayat (1) huruf a UU Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi ("**UU No. 24 Tahun 2003**"), *juncto* UU Nomor 8 Tahun 2011 menentukan bahwa Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir, yang putusannya bersifat final untuk menguji Undang-Undang terhadap UUD 1945.

Berikut ini disampaikan Pasal 10 ayat (1) huruf (a) UU No. 24 Tahun 2003, yang berbunyi:

"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 diberikan oleh Undang-Undang Dasar, memutus pembubaran partai politik, dan memutus perselisihan tentang hasil pemilihan umum";

4. Bahwa berdasarkan ketentuan UU Nomor 12 Tahun 2011 mengatur bahwa secara hierarki kedudukan UUD 1945 lebih tinggi dari Undang-Undang (UU), oleh karenanya setiap ketentuan UU tidak boleh bertentangan dengan

UUD 1945. Dengan demikian, jika ketentuan UU bertentangan dengan UUD 1945 maka ketentuan tersebut dapat diuji melalui mekanisme Pengujian Undang-Undang;

5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, Mahkamah Konstitusi berwenang memeriksa dan mengadili permohonan pengujian materil norma UU Nomor 20 Tahun 2011 terhadap UUD 1945.
6. Bahwa para Pemohon memohon agar sudilah kiranya Mahkamah Konstitusi (“**Mahkamah**”) menerima permohonan dan menetapkan persidangan yang memeriksa, mengadili dan melakukan persidangan permohonan pengujian materil ketentuan UU Nomor 20 Tahun 2011:
 - 1.1. Pasal 1 angka 21 sepanjang frasa “para pemilik atau penghuni sarusun”.
 - 1.2. Pasal 59 ayat (1) sepanjang frasa “terbentuknya PPPSRS”.
 - 1.3. Penjelasan Pasal 59 ayat (1) sepanjang frasa “sarusun belum seluruhnya terjual”.
 - 1.4. Pasal 59 ayat (2) sepanjang frasa “paling lama 1 (satu) tahun”, dan frasa “penyerahan pertama kali”.
 - 1.5. Pasal 59 ayat (3) sepanjang kata “dapat” frasa “dapat bekerjasama dengan pengelola”.
 - 1.6. Pasal 59 ayat (4) sepanjang frasa “pelaku pembangunan dan pemilik sarusun”.
 - 1.7. Pasal 60 UU sepanjang frasa “penyerahan pertama kali”.
 - 1.8. Pasal 74 ayat (1) sepanjang frasa “membentuk PPPSRS”.
 - 1.9. Pasal 74 ayat (2) sepanjang frasa “beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”.
 - 1.10. Pasal 75 ayat (1) sepanjang frasa “memfasilitasi terbentuknya PPPSRS”, dan frasa “masa transisi”.
 - 1.11. Pasal 75 ayat (2) sepanjang frasa “PPPSRS telah terbentuk”.
 - 1.12. Pasal 75 ayat (3) sepanjang frasa “ayat (1)”, frasa “para pemilik dan penghuni”, dan frasa “dan penghunian”.
 - 1.13. Pasal 75 ayat (4) sepanjang kata “dapat”.
 - 1.14. Pasal 76 sepanjang frasa “para pemilik dan penghuni” dan kata “penghunian”.

1.15. Pasal 77 ayat (2) sepanjang kata “penghunian”, dan frasa “setiap anggota berhak memberikan satu suara;

terhadap UUD 1945 Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (1), Pasal 28H ayat (4).

II. KEDUDUKAN HUKUM (*LEGAL STANDING*) DAN KEPENTINGAN KONSTITUSIONAL PARA PEMOHON.

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 51 ayat (1) UU No. 24 Tahun 2003 menyebutkan bahwa Pemohon adalah pihak yang mendalilkan hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya dirugikan oleh berlakunya undang-undang, yaitu:
 - a. perorangan warga negara Indonesia;
 - b. kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang;
 - c. badan hukum publik atau privat; atau
 - d. lembaga negara;
2. Bahwa berdasarkan Penjelasan Pasal 51 ayat (1) UU No. 24 Tahun 2003 antara lain menyebutkan bahwasanya yang dimaksud dengan “hak konstitusional” adalah hak-hak yang diatur dalam UUD 1945;
3. Bahwa Penjelasan Pasal 51 ayat (1) UU No. 24 Tahun 2003 tidak mengatur mengenai kewenangan konstitusional. Namun dengan menganalogikannya dengan definisi hak konstitusional maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan kewenangan hak konstitusional adalah kewenangan yang diatur dalam UUD 1945.
4. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, maka terdapat 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi untuk menguji apakah para Pemohon memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) dalam perkara Pengujian Undang-Undang, yakni terdiri dari syarat-syarat sebagai berikut:
 - a. memenuhi kualifikasi untuk bertindak sebagai Pemohon sebagaimana diuraikan dalam ketentuan Pasal 51 ayat (1) UU No. 24 Tahun 2003;
 - b. hak dan/atau kewenangan konstitusional Pemohon tersebut dirugikan dengan berlakunya suatu ketentuan Undang-Undang;untuk selanjutnya pembahasan secara terperinci mengenai kedudukan hukum (*legal standing*) para Pemohon akan diuraikan di bawah ini.

5. Bahwa mengacu Pasal 51A UU Nomor 8 Tahun 2011, dalam permohonan pengujian materil ini memuat kewenangan Mahkamah Konstitusi melakukan pengujian, kedudukan hukum pemohon, dan alasan permohonan pengujian materil.
6. Bahwa para Pemohon adalah perorangan warga negara Indonesia yang memiliki kepentingan konstitusional atau hak konstitusional atas pengaturan UU Nomor 20 Tahun 2011, yakni hak-hak konstitusional atas harta benda, atas bertempat tinggal, dan atas hak milik pribadi yang dijamin UUD 1945 Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (4) dan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945.
7. Bahwa hak konstitusional tersebut terkait dengan perlindungan atas unit satuan rumah susun (berikut tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama yang disebut "Kepemilikan Bersama") yang diatur dalam UU Nomor 20 Tahun 2011.
8. Bahwa Pemohon I, Pemohon II, Pemohon IV masing-masing adalah pemilik unit satuan rumah susun komersial dengan tanda bukti kepemilikan yang sah dan karenanya mempunyai hak perdata atas unit satuan rumah susun (sarusun) sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, dan/atau Berita Acara Serah Terima dengan pelaku pembangunan (*developer*). Pemohon III adalah penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun yang berhak menggunakan dan menghuni unit sarusun [vide bukti P-4.A].
9. Pemohon I selaku pemilik/pembeli atau konsumen rumah susun *Green Palace Apartement*, yang berlokasi di Jakarta Selatan, dimana Pemohon I telah mengikatkan diri dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun [bukti P-8]. Oleh karena itu Pemohon I berhak atas perlindungan sebagai pemilik/pembeli ataupun konsumen, sehingga terhadap objek sarusun *a quo* Pemohon I mempunyai hak konstitusional atas harta benda, atas bertempat tinggal, dan atas hak milik pribadi yang dijamin UUD 1945 Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (4) dan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945.
Pemohon II selaku pemilik/pembeli atau konsumen rumah susun *Apartement Seasons City* berlokasi di Jakarta, telah mengikatkan diri dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, dan telah

menghuni dan menggunakan unit sarusun dengan “Berita Acara Serah Terima” [bukti P-9].

Oleh karena itu Pemohon II berhak atas perlindungan sebagai pemilik/pembeli ataupun konsumen, sehingga terhadap objek unit sarusun *a quo* Pemohon II mempunyai hak konstitusional atas harta benda, atas bertempat tinggal, dan atas hak milik pribadi yang dijamin UUD 1945 Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (4) dan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945.

Pemohon III selaku penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun yakni Nyonya Yuliani Jusro, lahir di Jakarta, 04 April 1969, umur 44 tahun, perempuan, alamat di Jalan Taman Kedoya Permai A.6/20, RT/RW 004/007, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, pekerjaan mengurus rumah tangga, warga negara Indonesia (WNI), NIK: 3173054404690006 [bukti P-4], sesuai Surat Kuasa dari pemilik rumah susun tersebut [bukti P-4.A], dan PEMOHON III menghuni dan menggunakan unit satuan rumah susun *Green Pramuka City*, Tower Pino Lt. 27 No. OA sesuai Surat Keterangan sebagai penghuni sarusun [bukti P-4.B], dan tanda bukti penghuni [bukti P-4.C].

Pemohon III adalah penghuni yang mendapat kuasa pemilik sarusun cq. Nyonya Juliana Jusro [vide bukti P-4 dan bukti P-4.A], yang telah mengikatkan diri dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun [bukti P-10], dan dengan Berita Acara Serah Terima [bukti P-11].

Oleh karena itu Pemohon III berhak atas perlindungan sebagai penghuni sehingga terhadap objek unit sarusun *a quo* Pemohon I mempunyai hak konstitusional atas harta benda, atas bertempat tinggal, dan atas hak milik pribadi yang dijamin UUD 1945 Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (4) dan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945.

Pemohon IV selaku pemilik/pembeli atau konsumen rumah susun *Green Palace Apartemen* berlokasi di Jakarta Selatan, dimana Pemohon IV telah mengikatkan diri dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun [bukti P-12].

Oleh karena itu Pemohon IV berhak atas perlindungan sebagai pemilik/pembeli ataupun konsumen, sehingga terhadap objek unit sarusun *a quo* Pemohon IV mempunyai hak konstitusional atas harta benda, atas

bertempat tinggal, dan atas hak milik pribadi yang dijamin UUD 1945 Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (4) dan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945.

10. Bahwa para Pemohon telah memiliki dan atau menghuni rumah susun yang telah dibeli para Pemohon dari pelaku pembangunan, sehingga para Pemohon memiliki kepentingan atas ketentuan hukum yang diatur dalam UU Nomor 20 Tahun 2011.

Sesuai dengan Penjelasan Pasal 51 ayat (1) huruf a UU No. 24 Tahun 2003 maka para Pemohon terbukti adalah perorangan warga nNegara Indonesia yang mempunyai kepentingan atas UU Nomor 20 Tahun 2011 dalam hal ini pasal-pasal yang dimohonkan pengujian materil.

11. Bahwa sesuai putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 006/PUU-III/2005 dan Nomor 010/PUU-III/2005 merumuskan persyaratan kedudukan hukum (*legal standing*) berdasarkan hak konstitusional pemohon, yakni:

- (a) Adanya hak konstitusional pemohon yang diberikan UUD 1945.
- (b) Hak konstitusional pemohon tersebut dianggap oleh pemohon telah dirugikan oleh suatu undang-undang yang diuji.
- (c) Kerugian yang dimaksud bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidaknya bersifat potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi.
- (d) Adanya hubungan sebab akibat (*causal verbant*) antara kerugian dan berlakunya undang-undang yang dimohonkan untuk diuji.
- (e) Adanya kemungkinan dengan dikabulkannya permohonan , maka kerugian konstitusional yang didalilkan akan atau tidak lagi terjadi.

12. Bahwa Pemohon I, Pemohon II, Pemohon IV yang membeli dan karenanya memiliki unit sarusun atau apartemen tersebut. Sebagai pembeli barang maka Pemohon I, Pemohon II, Pemohon IV adalah konsumen atas produk unit sarusun yang dijual pelaku pembangunan (developer), karena itu mempunyai hak atas perlindungan hukum terhadap harta benda yang dibeli sesuai prinsip tanggungjawab produk (*product liability*) yang merupakan wujud perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum yang dijamin UUD 1945 Pasal 28D ayat (1).

13. Bahwa para Pemohon mempunyai **kepentingan konstitusional** yang berasal dari **hak-hak konstitusional** dalam UUD 1945, yakni:

- (a) Hak konstitusional atas jaminan, dan jaminan **perlindungan hukum dan kepastian hukum yang adil**, yang dijamin dalam **Pasal 28D ayat (1) UUD 1945**, yakni atas norma UU yang diberlakukan dengan UU Nomor 20 Tahun 2011.
- (b) Hak konstitusional atas perlindungan harta benda, yang dijamin **Pasal 28G ayat (1) UUD 1945**, yakni terhadap sarusun yang merupakan **harta benda yang di bawah kekuasaannya** dari Pemohon I, Pemohon II, Pemohon IV.
- (c) Hak konstitusional atas perlindungan **hak milik pribadi**, yang dijamin **Pasal 28H ayat (4) UUD 1945**, yakni terhadap unit sarusun yang merupakan **hak milik pribadi** yang dimiliki secara sah dari Pemohon I, Pemohon II, Pemohon IV.
- (d) Hak konstitusional atas **hak bertempat tinggal**, yang dijamin dalam **Pasal 28H (1) UUD 1945**, yakni terhadap sarusun yang merupakan pemenuhan hak konstitusional para Pemohon **bertempat tinggal**.
14. Bahwa dalam konteks para Pemohon selaku konsumen atas sarusun (termasuk atas tanah bersama, benda bersama, bagian bersama) dari rumah susun (atau secara sosial-ekonomi disebut juga “apartemen”), maka jaminan hak konsumen dengan prinsip Tanggung jawab Produk (*product liability*) adalah merupakan bentuk norma yang memberi jaminan perlindungan hukum dan kepastian hukum yang adil, yang bersumber dari Pasal 28D ayat (1) UUD 1945. Malahan terkait pula dengan jaminan pada hak-hak konstitusional atas harta benda, atas bertempat tinggal, dan atas hak milik pribadi yang dijamin UUD 1945 Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (4) dan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945.
15. Bahwa untuk melindungi hak-hak konstitusional tersebut, para Pemohon yang terikat dengan UU Nomor 20 Tahun 2011, mempunyai kepentingan atas norma hukum dalam UU Nomor 20 Tahun 2011, yang didalilkan melanggar kepentingan dan hak konstitusional para Pemohon sebagaimana pasal-pasal yang dimohonkan pengujian materil dalam Permohonan *a quo*.
16. Bahwa para Pemohon berkepentingan atas ketentuan hukum (norma) dalam UU Nomor 20 Tahun 2011, karena norma **UU Nomor 20 Tahun 2011 melanggar kepentingan atau hak-hak konstitusional Para Pemohon** [vide angka 13 permohonan *a quo*] karena:

(a) berbeda dengan rumah tapak (*landed house*), kua-teknis rumah susun atau apartemen memiliki karakteristik berbeda karena merupakan bangunan vertikal yang secara teknis berisiko tinggi (*high risk building*). Sebagai bangunan vertikal yang bersifat berisiko tinggi, konstruksi teknis yang rumit, instalasi, pembagian ruangan, pertelaan yang kompleks sehingga pengelolaannya berbeda dengan kawasan permukiman rumah tapak (*landed house estate*).

Apalagi, jumlah unit sarusun yang dibangun dalam kuantitas banyak (bisa mencapai ribuan), dengan beberapa bangunan vertikal (menara/tower) dalam satu hamparan, maka perihal rumah susun atau apartemen tersebut pembangunannya wajib memenuhi persyaratan teknis yang layak huni (Sertifikat Layak Fungsi), selain persyaratan administratif dan persyaratan ekologis [vide Pasal 24 UU Nomor 20 Tahun 2011].

(b) untuk melindungi para Pemohon cq. pemilik unit sarusun selaku pembeli atau konsumen (termasuk pula penghuni yang mendapat kuasa pemilik), maka UU Nomor 20 Tahun 2011 mewajibkan pemilik membentuk PPPSRS [vide Pasal 74 ayat (1)]. Dalam kaitan itu, UU Nomor 20 Tahun 2011 mewajibkan pelaku pembangunan memfasilitasi terbentuknya PPPSRS [vide Pasal 75 ayat (1)].

(c) dengan demikian, pengaturan rumah susun dalam UU Nomor 20 Tahun 2011 mesti menjamin perlindungan hak-hak konstitusional pembeli/pemilik/konsumen, khususnya hak konstitusional atas harta benda, atas bertempat tinggal, dan atas hak milik pribadi yang dijamin UUD 1945 Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (4) dan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945.

17. Bahwa pasal-pasal yang dimohonkan pengujian materil dari UU Nomor 20 Tahun 2011 tidak konstitusional karena tidak menjamin perlindungan hak-hak konstitusional pemilik/pembeli/konsumen, yakni melanggar hak konstitusional atas hak perlindungan hukum dan kepastian hukum yang adil, atas hak perlindungan harta benda, atas hak bertempat tinggal, dan atas hak milik pribadi.

18. Bahwa berikut ini dikemukakan **kepentingan konstitusional para Pemohon yang terlanggar akibat pemberlakuan UU Nomor 20 Tahun 2011, yang dikaitkan dengan kerugian konstitusional para Pemohon**, sehingga para Pemohon mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) dalam Permohonan uji materil *a quo*, yakni:

(a) **Para Pemohon berkepentingan atas pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (“PPPSRS”) yang beranggotakan seluruh pemilik atau penghuni rumah susun**, bukan hanya para pemilik atau penghuni rumah susun sebagaimana ketentuan umum Pasal 1 angka 1 UU Nomor 20 Tahun 2011.

Pasal 1 angka 21 UU Nomor 20 Tahun 2011 mendefinisikan siapa anggota PPPSRS yakni pemilik atau penghuni sarusun, akan tetapi Pasal 1 angka 21 memakai kata “para” dalam frasa “para pemilik atau penghuni sarusun”, bukan memakai kata “seluruh”.

Akibatnya, para Pemohon mengalami kerugian konstitusional, antara lain:

(1) terbuka kemungkinan tidak seluruh pemilik atau penghuni sarusun menjadi anggota PPPSRS. Sehingga potensial terjadi tidak seluruh pemilik atau penghuni sarusun disertakan dan menjadi anggota PPPSRS.

(2) menjadi celah dan peluang penyeludupan hukum yakni tidak menyertakan seluruh pemilik unit sarusun dalam membentuk PPPSRS.

(3) membuka celah atau peluang penyeludupan hukum bagi sejumlah pemilik atau penghuni sarusun (namun tidak seluruhnya) membentuk PPPSRS. Selanjutnya, sebagian pemilik atau penghuni sarusun yang lain lagi membentuk PPPRSR yang lain lagi.

(4) PPPSRS untuk rumah susun tertentu bukan badan PPPSRS yang tunggal sehingga merugikan pemilik dan penghuni sarusun.

(5) ketidakpastian hukum dalam hal institusi yang mengelola kepemilikan benda bersama, bagian bersama, dan tanah

bersama, sehingga merugikan harta benda, hak bertempat tinggal, dan hak milik pribadi para Pemohon.

Oleh karena pembentukan PPPSRS adalah perbuatan perdata biasa, maka tidak terhalang membuat perjanjian perdata membentuk badan PPPSRS atau mengatasnamakan PPPSRS, walaupun belum tentu bisa disahkan status badan hukumnya.

Adanya kemungkinan dan kenyataan pembentukan PPPSRS yang tidak tunggal, menimbulkan kerugian konstitusional para Pemohon dalam memperoleh perlindungan hukum dan kepastian hukum yang adil, perlindungan atas harta benda yang dibawah kekuasaannya, perlindungan atas hak milik pribadi, dan perlindungan atas hak bertempat tinggal [vide Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (4), Pasal 28H ayat (1) UUD 1945].

Apabila kata “para” dalam Pasal 1 angka 21 UU Nomor 20 Tahun 2011 diganti menjadi “seluruh” sehingga menjadi berbunyi “seluruh pemilik atau penghuni sarusun”, maka hak konstitusional para Pemohon pulih seperti semula.

- (b) para Pemohon berkepentingan dalam hal terbentuk/ dibentuknya PPPSRS dan satu kesatuan dengan pengesahan/disahkannya status badan hukum PPPSRS untuk melindungi hak konsumen dan hak-hak konstitusional para Pemohon. UU Nomor 20 Tahun 2011 menormakan bahwa “Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS” [vide Pasal 74 ayat (1)] dan Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS [vide Pasal 75 ayat (1)]. Demikian pula ketentuan pembentukan PPPSRS sepanjang frasa mengenai “terbentuknya PPSRS” dalam kaitan masa transisi [vide Pasal 59 ayat (1)], dan ketentuan pelaku pembangunan menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama dalam hal apabila “PPPSRS telah terbentuk” [vide Pasal 75 ayat (2)].

Akan tetapi UU Nomor 20 Tahun 2011 hanya menormakan pembentukan atau dibentuknya PPPSRS, namun tidak

menormakan pengesahan atau disahkannya status badan hukum PPPSRS dalam satu kesatuan. Akibatnya, walaupun PPPSRS telah dibentuk/terbentuk, namun tidak mempunyai legalitas bertindak ke luar dan ke dalam. Sampai saat ini, Pemohon I memiliki unit sarusun *Green Palace Apartement* di Jakarta yang dalam jangka waktu sekitar 3 (tiga) tahun baru terbentuk PPPSRS namun belum disahkan status badan hukum PPPSRS. Pemohon II memiliki unit sarusun pada *Apartement Seasons City* namun belum terbentuk dan disahkan badan hukum PPPSRS. Pemohon III menghuni unit sarusun *Green Pramuka City* atau dikenal juga dengan *Green Pramuka Apartement*, yang belum dibentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS. Sedangkan Pemohon IV memiliki unit sarusun pada *Green Palace Apartement* namun dalam jangka waktu sekitar 3 (tiga) tahun baru terbentuk PPPSRS namun belum disahkannya badan hukum PPPSRS.

Dengan norma sedemikian, PPPSRS yang telah terbentuk (akan tetapi tidak/belum mempunyai status badan hukum).

Akibatnya, **para Pemohon mempunyai kerugian konstitusional**, karena sebagai pemilik atau penghuni sarusun selaku anggota PPPSRS dirugikan karena:

(1) tidak dapat bertindak sah dan tidak mempunyai legalitas hukum sehingga tidak dapat beraktifitas: (a) dalam hubungan dengan pihak pelaku pembangunan (misalnya, penyerahan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama), (b) dalam hubungan dengan pihak ketiga (misalnya, pengelolaan rumah susun, dan dengan pemasok listrik, air bersih, keamanan lingkungan), dalam hubungan dengan pemerintah (misalnya, pembinaan dan pembentukan RT/RW), (c) dalam hubungan dengan anggota PPPSRS sendiri (misalnya, memungut biaya/iuran/IPL).

(2) Tanpa legalitas status badan hukum PPPSRS, maka tidak ada perlindungan hukum dan kepastian hukum hak para Pemohon. Oleh karena pembentukan PPPSRS adalah kewajiban pemilik sarusun, maka mutlak dibutuhkan kepastian

hukum bahwa pembentukan PPPSRS termasuk disahkannya status badan hukum, agar tidak menimbulkan keraguan atau tafsir yang merugikan pemilik sarusun. Konkritnya, para Pemohon dirugikan jika pembentukan PPPSRS tidak sepaket dengan pengesahan/disahkan badan hukum PPPSRS. Sebab, kewajiban pelaku pembangunan (developer) memfasilitasi pembentukan PPPSRS dimaksudkan sekaligus memfasilitasi pengurusan sampai disahkannya badan hukum PPPSRS.

(3) PPPSRS tidak dapat menerima penyerahan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama, karena tidak dalam status badan hukum PPPSRS. Sebab, norma hukum UU Nomor 20 Tahun 2011 yang hanya mengatur membentuk/terbentuknya PPPSRS namun tidak dengan disahkannya badan hukum PPPSRS, maka para Pemohon tidak memiliki perlindungan dan kepastian hukum. Sehingga para Pemohon mengalami kerugian konstitusional akibat norma pembentukan/dibentuknya PPPSRS tidak sekaligus dan setarikan nafas dengan norma disahkannya badan hukum PPPSRS. Apabila norma hukum sedemikian dimaknai sebagai pembentukan/dibentuknya PPPSRS dan sekaligus disahkannya status badan hukum, maka para Pemohon tidak lagi mengalami kerugian konstitusional.

(c) **Para Pemohon berkepentingan atas norma hukum mendefinisikan masa transisi yang dalam Penjelasan Pasal 59 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2011 frasa “sarusun belum seluruhnya terjual”, dalam hal mendefinisikan masa transisi, namun tidak konsisten dengan norma dalam frasa paling lama 1 (satu) tahun”.** Oleh karena adanya rasa “sarusun belum seluruhnya terjual” yang tidak konsisten dengan norma Pasal 59 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 2011 yang menormakan masa transisi dengan berbeda yakni paling lama 1 (satu) tahun, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Dengan demikian para Pemohon mengalami kerugian konstitusional atas

perlindungan dan kepastian hukum yang adil, perlindungan atas harta benda yang dibawah kekuasaannya, hak bertempat tinggal, dan hak milik pribadi [Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (1), Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

Akibatnya, **para Pemohon mengalami kerugian konstitusional** dalam hal ini pemilik sarusun menderita kerugian materil karena dialihkan/diserahkannya beban pengelolaan rumah susun dan segala resikonya kepada pemilik, padahal pelaku pembangunan (*developer*) belum melakukan penyerahan juridis atas benda yakni unit sarusun. Apabila norma hukum sedemikian dimaknai sebagai penyerahan juridis maka pemilik unit sarusun cq. Pemohon I, Pemohon II, Pemohon IV, tidak mengalami kerugian materil atas beban dan resiko pengelolaan, sehingga tidak mengalami konstitusional konstitusional.

- (d) **Pemohon I, Pemohon II, Pemohon IV berkepentingan atas norma penyerahan pertama kali yang tidak melindungi pemilik, yang dimohonkan semestinya dimaknai penyerahan juridis pertama kali.** Dengan ketentuan Pasal 59 ayat (2) dan Pasal 60 UU Nomor 20 Tahun 2011 dalam hal frasa “penyerahan pertama kali”, maka para Pemohon merugikan pemilik sarusun, sehingga berkepentingan melindungi hak-haknya atas unit sarusun.

Pemohon I, Pemohon II, Pemohon IV mengalami kerugian konstitusional atas frasa “penyerahan pertama kali” karena mengalihkan tanggungjawab pelaku pembangunan (sesuai prinsip *product liability*) kepada pembeli atau konsumen, padahal belum ada pengalihan kepemilikan yang sah secara juridis (*juridis levering*), sehingga masih tanggungjawab dan risiko pada pelaku pembangunan.

Oleh karena itu, Pemohon I, Pemohon II, Pemohon IV berkepentingan agar frasa “penyerahan pertama kali” dimaknai menjadi “penyerahan juridis pertama kali”. Apabila norma hukum sedemikian dimaknai sebagai “penyerahan juridis pertama kali”,

maka Pemohon I, Pemohon II, Pemohon IV, tidak lagi mengalami kerugian konstitusional dimaksud.

- (e) **Para Pemohon berkepentingan atas norma hukum yang pasti dalam Pasal 59 ayat (3) UU Nomor 20 Tahun 2011 perihal kata “dapat” dalam frasa “dapat bekerjasama dengan pengelola”, dan Pasal 75 ayat (4) UU Nomor 20 Tahun 2011 perihal kata “dapat”.** Ketentuan tersebut mengenai pengelolaan rumah susun yang dinormakan dapat bekerjasama dengan pengelola [vide Pasal 59 ayat (3)], dan dapat membentuk atau menunjuk pengelola [vide Pasal 75 ayat (4)].

Para Pemohon mengalami kerugian konstitusional mor 20 Tahun 2011, karena **tidak ada kepastian bahwa rumah susun wajib dikelola dengan bekerjasama dengan pengelola.** Sebab, karakteristik benda rumah susun yang bersifat beresiko tinggi, instalasi yang rumit, pengelolaan yang kompleks, maka untuk melindungi harta benda di bawah kekuasaannya, dan hak milik pribadi, sebagai aset yang bernilai ekonomis maka konstitusional jika dikelola oleh pengelola.

Akibatnya **para Pemohon mengalami kerugian konstitusional** karena **tidak ada kepastian hukum untuk perlindungan harta benda yang dibawah kekuasaannya, hak milik pribadi, dan hak bertempat tinggal,** serta hak atas perlindungan hukum dan kepastian hukum yang adil. Apabila ketentuan sedemikian dimaknai dan diubah menjadi “wajib” maka PARA PEMOHON dipulihkan hak konstitusionalnya.

- (f) **Para Pemohon berkepentingan atas norma dalam penggunaan kata “penghunian”** [vide Pasal 75 ayat (3), Pasal 76 dan Pasal 77 ayat (2)]. Ketentuan penghunian itu mengacaukan sistem hukum UU Nomor 20 Tahun 2011 dan di luar sistem hukum rumah susun karena UU Nomor 20 Tahun 2011 hanya mengenal pengelolaan bukan penghunian. Isi materi dan sistematika UU Nomor 20 Tahun 2011 hanya mengenal konsep pengelolaan bukan penghunian.

Para Pemohon mengalami kerugian konstitusional karena hanya pengelolaan berkaitan kepemilikan yang berada dalam wewenang PPPSRS, dan bukan penghunian sehingga **menambah tugas dan beban biaya yang dikeluarkan PPPSRS, yang pada akhirnya dibebankan kepada pemilik atau penghuni sarusun.** Sedangkan penghunian bukan konsep pengelolaan namun berkaitan dengan kewargaan yang merupakan lingkup pelayanan administrasi pemerintahan/publik.

- (g) **Para Pemohon berkepentingan atas pengaturan hak suara pada PPPSRS berdasarkan NPP (Nilai Perbandingan Proporsional), bukan berdasarkan setiap orang mempunyai satu suara.** Ketentuan Pasal 77 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 dengan frasa “setiap anggota berhak memberikan satu suara” [vide Pasal 77 ayat (2), sehingga merugikan para Pemohon karena tidak berkeadilan (*fairness*). Sebab, (i) UU No. 20 Tahun 2011 menganut prinsip hak suara berdasarkan NPP, yakni sesuai dengan luas unit sarusun yang dimiliki. Jika luas unit sarusun berbeda (atau lebih besar) maka NPP yang dimiliki lebih besar, dimana kewajiban juga semakin besar sehingga beralasan dan berkeadilan jika hak suara didasarkan kepada NPP, bukan satu suara bagi setiap anggota. (ii) Prinsip keadilan (*fairness*) adalah bukan sama rata bagi setiap orang, akan tetapi sesuai dengan kewajiban dan tanggung jawab.

Akibatnya, **para Pemohon mengalami kerugian konstitusional karena kehilangan hak suara secara berkeadilan (*fairness*) sesuai NPP.** Apabila hak suara ditentukan berdasarkan NPP bukan berdasarkan satu anggota berhak satu suara (*one name one vote*), maka para Pemohon dapat terhindar dari kerugian konstitusional.

19. Bahwa adanya norma UU No. 20 Tahun 2011 yang dimohonkan pengujian materil dengan kerugian konstitusional sebagaimana diuraikan di atas mempunyai hubungan sebab akibat (*causal verband*). Selanjutnya apabila norma atau pasal-pasal UU No. 20 Tahun 2011 yang dimohon pengujian materil tersebut dikabulkan, maka para

Pemohon tidak mengalami kerugian konstitusional, sebagaimana sudah dikemukakan di atas.

20. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas maka para Pemohon mempunyai kepentingan konstitusional yang bersumber dari UUD 1945, dimana para Pemohon kerugian konstitusional sebagai hubungan sebab akibat (*causal verbant*) dari ketentuan UU No. 20 Tahun 2011 yang dimohonkan pengujian materil. Oleh karena itu, para Pemohon mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) sebagai pemohon dalam pengujian materil pasal-pasal dalam UU No. 20 Tahun 2011 sebagaimana tertera dalam obyek permohonan *a quo*.

21. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, para Pemohon beralasan dan memiliki kewenangan konstitusional sebagaimana Pasal 51 ayat (1) UU No. 24 Tahun 2003 untuk mengajukan Uji Materil ke Mahkamah Konstitusi;

22. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Konstitusi, maka para Pemohon mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) mengajukan permohonan Uji Materil ketentuan UU No. 20 Tahun 2011 terhadap UUD 1945;

III. ALASAN-ALASAN PERMOHONAN

A. Perihal Alasan Pengujian ketentuan Pasal 1 angka 21 UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “para pemilik atau penghuni sarusun”, sehingga melanggar hak konstitusional atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil [Pasal 28D ayat (1) UUD 1945], hak konstitusional atas perlindungan harta benda [Pasal 28G ayat (1) UUD 1945], dan hak konstitusional mempunyai hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945].

1. Bahwa para Pemohon dijamin dan dilindungi hak konstitusional atas jaminan kepastian hukum yang dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, dan hak konstitusional atas perlindungan harta benda dijamin dalam Pasal 28G ayat (1) UUD 1945, serta hak konstitusional untuk mempunyai hak milik pribadi yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.
2. Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 21 UU No. 20 Tahun 2011 berbunyi “Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya

disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun”.

3. Bahwa perihal jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil terhadap norma hukum dalam Undang-Undang (UU), bermula dengan perlindungan dan kepastian dalam perumusan norma UU, termasuk ketentuan umum yang merupakan klausula penafsiran (*interpretation clause*) terhadap norma UU yang memberikan batasan namun tidak mengaburkan kepastian makna norma hukum. Oleh karena itu, peneraan ketentuan umum dalam UU bukan sekadar teknik perumusan legislasi UU, akan tetapi tonggak pertama dalam menentukan norma dari kata atau frasa UU, yang berakibat hukum pada hak konstitusional warga masyarakat.

Dengan demikian, penormaan ketentuan umum suatu UU adalah faktor penting dalam perlindungan dan jaminan kepastian hukum yang adil yang dijamin Pasal 28D ayat (1) UUD 1945. Dalam praktik pembuatan UU seringkali menggunakan ketentuan umum untuk penafsiran luas (*extensive*), di luar konteks (*out of context*), dan mengakibatkan ketidakpastian hukum. Sesuai dengan prinsip *due process of law* dan *equality before the law*, keadilan harus pasti dan sekaligus kepastian pun harus adil [vide Prof.Dr.Jimly Asshiddiqie, SH., **“Komentar atas Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945”**, Sinar Grafika, Jakarta, Jakarta, 2013, hal. 117].

4. Bahwa sebagai ketentuan umum, kata “para” dalam frasa “para pemilik atau penghuni sarusun” dalam Pasal 1 angka 21 UU No. 20 Tahun 2011, tidak jelas dan menimbulkan ketidakpastian hukum, serta mengancam perlindungan harta benda dan hak milik pribadi para Pemohon yang dijamin dalam UUD 1945.
5. Bahwa hak atas pembentukan dan pengesahan badan hukum PPPSRS adalah hak seluruh/setiap (*for all*) pemilik sarusun, dan tidak boleh diabaikan atau dikurangi untuk setiapnya. Pengurangan/pengabaian hak pemilik, baik sebagian atau bahkan hanya salah satu saja dari pemilik sarusun, adalah berakibat pada tidak terjaminnya perlindungan hukum dan mengusik kepastian hukum yang tidak [vide Pasal 28D ayat (1) UUD 1945], mengancam hak atas perlindungan harta benda [vide Pasal

28G ayat (1) UUD 1945], dan mengancam hak mempunyai hak milik pribadi [vide Pasal 28H ayat (4) UUD 1945].

6. Bahwa pemakaian/penggunaan kata “para” dalam frasa “para pemilik atau penghuni sarusun”, berarti bukan pemilik secara seluruh (*for all*) karena **penggunaan kata “para” hanya sebagian atau sebagian besar pemilik menjadi anggota PPPSRS, dan tidak eksplisit seluruh pemilik**, sehingga merugikan kepentingan dan hak konstitusional para Pemohon, oleh karena:

- (a) Penggunaan kata “para” dalam frasa “para pemilik atau penghuni sarusun”, berarti bisa saja bukan pemilik secara keseluruhan (*for all*) karena kata “para” itu dapat hanya sebagian atau sebagian besar, dan bukan seluruh pemilik menjadi anggota PPPSRS. Akibatnya, **timbul celah pemilik tidak menjadi anggota PPPSRS atau “memberless”, ataupun penyeludupan hukum yang tidak menyertakan seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa pemilik.**

Bagi pemilik sarusun, hanya PPPSRS saja institusi yang berbadan hukum privat yang dimandatkan UU bertugas melindungi hak-hak hukum dan hak-hak konstitusional seluruh pemilik atas harta benda dan hak miliknya terhadap rumah susun/apartemen. Oleh karena **tidak ada badan hukum privat selain PPPSRS, maka mutlak kepastian hukum yang menentukan bahwa PPPSRS dibentuk dan beranggotakan seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa pemilik sarusun dengan status badan hukum.**

- (b) Penggunaan kata “para” dalam frasa “para pemilik atau penghuni sarusun”, bukan memakai kata “seluruh” yang mengakibatkan terbuka kemungkinan tidak seluruh pemilik atau penghuni sarusun menjadi anggota PPPSRS. Selain tu, kata “para” dalam Pasal 1 angka 21 UU No. 20 Tahun 2011 potensial menjadi alasan tidak menyertakan seluruh pemilik sarusun dalam membentuk PPPSRS. Sehingga terbuka peluang hanya sejumlah tertentu saja dari para pemilik atau penghuni sarusun yang membentuk PPPSRS. Selanjutnya, sebagian para pemilik atau penghuni sarusun yang lain lagi bisa membentuk PPPRSR yang lain lagi.

Akibatnya, PPPSRS untuk rumah susun tertentu bukan badan tunggal lagi sehingga terjadi kekacauan dalam pembentukan PPPSRS. Apalagi, secara hukum tidak ada norma larangan untuk membuat PPPSRS versi lain.

Dengan demikian para Pemohon dirugikan hak konstitusionalnya atas harta benda, atas bertempat tinggal, dan atas hak milik pribadi yang dijamin UUD 1945 Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (4) dan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945.

(c) Penggunaan kata “para” dalam frasa “para pemilik atau penghuni sarusun”, merupakan **norma yang mengandung anasir ketidakpastian hukum karena tidak menjamin seluruh pemilik sarusun diikutsertakan menjadi anggota PPPSRS, sehingga mesti menggunakan kata “seluruh”**.

(d) Penggunaan kata “para” dalam frasa “para pemilik atau penghuni sarusun”, **mengancam hak atas perlindungan harta benda dan hak untuk mempunyai milik pribadi atas sarusun termasuk atas aset Kepemilikan Bersama** (bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama), sebab terbuka celah tidak semua pemilik menjadi anggota PPPSRS. Apalagi, hanya PPPSRS yang diakui sebagai institusi yang berkewajiban mengelola Kepemilikan Bersama, bukan institusi lain semisal paguyuban warga, atau RT/RW sekalipun.

7. Bahwa penggunaan kata “para” dalam Pasal 1 angka 1 UU No. 20 Tahun 2011 mengakibatkan ketidakpastian hukum mengenai subyek hukum dari PPPSRS, yakni seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik.

Dengan demikian, Pasal 1 angka 1 UU No. 20 Tahun 2011 tidak memberikan kepastian karena kata “para” tidak bermakna seluruh pemilik sarusun, akibatnya ada celah tidak seluruh pemilik sarusun menjadi anggota PPPSRS. Hal ini merugikan pemilik karena menimbulkan pengabaian hak setiap pemilik, dan membuka celah bagi terbentuknya PPPSRS lain, sehingga PPPSRS tidak menjadi badan hukum tunggal dalam pengelolaan rumah susun/apartemen.

8. Bahwa oleh karena dalam Pasal 1 angka 21 UU No. 20 Tahun 2011 *a quo* menggunakan kata “para” dalam frasa “para pemilik atau

penghuni sarusun” merugikan kepentingan dan hak konstitusional para Pemohon.

9. Bahwa untuk menjamin dan memastikan serta melindungi hak konstitusional warga negara Indonesia atau rakyat Indonesia serta warga masyarakat Indonesia, dalam pasal-pasal UUD 1945 menggunakan kata “setiap” atau tiap-tiap” atau “segala”. Penggunaan kata “setiap”, atau “tiap-tiap”, atau “segala” dalam UUD 1945 maupun dalam UU lain, bukan tanpa makna juridis konstitusional, namun norma perlindungan setiap orang atas hak-hak konstitusional dan atau hak-hak hukum.

Berikut diturunkan beberapa pasal dalam UUD 1945 yang menggunakan kata “setiap” atau tiap-tiap” atau “segala”, antara lain sebagaimana berikut.

- (a) penggunaan kata “setiap” tertera dalam Pasal 27 ayat (3), Pasal 28A, Pasal 28B ayat (1), ayat (2), Pasal 28C ayat (1), ayat (2), Pasal 28D ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), Pasal 28E ayat (1), ayat (2), ayat (3), Pasal 28F, Pasal 28G ayat (1), ayat (2), Pasal 28H ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), Pasal 28I ayat (2), Pasal 28J ayat (1), (2) UUD 1945.
- (b) penggunaan kata “segala” tertera dalam Pasal 27 ayat (2) UUD 1945.
- (c) penggunaan kata “tiap-tiap” tertera dalam Pasal 27 ayat (2) UUD 1945.

10. Bahwa dalam UU Rusun, kata “setiap orang” dipergunakan untuk menjamin dan melindungi seluruh pemilik sarusun guna melindungi seluruh pemilik dan penghuni yang mendapat kuasa pemilik.
11. Bahwa dengan demikian kata “para” dalam frasa “para pemilik atau penghuni sarusun” semestinya dimaknai menjadi kata “seluruh” sehingga dimaknai menjadi frasa “seluruh pemilik atau penghuni sarusun”.
12. Bahwa selain itu, frasa “para pemilik atau penghuni sarusun” mengandung ketidakpastian hukum atau tidak konsistensi norma yang memberi kedudukan yang sama antara “pemilik” dengan “penghuni” dalam kaitan pembentukan PPPSRS. Secara hukum “pemilik” adalah

orang dan badan (*entity*) yang secara hukum memiliki hak kebendaan atas unit sarusun yang merupakan benda tetap tidak bergerak. Sedangkan “penghuni” bukan pemilik sarusun, dan tidak semua penghuni memiliki hak membentuk atau menjadi anggota PPPSRS, oleh karena:

- (a) Pemilik (*owner*) sudah pasti dan tertentu yang tertera dalam tanda bukti kepemilikan sarusun atau sertifikat, sedangkan **penghuni bisa berubah dan orangnya (subjek) bisa lebih dari satu orang**, karena menghuni dengan membawa keluarga atau kerabat.
- (b) **Tidak semua “penghuni” dalam maksud frasa “para pemilik atau penghuni sarusun” menjadi anggota PPPSRS dan wajib membentuk PPPSRS** [sebagaimana ketentuan Pasal 74 ayat (1)], akan tetapi **penghuni yang memiliki kekuasaan yang sah dari pemilik sarusun, dengan menerima kuasa dari pemilik yang sah**. Kualifikasi “penghuni” dapat dibedakan sebagai berikut:
 - (1) Penghuni dalam arti sekaligus sebagai pemilik sarusun yang dapat sebut saja **“penghuni-pemilik”**.
 - (2) Penghuni dalam arti penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun sebagaimana Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011, dengan hubungan hukum sewa [vide Pasal 45 ayat (1) dan (4) UU No. 20 Tahun 2011] yang dapat disebut **“penghuni kuasa pemilik”**.
 - (3) Penghuni dalam arti orang yang tinggal/menetap bersama penghuni penerima kuasa pemilik karena hubungan keluarga yang dapat disebut **“penghuni tanggungan kuasa pemilik”**.
 - (4) Penghuni dalam arti orang yang tinggal/menetap pada sarusun tetapi tidak menerima kuasa dari pemilik sarusun, yang dapat disebut **“penghuni bukan kuasa pemilik”**.
 - (5) Penghuni yang memakai/menempati dengan cara menyewa sementara dalam jangka pendek (mingguan), yang dapat disebut **“penghuni lain-lain”**.

Penghuni sarusun yang dimaksud dalam **Pasal 1 angka 21 juncto Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011** adalah **penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun (“penghuni kuasa pemilik”)** yang sah menjadi anggota **PPPSRS**. Berdasarkan itu maka penghuni yang menjadi anggota PPPSRS dan dibebankan iuran biaya pengelolaan adalah “penghuni kuasa pemilik”.

- (c) Dengan demikian ada kekaburan atau ketidakjelasan normatif dalam frasa “para pemilik atau penghuni sarusun” sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum.
 - (d) Penggunaan frasa “para pemilik atau penghuni sarusun” tersebut merupakan ketidakpastian hukum dan tidak konsisten dengan ketentuan Pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 yang dalam kaitan pemilik atau penghuni tersebut dengan tepat sudah menggunakan frasa “penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”.
 - (e) Oleh karena itu untuk konsistensi norma hukum dan sinkronisasi normatif, maka beralasan jika frasa “penghuni sarusun” dimaknai menjadi frasa “penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”.
13. Bahwa dengan berbagai kualifikasi penghuni rumah susun, untuk kepastian hukum dan keadilan hukum ketentuan penghuni mesti dipertegas dengan norma yang pasti, yaitu penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun (**“penghuni kuasa pemilik”**). Jadi bukan penghuni yang secara insidental dan dalam waktu singkat (skala bulan atau minggu atau bahkan hari), menghuni unit sarusun/apartemen misalnya dengan cara menyewa beberapa hari saja, yakni kualifikasi “penghuni lain-lain” yang menempati sementara sarusun dengan atau tidak melapor kepada PPPSRS atau pengelola.
14. Bahwa Ketentuan Umum dalam suatu Undang-undang merupakan *interpretation clause* yang menjadi pemberi makna atau tafsir atas suatu kata atau frasa dalam UU sejelas dan seberguna mungkin (*as clear and useful as possible*). Ketentuan umum menentukan makna materi muatan UU, karena mendefinisikan norma, atau frasa/kata yang justru

menentukan hierarki gagasan (*hierarchy of ideas*) dan piramid logika (*logical pyramid*) dalam suatu norma atau frasa/kata [Prof.Dr.Jimly Asshiddiqie, S.H., "**Perihal Undang-undang**", Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hal.162-163].

Sebab itu, ketentuan umum berfungsi memastikan konsistensi dalam legistasi (*consistency of laguage in legislation*), dan mencegah perulangan dalam perumusan legislasi. Ketentuan Umum sebagai *interpretation clause* untuk menjaga agar ketentuan yang dimaksud tidak lepas kendali atau di luar konteks (*out of context*) untuk mencegah pemahanan yang ekstensif (*extensive*) dan tidak lazim yang mengakibatkan salah tafsir maksud norma dan/atau frasa/kata dari UU, yang akhirnya menimbulkan kerugian hak konstitusional subjek hukum cq. para Pemohon.

15. Bahwa adanya kata dan frasa dalam Pasal 1 angka 21 UU No. 20 Tahun 2011 yang di luar konteks dan ekstensif sehingga membuat tidak jelas dan tidak pasti makna normatif, yang berakibat ketidakpastian hukum yang tidak dikehendaki dalam negara hukum (*rechstaat*) dan prinsip *rule of the law*.

Perihal jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil secara eksplisit diterakan dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945. Karena itu, perlindungan dan jaminan kepastian hukum termasuk melindungi setiap rakyat cq. seluruh pemilik/konsumen cq. para Pemohon dari norma hukum yang substansinya tidak konsisten, tidak pasti, dan karenanya tidak adil.

Kepastian hukum terkait langsung dengan negara hukum karena salah satu sifat utama dari sistem hukum adalah konsistensi. Konsistensi antar subsistem hukum muncul jika sistem tersebut memiliki sifat *wholism (a whole)* [Dr. Martinah, M.Hum, "**Mahkamah Konstitusi Dari Negative Legislature ke Positive Legislature**", Konstitusi Press, Jakarta, hal. 5-6].

Tak bisa dipisahkan kepastian hukum dan keadilan hukum, karena satu kesatuan antara kepastian hukum yang adil dan keadilan yang dipastikan dengan hukum [vide Prof. Dr. Jimly Asshiddiqie, S.H.,

“Komentar atas Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945”, hal. 117].

Sejalan dengan itu, Mahkamah Konstitusi tidak membiarkan norma hukum yang tidak konsisten, sebagaimana pendapat MK: “Mahkamah sesuai dengan kewenangan konstitusionalnya, tidak akan membiarkan adanya norma dalam Undang-undang yang tidak konsisten dan tidak sesuai dengan amanat perlindungan konstitusional yang dikonstruksikan oleh Mahkamah”. [vide Putusan MK Nomor 1/PUU-VIII/2010, hal.153].

16. Bahwa dengan adanya celah tidak seluruh pemilik menjadi anggota PPPSRs maka menimbulkan kerugian konstitusional pemilik tidak terlindungi haknya atas harta benda dan hak milik pribadi yang tidak boleh terganggu sebagaimana UUD 1945 Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4).

Selain itu, ketidakjelasan makna pada frasa “penghuni” yang membuka peluang ditafsirkan secara bebas karena beragamnya kualifikasi “penghuni” sarusun, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum, dan terganggunya jaminan dan perlindungan hukum kepada pemilik atau konsumen yang dijamin Pasal 28D ayat (1) UUD 1945.

17. Bahwa dengan demikian, tidak beralasan jika perumusan ketentuan umum atau penggunaan kata dan frasa atau kalimat dalam ketentuan umum, hanya dianggap teknis legislasi semata, namun ketentuan umum (*interpretation clause*) justru menjadi penentu dalam merumuskan makna otentik dari suatu norma hukum dalam Undang-Undang.

Dalam banyak putusan Mahkamah Konstitusi mengoreksi dan memperbaiki atau menyatakan suatu kata atau frasa dalam UU tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, sehingga tidak beralasan jika kata atau frasa dalam norma UU hanya dilakukan telaah kata demi kata atau *gramatical reading*, namun memeriksanya dalam konteks substansi keadilan dan kepastian hukum.

Oleh karena itu, beralasan dan otentik jika Mahkamah Konstitusi melakukan *etics and philosophical reading* terhadap makna frasa/kata atau ketentuan umum dalam UU sebagai satu kesatuan terstruktur atau “*structured whole*” sebagai satu sistem [Prof.Dr. Sudikno Mertokusumo,

“Mengenal Hukum”, hal.59]. Hans Kelsen mengajarkan bahwa kepastian hukum adalah hukum dengan kesesuaian antarnorma hukum.

18. Bahwa dengan ketentuan Pasal 1 angka 21 UU No. 20 Tahun 2011 sedemikian, maka para Pemohon mengalami kerugian konstitusional yakni:

- (a) secara faktual tidak terbentuknya dan disahkannya PPPSRS yang tunggal yang berhak dan berwenang dalam menerima penyerahan pengelolaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama dari pelaku pembangunan [vide Pasal 7 ayat (2)], dan berhak dan berwenang mengelola kepemilikan atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama [vide Pasal 75 ayat (3)].
- (b) secara faktual menjadi alasan untuk tidak melibatkan seluruh pemilik atau penghuni sebagai anggota PPPSRS, karena tidak dirumuskan dengan kata “seluruh” pemilik atau penghuni.
- (c) Secara faktual mengakibatkan tertundanya dan menyita waktu pembentukan PPPSRS dan disahkannya badan hukum karena adanya tarik menarik dari pembentukan PPPSRS yang tidak tunggal.
- (d) para Pemohon dirugikan karena tidak terbentuknya PPPSRS yang tunggal membuat suasana tidak nyaman dan benih konflik dalam pengelolaan rumah susun yang merupakan harta benda yang bernilai ekonomis tinggi. Dengan adanya konflik maka potensial menurunkan nilai ekonomi aset unit sarusun maupun citra rumah susun sehingga berimbas kepada kenyamanan dan nilainya.
- (e) para Pemohon mengalami ketidakpastian hukum yang adil karena adanya celah tidak seluruh pemilik atau penghuni menjadi anggota PPPSRS, sehingga ada peluang para Pemohon tidak menjadi anggota PPPSRS.
- (f) para Pemohon mengalami kerugian akibat tidak adanya PPPSRS yang tunggal dan bekerja efektif dalam mengelola kepemilikan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama, maka para Pemohon sebagai pemilik sarusun dan Kepemilikan Bersama tersebut mengalami kerugian atas harta benda yang dikuasainya,

atas hak milik pribadi, dan hak bertempat tinggal dengan nyaman untuk kesejahteraan lahir dan batin.

(g) para Pemohon membutuhkan kepastian hukum dan dalam hal yang menjadi anggota adalah penghuni maka kepastian penghuni sebagai “penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik” untuk mencegah penghuni yang tidak jelas atau tidak memiliki kuasa menjadi anggota PPPSRS.

(h) para Pemohon mengalami kerugian konstitusional dalam hal apabila penghuni tidak diperjelas dan dibatasi adalah hanya “penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik”. Sebab, hal itu akan mengakibatkan perubahan yang cepat dan tidak stabil serta tidak pasti siapa anggota PPPSRS yang terdaftar, yang berimbas kepada kekacauan pengurusan PPPSRS dan mengganggu kenyamanan.

19. Bahwa dengan demikian frasa “para pemilik atau penghuni sarusun” dalam Pasal 1 angka 21 UU No. 20 Tahun 2011 beralasan jika dimaknai menjadi “seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”. Sehingga apabila kata “para” dimaknai dan diubah menjadi “seluruh” maka para Pemohon tidak lagi kehilangan hak konstitusional dan tidak lagi mengalami kerugian konstitusional.

20. Berdasarkan alasan dan dalil tersebut di atas mohon perkenan Yang Mulia Majelis Hakim Konstitusi menyatakan frasa “para pemilik atau penghuni sarusun” dalam Pasal 1 angka 21 UU No. 20 Tahun 2011 adalah bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai “seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”.

21. Berdasarkan alasan dan dalil tersebut di atas mohon perkenan Yang Mulia Majelis Hakim Konstitusi menyatakan frasa “para pemilik atau penghuni sarusun” dalam Pasal 1 angka 21 UU No. 20 Tahun 2011 adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang jika tidak dimaknai sebagai “seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”, sehingga Pasal 1 angka 21 menjadi selengkapnya berbunyi “**Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah**

badan hukum yang beranggotakan *seluruh* pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”.

B. Perihal Alasan Pengujian ketentuan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “terbentuknya PPPSRS”, sehingga melanggar hak konstitusional atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil [Pasal 28D ayat (1) UUD 1945], hak konstitusional atas perlindungan harta benda [Pasal 28G ayat (1) UUD 1945], dan hak konstitusional mempunyai hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945].

22. Bahwa para Pemohon dijamin dan dilindungi hak konstitusional atas jaminan kepastian hukum yang diadil dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, dan hak konstitusional atas perlindungan harta benda dijamin dalam Pasal 28G ayat (1) UUD 1945, serta hak konstitusional untuk mempunyai hak milik pribadi yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.
23. Bahwa ketentuan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 berbunyi sebagai berikut: **”Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS wajib mengelola rumah susun”**
24. Bahwa jaminan dan perlindungan kepastian hukum yang adil dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 adalah hak konstitusional untuk melindungi setiap orang, sehingga mutlak diperlukan perlindungan dan kepastian hukum guna perlindungan hak konstitusional atas harta benda dan milik pribadi, yakni atas unit sarusun dan Kepemilikan Bersama dalam konstruksi hukum rumah susun/apartemen.
Dengan demikian, mutlak kepastian pengesahan badan hukum PPPSRS sebagai institusi yang berkewajiban melindungi kepentingan dan hak seluruh pemilik atas aset unit sarusun dan aset Kepemilikan Bersama. Tanpa pengesahan badan hukum, pembentukan PPPSRS tidak mempunyai legalitas hukum dalam bertindak, dan akhirnya tidak dapat melindungi hak-hak konstitusional pemilik cq. para Pemohon.

25. Bahwa dalam hal pembentukan PPPSRS, sesuai ketentuan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011, **PPPSRS hanya diwajibkan bagi jenis rumah susun umum milik dan rumah susun komersial**. Oleh karena UU No. 20 Tahun 2011 menganut sistem hukum bahwa Pengelolaan rumah susun dibedakan untuk jenis:
- (1) Rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus (yang merupakan domein subsidi/milik pemerintah, dan pengelola tidak harus berbadan hukum, dan biaya pengelolaan dapat disubsidi pemerintah), dan
 - (2) Rumah susun milik (rusunami) dan rumah susun komersial (rusun komersial).
 - (3) Rumah susun komersial tidak ada subsidi pemerintah, namun merupakan produk/komoditas bebas yang dipasarkan dengan relasi hukum perdata murni, dan pengelolaan tidak ada subsidi pemerintah dan wajib berbadan hukum.
26. Bahwa dengan demikian terhadap rumah susun komersial dan rumah susun umum milik adalah berlaku ketentuan hukum perdata biasa sebagai komoditas yang diperjualbelikan. Karena itu pengelolaan rumah susun komersial dilakukan dalam kaitan sebagai produk sarusun dalam lingkup hukum perdata biasa.
27. Bahwa pembentukan dan disahkannya status badan hukum PPPSRS merupakan bagian tidak terpisahkan dari kewajiban pelaku pembangunan (*developer*) terhadap produk sarusun sesuai prinsip tanggungjawab produk (*product liability*) dalam hubungan hukum perdata dan hukum perlindungan konsumen, sehingga bukan lingkup tugas pemerintah.
- Oleh karena itu **para Pemohon berkepentingan akan kepastian hukum bahwa pengesahan status badan hukum adalah kewajiban pembangunan yang tidak terpisahkan dari kewajiban memfasilitasi pembentukan PPPSRS**.
28. Bahwa oleh karena itu, sesuai Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 hanya rumah susun komersial dan rumah susun umum milik yang diwajibkan membentuk PPPSRS. Sebaliknya tidak diwajibkan

untuk rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.

Artinya, **relasi hukum untuk rumah susun komersial dan rumah susun umum milik adalah domein hukum perdata biasa dan karenanya bukan kewenangan pemerintah melakukan intervensi dalam pembentukan PPPSRS** kecuali hanya dalam pengendalian selaku regulator dan melakukan pengawasan [vide Pasal 70 ayat (5)].

29. Bahwa sistem hukum UU No. 20 Tahun 2011 menganut prinsip bahwa relasi pemilik/konsumen dengan pelaku pembangunan/produsen rumah susun komersial adalah relasi hukum perdata murni, sehingga **tidak ada alasan dan rasio legis masuknya pemerintah dalam tindakan pengelolaan rumah susun komersial dan rumah susun umum milik.**
30. Bahwa dalam relasi hukum perdata biasa antara pemilik/konsumen dengan pelaku pembangunan/produsen rumah susun komersial, maka terhadap pelaku pembangunan (*developer*) melekat tanggungjawab dan kewajiban atas produk sarusun untuk dinikmati pembeli (pemilik) atau konsumen dengan aman dan sesuai mutu. Hal ini yang dikenal sebagai tanggungjawab pelaku pembangunan sebagai produsen terhadap produk rumah susun aquo atau prinsip *product liability*, termasuk wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS, yang Demi UU sesuai UU No. 20 Tahun 2011, merupakan bagian tidak terpisahkan dari produk sarusun yang dijual pelaku pembangunan/produsen.
31. Bahwa dengan demikian kewajiban memfasilitasi pembentukan PPPSRS merupakan bagian dari tanggungjawab produk pelaku pembangunan sebagai produsen.
32. Bahwa tanggungjawab pelaku pembangunan sebagai produsen rumah susun komersial yang dijual kepada konsumen/pemilik untuk wajib memfasilitasi pembentukan PPPSRS, bukan saja sebagai bagian dari asas tanggungjawab produsen atas produk (*product liability*) akan tetapi merupakan hak konstitusional pemilik/konsumen cq para Pemohon.

Sebab itu, ketentuan tersebut merupakan jaminan hak konstitusional atas perlindungan dan jaminan perlindungan hukum yang adil [vide Pasal 28D ayat (1) UUD 1945], hak konstitusional atas perlindungan harta benda [vide Pasal 28G ayat (1) UUD 1945], hak konstitusional untuk mempunyai hak milik pribadi [vide Pasal 28H ayat (4) UUD 1945], bahkan hak konstitusional untuk bertempat tinggal [vide Pasal 28H ayat (1) UUD 1945].

33. Bahwa guna melindungi dan menjamin hak-hak konstitusional pemilik/konsumen cq para Pemohon atas produk rumah susun komersial, termasuk hak konsumen/pemilik atas terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS agar PPPSRS dapat berfungsi sebagai subyek hukum dan badan hukum privat (*rechts persoon*), dan mempunyai kapasitas hukum untuk bertindak mewakili PPPSRS ke dalam dan ke luar.

34. Bahwa Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa "terbentuknya PPPSRS" menimbulkan ketidakpastian hukum dalam perlindungan konsumen/pembeli/pemilik rumah susun komersial aquo, oleh karena terbentuknya PPPSRS tidak berarti sudah diakui sebagai badan hukum yang sah.

Sehingga, ketentuan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 yang hanya merumuskan "terbentuknya PPPSRS", adalah merugikan hak konstitusional para Pemohon atas perlindungan dan jaminan kepastian hukum, atas perlindungan harta benda, hak untuk mempunyai hak milik pribadi, dan hak untuk bertempat tinggal yang seluruhnya dijamin dalam UUD 1945.

35. Bahwa oleh karena itu frasa "terbentuknya PPPSRS", tidak konstitusional secara bersyarat apabila tidak dimaknai menjadi berbunyi "terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS". Oleh karena:

(a) Terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS adalah kewajiban pelaku pembangunan (produsen) agar konsumen/pembeli/pemilik cq para Pemohon menikmati secara aman dan utuh serta tanpa hambatan atas harta benda produk sarusun sebagai hak milik pribadi yang dilindungi dan tempat menetap

(menghuni). Bukan saja atas unit sarusun yang dimiliki, namun termasuk terhadap perlindungan atas aset Kepemilikan Bersama (bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama).

- (b) Dengan norma sesuai frasa “terbentuknya PPPSRS”, tidak ada jaminan perlindungan hukum bagi pemilik atau pembeli/konsumen cq para Pemohon untuk menikmati pembentukan dan pengesahan badan hukum PPPSRS. Sehingga pemilik/pembeli/konsumen tidak aman dan tidak utuh menikmati produk sarusun sehingga merugikan hak konstitusional pemilik/pembeli/konsumen cq para Pemohon.
- (c) Dengan tidak adanya jaminan hukum atas kewajiban membentuk dan mengesahkan badan hukum PPPSRS, maka para Pemohon mengalami kerugian konstitusional yang dijamin UUD 1945.

36. Bahwa para Pemohon berhak atas jaminan perlindungan hukum yang adil yang dijamin Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, dalam hal ini pengesahan badan hukum PPPSRS dalam UU Rusun Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011. Oleh karena itu dengan tidak adanya kepastian hukum karena tidak secara eksplisit diterakan “terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS” dalam Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sehingga merugikan hak konstitusional para Pemohon oleh karena:

- (a) Pengesahan badan hukum adalah **legalisasi perlindungan hak pemilik/pembeli atau konsumen atas hak milik pribadi dan harta benda yang dijamin UUD 1945**, sebaliknya tanpa legalitas status badan hukum maka PPPSRS tidak memiliki kapasitas hukum yang sah untuk bertindak melindungi pemilik/pembeli atau konsumen yakni harta benda dan hak milik pribadi yang dijamin dalam UUD 1945.
- (b) Pengesahan badan hukum adalah **kemutlakan dan condition sine quanon pengesahan badan hukum PPPSRS**, karena hanya PPPSRS yang diakui dalam UU No. 20 Tahun 2011 sebagai satu-satunya institusi yang secara sah berkewajiban melindungi hak-hak pemilik/pembeli/konsumen.

Sehingga tanpa adanya pengesahan badan hukum PPPSRS maka pemilik/pembeli/konsumen secara hukum tidak terlindungi haknya atas kepemilikan sarusun. Hal mana sesuai Pasal Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 bahwa PPPSRS bertugas untuk mengelola kepemilikan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama.

- (c) Status badan hukum PPPSRS diberi kedudukan badan hukum berdasarkan UU No. 20 Tahun 2011 sehingga Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “terbentuknya PPPSRS” beralasan dan semestinya dimaknai sebagai “terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS”, karena terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS seperti “dua sisi koin mata uang” yang tidak bisa dipisahkan.

Logika hukum terbentuknya PPPSRS dan logika hukum disahkannya badan hukum PPPSRS, adalah terpadu dalam satu hierarki gagasan hukum dari piramida logika hukum. Sehingga mustahil dan tidak berguna frasa “terbentuknya PPPSRS” jika dipisahkan atau tidak berpadu dengan frasa “disahkannya badan hukum”. Terbentuknya dan disahkannya badan hukum PPPSRS, terintegrasi dan tidak terpisahkan.

- (d) Pengesahan badan hukum PPPSRS merupakan bentuk jaminan dan perlindungan kepastian hukum yang adil, karena merupakan bentuk pengakuan hukum yang diperlukan untuk mengelola kepemilikan objek rumah susun aquo yang merupakan benda tetap dan tidak bergerak.
- (e) Badan hukum PPPSRS merupakan bentuk badan hukum privat yang khusus yang diberikan UU No. 20 Tahun 2011 yang prosedur pengesahannya berbeda dengan badan hukum privat lain seperti perseroan terbatas (PT) ataupun Yayasan, sehingga demi kepastian hukum frasa “terbentuknya PPPSRS” dimaknai sebagai “terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS”.
- (f) Dengan tidak adanya pengesahan badan hukum, maka tidak ada pengakuan pemerintah pada PPPSRS sehingga merugikan pemilik/konsumen yang dalam kasus konkrit menjadi sebab

pengabaian hak-hak pemilik/konsumen cq para Pemohon. Bahkan memicu adanya konflik ataupun dualisme institusi PPPSRS sehingga merugikan pemilik/konsumen cq para Pemohon.

37. Bahwa dengan tidak adanya kepastian hukum pengesahan badan hukum PPPSRS dalam Pasal 59 ayat 1 UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa "terbentuknya PPPSRS", maka merugikan hak konstitusional para Pemohon, yakni hak konstitusional atas perlindungan dan jaminan kepastian hukum yang adil [Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, hak konstitusional atas jaminan perlindungan harta benda [Pasal 28G ayat (1) UUD 1945, dan hak konstitusional untuk mempunyai hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945], dan bahkan hak konstitusional atas bertempat tinggal [Pasal 28H ayat (1) UUD 1945].

38. Bahwa adanya perlindungan hukum bagi legalitas badan hukum PPPSRS, sesuai dengan jaminan konstitusi atas perlindungan dan kepastian hukum yang adil [Pasal 28D ayat (1) UUD 1945]. Legalisasi badan hukum PPPSRS dalam setarikan nafas terintegrasi dengan kepastian hukum yang adil bagi perlindungan hak konstitusional seluruh pemilik atau konsumen cq para Pemohon.

Tidak bisa dipisahkan antara kepastian hukum dengan keadilan hukum, karena keduanya adalah satu kesatuan antara kepastian hukum yang adil dan keadilan yang dipastikan dengan hukum [vide Prof. Dr. Jimly Asshiddiqie, "**Komentar atas Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945**", hal. 117].

Bahkan **Mahkamah Konstitusi tidak akan membiarkan adanya norma dalam Undang-Undang yang tidak konsisten** dan tidak sesuai dengan amanat perlindungan konstitusional yang dikonstruksikan oleh Mahkamah [vide Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 1/PUU-VIII/2010, hal.153].

39. Bahwa secara yuridis perihal pembentukan PPPSRS secara eksplisit mesti dirumuskan bersamaan dengan disahkannya badan hukum PPPSRS guna melindungi hak-hak konstitusional para Pemohon.

40. Bahwa para Pemohon mengalami kerugian konstitusional akibat dari ketentuan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “terbentuknya PPPSRS”, antara lain:

- (a) PPPSRS tidak dapat bertindak dan tidak mempunyai legalitas hukum dalam hubungan dengan pihak pelaku pembangunan (misalnya, penyerahan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama),
- (b) PPPSRS tidak dapat bertindak dan tidak mempunyai legalitas hukum dalam hubungan dengan pihak ketiga (misalnya, pengelolaan rumah susun, dan dengan pemasok listrik, air bersih, keamanan lingkungan), dalam hubungan dengan pemerintah (misalnya, pembinaan dan pembentukan RT/RW).
- (c) PPPSRS tidak dapat bertindak dan tidak mempunyai legalitas hukum dalam hubungan dengan anggota PPPSRS sendiri (misalnya, memungut biaya/iuran/IPL).
- (d) Oleh karena pembentukan PPPSRS adalah kewajiban pemilik dan kewajiban pelaku pembangunan memfasilitasi pembentukan PPPSRS, maka para Pemohon mengalami kerugian jika tidak diintegrasikan kewajiban membentuk/ditentukannya PPPSRS satu kesatuan dengan pengesahan/disahkannya status badan hukum PPPSRS.
- (e) Menimbulkan kerugian para Pemohon karena dimungkinkannya pembentukan PPPSRS saja namun tidak mengupayakan pengurusan pengesahan status badan hukum PPPSRS, sehingga terjadi masa transisi yang tidak pasti dan merugikan pemilik termasuk para Pemohon.

41. Bahwa oleh karena itu ketentuan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “terbentuknya PPPSRS” mesti dimaknai sebagai “terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS”, guna menjamin perlindungan hukum dan kepastian hukum yang adil para Pemohon.

42. Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas maka ketentuan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “terbentuknya PPPSRS” bertentangan dengan UUD 1945 sepanjang jika tidak

dimaknai sebagai **“terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS”**.

43. Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas perkenan yang Mulia Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan pengujian materil aquo menyatakan ketentuan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa **“terbentuknya PPPSRS”**, bertentangan dengan UUD 1945 secara bersyarat sepanjang jika tidak dimaknai sebagai **“terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS”**.

44. Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas perkenan yang Mulia Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan pengujian materil aquo menyatakan ketentuan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa **“terbentuknya PPPSRS”**, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara bersyarat sepanjang jika tidak dimaknai sebagai **“terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS”**. Sehingga ketentuan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi: **“Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS wajib mengelola rumah susun”**.

C. Perihal Alasan Pengujian Penjelasan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “sarusun belum seluruhnya terjual” tidak konsisten dengan Pasal 59 ayat (2) sehingga melanggar hak konstitusional atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil [Pasal 28D ayat (1) UUD 1945], melanggar hak konstitusional atas perlindungan harta benda [Pasal 28G ayat (1) UUD 1945], dan melanggar hak konstitusional mempunyai hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945].

45. Bahwa para Pemohon dijamin dan dilindungi hak konstitusional atas jaminan kepastian hukum yang diadil dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, dan hak konstitusional atas perlindungan harta benda dijamin dalam Pasal 28G ayat (1) UUD 1945, serta hak konstitusional

untuk mempunyai hak milik pribadi yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

46. Bahwa pengujian materil atas maksud frasa “masa transisi” dari Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 dikaitkan dengan Penjelasan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 tidak konsisten dengan ketentuan Pasal 59 ayat (2) UU Rusun sepanjang frasa “paling lama 1 (satu) tahun”, sehingga merugikan pemilik/konsumen cq. para Pemohon, karena menimbulkan konflik norma hukum yang pemberlakuannya mengancam harta benda dan hak milik pribadi para Pemohon yang dijamin UUD 1945 Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4).

Berikut Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 yang berbunyi **“Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuk PPPSRS wajib mengelola rumah susun”**.

Frasa “masa transisi” dari Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 mempunyai penjelasan resmi dalam Penjelasan yang berbunyi **“Yang dimaksud dengan ‘masa transisi’ adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual”**.

47. Bahwa frasa “masa transisi” dalam ketentuan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 dan Penjelasan melanggar hak konstitusional atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil [Pasal 28D ayat (1) UUD 1945], dan sekaligus melanggar hak konstitusional atas perlindungan harta benda dan hak konstitusional untuk memiliki hak milik pribadi, oleh karena:

- (a) Ketentuan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “masa transisi” jika ditelaah dengan Penjelasan berbunyi **“Yang dimaksud dengan ‘masa transisi’ adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual”**.

Penjelasan Pasal 59 ayat (1) tersebut menjelaskan maksud norma “masa transisi”. Namun justru **Penjelasan itu tidak pasti bagi pemilik/konsumen, karena “masa transisi” sebagai “masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual”, justru tidak membuat jelas dan tidak ada kepastian hukum karena sama**

sekali tidak menyebutkan berapa jumlah atau prosentase unit sarusun terjual yang menjadi dasar berakhirnya masa transisi.

- (b) Di sisi lain, makna masa transisi jika merujuk Penjelasan Pasal 59 ayat (1), **tidak konsisten dan berbeda dengan norma hukum dalam ketentuan Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011, bahwa masa transisi ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali.**

Oleh karena itu, ada perbedaan dan tidak konsisten norma hukum Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 dikaitkan Penjelasan Pasal 59 ayat (1) yang menentukan “masa transisi” adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual”. Ketentuan yang tidak konsisten itu merugikan pemilik atau konsumen dan bertentangan dengan Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 yang menentukan bahwa masa transisi ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali.

Dalam hal sarusun hanya terjual misalnya 10%, namun telah melewati masa 1 (satu) tahun, maka logis jika tidak ada urgensi membentuk PPPSRS, dan juga merugikan pemilik atau konsumen karena diberikan beban besar untuk pengelolaan Kepemilikan Bersama. Selain itu menimbulkan penumpukan kekuasaan pada pelaku pembangunan yang menguasai/memiliki 90% sarusun sehingga leluasa menentukan keputusan mengenai pengelolaan dan biaya yang dibebankan pada pemilik atau penghuni.

48. Bahwa konsepsi “masa transisi” sebagai “masa ketika sarusun belum habis terjual” adalah keliru dan tidak adil, karena konsepsi “masa transisi” sedemikian hanya menguntungkan pelaku pembangunan dan tidak jelas logika hukumnya. Sebab, **konsepsi “masa transisi” yang sesuai prinsip tanggungjawab produk (*product liability*) adalah masa antara telah terjual dengan perjanjian pengikatan jual beli, namun belum dilakukan penyerahan juridis (*juridish levering*).**

Justru konsepsi **masa transisi yang adil (fairness)** adalah saat **sebelum terlaksana penyerahan juridis, maka tanggungjawab produk atas sarusun dan Kepemilikan Bersama masih melekat pada pelaku pembangunan.**

49. Bahwa dengan adanya ketidakpastian dalam hal norma “masa transisi”, maka menimbulkan ketidakpastian hukum. Ditinjau dari segi kepatutan dan keadilan serta menghindari penumpukan kekuasaan pada pelaku pembangunan, maka pembentukan dan pengesahan badan hukum PPPSRS beralasan jika dengan batas waktu sampai 3 (tiga) tahun. Oleh karena:

(a) dalam periode masa transisi pelaku pembangunan masih bertanggungjawab menuntaskan dokumen sarusun dan rumah susun dan persyaratan teknis, termasuk Sertifikat Layak Fungsi (SLF), dan dilakukannya penyerahan juridis dengan terbitnya sertifikat kepemilikan.

(b) dalam periode masa transisi, kewajiban dan tanggungjawab pelaku pembangunan tidak adil jika dilepaskan kepada pemilik atau konsumen, sehingga tepat jika pelaku pembangunan tetap tanggung jawab dalam pengelolaan rumah susun.

(c) secara faktual jangka waktu penuntasan SLF dan sertifikat kepemilikan sarusun, termasuk pengesahan pertelaan yang menjadi dasar perhitungan NPP, membutuhkan waktu sampai dengan 3 (tiga) tahun. Sebab itu, tidak beralasan jika pelaku pembangunan dilepaskan tanggungjawabnya sampai saat penyerahan juridis dan terbitnya sertifikat kepemilikan.

50. Bahwa adanya perbedaan dan tidak konsisten norma masa transisi tersebut, telah mengakibatkan timbulnya kerugian konstitusional bagi pemilik/konsumen cq. para Pemohon, oleh karena:

(a) Dengan masa transisi paling lama 1 (satu) tahun merupakan pengalihan tanggung jawab pelaku pembangunan (developer) kepada PPPSRS cq seluruh pemilik, padahal pelaku pembangunan belum melakukan penyerahan juridis, yang berarti masih bertanggungjawab atas segala resiko dan kerugian yang muncul sebelum adanya penyerahan juridis. Karena dialihkan

kewajiban pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama diserahkan dari pelaku pembangunan kepada PPPSRS [vide Pasal 75 ayat (2), ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011]

- (b) Pengalihan tanggungjawab tersebut walaupun dengan norma Undang-undang, namun melanggar prinsip tanggungjawab produk (*product liability*) yang melekat pada produsen cq. pelaku pembangunan. Akibatnya, biaya-biaya dan kewajiban pengelolaan dan resiko produk rumah susun beralih kepada seluruh pemilik.
- (c) Dengan adanya perbedaan dan tidak konsisten norma mengenai "masa transisi" tersebut, maka pemilik sarusun sebagai konsumen cq. para Pemohon mengalami kerugian konstitusional karena tidak ada kepastian hukum makna "masa transisi" secara kuantitatif/volume/prosentase sarusun yang terjual, yang berbeda dengan ukuran secara waktu yakni 1 (satu) tahun, yang belum tentu sarusun seluruhnya terjual.

Sehingga **membebani konsumen atau pemilik dengan biaya-biaya pengelolaan yang semestinya ditanggung prosuden atau pelaku pembangunan**, terutama biaya-biaya atas kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama [vide Pasal 56 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011].

- (d) Dengan tidak adanya kepastian batas waktu "masa transisi" tersebut menjadi permasalahan hukum, karena menjadi benih konflik. Akibatnya, pemilik sebagai konsumen diterlantarkan haknya untuk terlindungi karena konsumen berhak atas kemanan dan kenyamanan menikmati produk yang dibeli, hal mana sesuai dengan prinsip tanggungjawab produk (*product liability*) dan prinsip jaminan produk (*product assurance*) yang semestinya dijamin dalam UU No. 20 Tahun 2011.
- (e) Dengan ketidakpastian norma mengenai sejak kapan waktu "masa transisi", maka pemilik atau pembeli sebagai konsumen cq para Pemohon kehilangan jaminan kepastian hukum, yakni kepastian hukum atas jaminan produk.

- (f) Dengan tidak pastinya sejak kapan “masa transisi” pembentukan dan pengesahan badan hukum PPPSRS, maka pemilik atau pembeli sebagai konsumen cq. para Pemohon terbebani biaya pengelolaan lebih awal. Oleh karena bisa saja “masa transisi” hanya 1 bulan (jika menuruti Penjelasan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011).
- (g) Padahal, berdasarkan prinsip tanggungjawab produk maka pelaku pembangunan sebagai produsen masih berkewajiban melakukan penyerahan juridis dan menyelesaikan tanda bukti hak atau sertifikat kepemilikan sarusun (SHM sarusun ataupun SKBG sarusun), termasuk pertelaan sarusun yang secara faktual membutuhkan waktu mencapai masa 3 (tiga) tahun.
- (h) Adanya inkonsistensi norma mengenai “masa transisi” sebagai “masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual” merujuk Penjelasan Pasal 59 ayat (1), yang bersifat terbuka/tidak pasti dalam faktor kuantitatif jumlah yang terjual.

Sedangkan Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 menormakan “masa transisi” sebagai “paling lama 1 (satu) tahun”, yang bersifat tertutup/pasti dalam faktor waktu namun tidak mempertimbangkan faktor jumlah sarusun yang terjual yang menjadi pemilik sarusun sebagai unsur penting adanya PPPSRS dan kemampuan membiayai Kepemilikan Bersama.

Kedua norma itu bukan saja menimbulkan ketidakpastian hukum, namun mengakibatkan kerugian konstitusional para Pemohon karena mengancam perlindungan harta benda dan hak untuk mempunyai hak milik pribadi, yakni atas unit sarusun termasuk bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

- (i) Oleh karena frasa “paling lama 1 tahun” itu merugikan hak konstitusional para Pemohon karena tidak logis-obyektif dan tidak patut dan tidak adil. Namun obyektif dan logis bisa diselesaikan dalam masa selama 3 (tiga) tahun sejak penyerahan juridis.

51. Bahwa dengan penjelasan diatas maka terjadi ketidak pastian hukum dalam pengaturan atau norma “masa transisi” dalam Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011, karena kekacauan dan ketidakpastian dalam

rumusan “masa transisi” maka terbukti adanya ketidakpastian hukum yang dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945.

52. Bahwa frasa “masa transisi” yang dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sebagai “masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual” adalah menimbulkan ketidakpastian hukum, oleh karena:

- (a) **andaipun sarusun sudah seluruhnya terjual namun belum pasti sudah dilakukan penyerahan nyata, apalagi penyerahan juridis kepada pembeli.** Padahal, maksud membentuk PPPSRS adalah untuk mengelola Kepemilikan Bersama atas rumah susun. Logikanya penyerahan benda atau barang yang dijual apabila benda sudah tersedia.
- (b) penyerahan (*levering*) rumah susun hanya dapat dilakukan apabila sudah tersedia unit sarusun, yakni setelah rumah susun tersebut sudah selesai dibangun. Secara yuridis formal, pembangunan rumah susun selesai apabila sudah diterbitkannya Sertifikat Layak Fungsi (SLF) dan Sertifikat Hak Milik (SHM) sarusun atau Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) sarusun [vide Pasal 44 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011].
- (c) makna terbitnya SHM sarusun atau SKBG sarusun adalah penyerahan juridis (*juridish levering*) bukan penyerahan nyata, maka beralasan jika maksud penyerahan pertama kali dimaknai sebagai “penyerahan juridis pertama kali”.
- (d) Dalam konteks tugas PPPSRS mengelola Kepemilikan Bersama, hanya bisa menggerakkan organisasi dengan cara pengambilan keputusan berdasarkan hak suara setiap anggota sesuai dengan NPP. Sedangkan NPP dinilai berdasarkan pertelaan yang tertera dalam SHM sarusun atau SKBG sarusun.
- (e) Dengan logika itu, maka pembentukan dan disahkannya badan hukum PPPSRS hanya mungkin apabila sudah dilakukan penyerahan juridis tanda bukti hak kepemilikan sarusun kepada pemilik (SHM sarusun atau SKBG sarusun).

Dengan demikian, ada ketentuan yang tidak konsisten antara Penjelasan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011, dengan frasa "paling lama 1 tahun sejak penyerahan pertama kali" dalam Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011.

53. Bahwa terdapat ketidakpastian hukum antara Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 mengenai "masa transisi" dikaitkan dengan Penjelasan Pasal 59 ayat (1), yang menimbulkan pelanggaran hak konstitusional atas jaminan kepastian hukum yang adil [vide Pasal 28D ayat (1) UUD 1945], hak konstitusional atas perlindungan harta benda [vide Pasal 28G ayat (1) UUD 1945], dan hak konstitusional untuk mempunyai hak milik pribadi [vide Pasal 28H ayat (4) UUD 1945], serta hak konstitusional atas tempat tinggal [vide Pasal 28H ayat (1) UUD 1945].
54. Bahwa dengan adanya ketidakpastian hukum yang adil tersebut munculnya keragaman penafsiran dalam menentukan waktu "masa transisi" untuk dilaksanakan pembentukan dan pengesahan badan hukum PPPSRS.
55. Bahwa dalam telaah hukum konstitusi, perihal kepastian hukum yang adil menjadi tema pokok yang sentral, sehingga kepastian hukum dengan adanya konsistensi norma merupakan bagian terpenting dalam negara hukum.
 - (a) prinsip Negara Hukum yang menjamin pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil, telah diserap dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945. Termasuk melindungi setiap rakyat dari ketentuan hukum yang isi substansinya konsisten, pasti, dan adil.

Karena itu Negara Hukum tidak memberi tempat dan pengakuan pada hukum yang tidak konsisten, tidak taat asas yang mengakibatkan ketidakpastian hukum. Hukum yang taat asas adalah hukum yang konsisten dengan sistem hukum itu sendiri, oleh karena hukum itu sendiri bukan kumpulan atau penjumlahan peraturan, atau sebagai "*mass of rules*" akan tetapi sebagai satu kesatuan terstruktur atau "*structured whole*" sebagai satu sistem [Prof.Dr. Sudikno Mertokusumo, "**Mengenal Hukum**", hal.59].

- (b) Sejalan dengan itu, **hukum adalah tata aturan (*order*) sebagai suatu sistem aturan (*rules*), yang merupakan seperangkat aturan (*rules*) dalam satu kesatuan yang dipahami sebagai suatu sistem.** Konsekwensinya, tidak mungkin memahami hukum jika hanya memperhatikan satu aturan saja [Hans Kelsen, dalam Prof.Dr.Jimly Asshiddiqie, S.H., dan Dr.M.Ali Safa'at, S.H., M.H., "**Teori Hans Kelsen Tentang Hukum**", Konstitusi Press, Jakarta, 2012, hal. 13].
- (c) prinsip Negara Hukum menjadikan hukum sebagai kedaulatan. Kedaulatan hukum terganggu dengan ketidakpastian hukum yang bermula dari **norma yang tidak konsisten atau bertentangan dengan norma-norma terstruktur** yang "mengendap" sebagai Asas dan menjadi sistem hukum. Dengan demikian, **norma hukum yang melawan Asas dan sistem hukum itu merusak tatanan negara hukum.** Kepastian hukum yang diikuti dan menjadi perilaku masyarakat tersebut menjadikan terwujudnya tertib hukum dalam masyarakat. Adanya inkonsistensi hukum secara horizontal menimbulkan kekacauan tertib hukum dalam masyarakat. Keadaan sedemikian menciderai prinsip Negara Hukum.
- (d) Menurut ahli hukum konstitusi, Undang-Undang yang konsisten merupakan pilar pokok Undang-undang. Pentingnya menjaga konsistensi norma hukum, karena hukum sebagai sebuah sistem yang berorientasi pada tujuan. Salah satu sifat utama dari sistem hukum adalah konsistensi. Konsistensi antar subsistem hukum muncul jika sistem tersebut memiliki sifat *wholism (a whole)* [Dr. Martinah, M.Hum, "**Mahkamah Konstitusi Dari *Negative Legislature* ke *Positive Legislature***", hal. 5-6].
- (e) Sejalan dengan itu, perihal kepastian hukum yang adil menjadi penyangga prinsip Negara Hukum (*rechts staat*). Kepastian hukum yang adil dan keadilan yang dipastikan dengan hukum [vide Prof. Dr. Jimly Asshiddiqie, S.H., "**Komentar atas Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945**", hal. 117].

(f) Adanya ketentuan yang tidak konsisten merusak tatanan sistem hukum. Norma hukum dalam Undang-Undang (UU) yang tidak konsisten adalah inkonstitusional, walaupun dalam UU yang berbeda. Hal itu merujuk pendapat Mahkamah Konstitusi bahwa: "Mahkamah sesuai dengan kewenangan konstitusionalnya, tidak akan membiarkan adanya norma dalam Undang-undang yang tidak konsisten dan tidak sesuai dengan amanat perlindungan konstitusional yang dikonstruksikan oleh Mahkamah". [vide Putusan MK Nomor 1/PUU-VIII/2010, hal.153].

56. Bahwa intisari dalam UUD 1945 salah satunya adalah cita-cita atau gagasan yang dikandung di dalamnya. **Dalam UUD 1945, salah satu cita-cita atau gagasan terpenting adalah cita-cita negara hukum** [Prof.Dr.Bagir Manan, S.H., MCL, dan Susi Dwi Harijanti, S.H., LL.M., Ph.D., "**Memahami Konstitusi – Makna dan Aktualitas**", Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hal 204].

Dengan cita-cita negara hukum yang memiliki tonggak utama adalah perlindungan dan jaminan kepastian hukum yang adil sebagaimana Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, sehingga dalam hal adanya ketidakpastian hukum dan hukum yang tidak konsisten maka merupakan pelanggaran Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, dan gangguan terhadap cita-cita negara hukum itu sendiri.

57. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas maka terdapat kerugian konstitusional para Pemohon akibat dari ketidakpastian hukum perihal ketentuan/norma Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa "masa transisi" dikaitkan dengan Penjelasan Pasal 59 ayat (1) dibandingkan dengan Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa "paling lama 1 (satu) tahun".

58. Bahwa ketentuan Penjelasan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa sepanjang frasa "sarusun belum seluruhnya terjual" bertentangan dengan UUD 1945 dalam hal apabila tidak dimaknai sebagai "paling lambat dalam masa 3 (tiga) tahun sejak penyerahan juridis pertama kali dan sudah tebitkannya sertifikat kepemilikan". Oleh karena:

- (a) Sebelum diterbitkan pertelaan maka tidak dapat menghitung NPP, karena NPP dihitung mengacu kepada pertelaan yang menjadi bagian dari sertifikat kepemilikan sarusun.
- (b) Masa transisi dimaknai paling lama 1 (satu) tahun setelah penyerahan pertama kali adalah tidak sesuai kondisi obyektif, karena pengurusan pertelaan dan terbitnya sertifikat kepemilikan sarusun sebagai dasar menentukan NPP tidak rasional dan tidak faktual dalam masa 1 (satu) tahun namun mencapai waktu 3 (tiga) tahun. Karena itu, faktual dan logis jika memaknai “masa transisi” sebagai **paling lama 3 (tiga) tahun sejak penyerahan juridis pertama kali dan sudah terbitnya sertifikat kepemilikan**.
- (c) Bukan untuk menambah lama masa transisi, akan tetapi **untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum yang adil [Pasal 28D ayat (1) UUD 194], karena faktual penentuan pertelaan dan perhitungan NPP justru menghabiskan jangka waktu lebih panjang dari 3 (tiga) tahun**. Pertelaan dan perhitungan **NPP adalah dasar bagi PPPSRS dalam mengambil keputusan**, karena sistem hak suara berdasarkan NPP yang berasal dari pertelaan. Sehingga untuk kepastian hukum yang adil secara proporsional dan obyektif dibatasi waktu 3 (tiga) tahun sejak penyerahan juridis pertama. Sebab, penyerahan juridis bagi setiap unit sarusun tidak sama waktunya.

59. Bahwa berkenan Yang Mulia Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan pengujian materil UU Rusun ini menyatakan Penjelasan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “sarusun belum seluruhnya terjual” bertentangan dengan UUD 1945 sepanjang tidak dimaknai sebagai **“paling lama 3 tahun sejak penyerahan juridis pertama kali dan sudah terbitnya sertifikat kepemilikan”**.

60. Bahwa berkenan Yang Mulia Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan pengujian materil UU No. 20 Tahun 2011 ini menyatakan Penjelasan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “sarusun belum seluruhnya terjual” dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dalam

hal apabila tidak dimaknai sebagai “paling lama 3 tahun sejak penyerahan juridis pertama kali dan sudah terbitnya sertifikat kepemilikan seluruh”. Sehingga Penjelasan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi **“Yang dimaksud dengan “masa transisi” adalah paling lama 3 tahun sejak penyerahan juridis pertama kali dan sudah terbitnya sertifikat kepemilikan”**.

D. Perihal Alasan Pengujian ketentuan Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “paling lama 1 (satu) tahun”, dan frasa “penyerahan pertama kali”, sehingga melanggar hak konstitusional atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil [Pasal 28D ayat (1) UUD 1945], hak konstitusional atas perlindungan harta benda [Pasal 28G ayat (1) UUD 1945], dan hak konstitusional mempunyai hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945].

61. Bahwa para Pemohon dijamin dan dilindungi hak konstitusional atas jaminan kepastian hukum yang diadil dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, dan hak konstitusional atas perlindungan harta benda dijamin dalam Pasal 28G ayat (1) UUD 1945, serta hak konstitusional untuk mempunyai hak milik pribadi yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

62. Bahwa pengujian atas Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “masa transisi” dan frasa “paling lama 1 (satu) tahun”, serta frasa “penyerahan pertama kali” saling bertentangan dan tidak konsisten/bertentangan sehingga merugikan pemilik/konsumen cq. para Pemohon karena menimbulkan friksi yang mengancam harta benda dan hak milik pribadi para Pemohon yang dijamin UUD 1945 Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4).

Berikut Pasal 59 ayat (2) yang berbunyi **“Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik”**.

63. Bahwa ketentuan Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “masa transisi” dan dikaitkan dengan Penjelasan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011, yang dibandingkan dengan Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “paling lama 1 (satu) tahun”, adalah terbukti tidak konsisten dan karenanya menimbulkan ketidakpastian hukum yang merugikan hak konstitusional para Pemohon.
64. Bahwa selain tidak konsisten dan menimbulkan ketidakpastian hukum karena adanya norma yang berbeda mengenai makna “masa transisi”, namun frasa “paling lama 1 (satu) tahun” adalah tidak melindungi hak konstitusional pemilik atau konsumen atas harta bendanya yakni unit sarusun dan Kepemilikan Bersama, sebab:
- (a) Frasa “paling lama 1 (satu) tahun” tidak sesuai dengan konsep keadilan (*fairness*), karena membiarkan pemilik atau konsumen melakukan pengelolaan rumah susun dengan kewajiban membentuk PPPSRS yang terbebani biaya yang tidak semestinya. Padahal, pelaku pembangunan (selaku produsen) secara hukum masih bertanggungjawab atas setiap produk unit sarusun dan aset Kepemilikan Bersama rumah susun sebelum penyerahan juridis dan selesainya sertifikat kepemilikan sarusun.
 - (b) Frasa “paling lama 1 (satu) tahun” menafikan tanggungjawab produk (*product liability*) pelaku pembangunan, sehingga ketentuan Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “paling lama 1 (satu) tahun” adalah ketentuan yang tidak adil dan menjustifikasi lepasnya tanggung jawab pelaku pembangunan atas produk.
Atas dasar itu, PPPSRS terbebani kewajiban mengurus pengelolaan barang Kepemilikan Bersama yang masih dalam tanggungjawab pelaku pembangunan [vide Pasal 75 ayat (2) dan ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011].
 - (c) Frasa “paling lama 1 (satu) tahun” tidak logis dan tidak faktual dengan keadaan yang nyata, karena tidak ada kepastian dalam masa 1 (satu) tahun sejak penyerahan fisik pertama kali seluruh unit sarusun sudah habis terjual habis dan telah dihuni oleh pemilik

atau penghuni untuk membentuk PPPSRS. Sebab kewajiban membentuk PPPSRS diletakkan pada seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa pemilik, bukan pada orang perseorangan.

- (d) Frasa “paling lama 1 (satu) tahun” tidak logis dan tidak sesuai (*mismatch*) dengan kenyataan nyata, sebab pelaku pembangunan yang justru membutuhkan waktu sampai 3 (tiga) tahun untuk melakukan penyerahan juridis dan terbitnya sertifikat kepemilikan. Sehingga masa transisi 1 (satu) tahun yang berarti melimpahkan tanggungjawab pelaku pembangunan kepada PPPSRS adalah tidak adil dan sekaligus tidak logis.

Apalagi, sejatinya orientasi/maksud pemilik dan penghuni penerima kuasa adalah untuk memiliki dan menghuni sarusun sebagai tempat tinggal, bukan berorientasi menjadi aktor pelaku pengelolaan rumah susun/apartemen. Pemilik atau penghuni penerima kuasa pada dasarnya hanya berkepentingan atas tanggungjawab pelaku pembangunan (*developer*) pada kualitas sarusun dan jaminan purna jual sarusun.

- (e) Frasa “paling lama 1 (satu) tahun” bertentangan dengan tanggungjawab pelaku pembangunan melakukan penyerahan juridis dan menyerahkan sertifikat kepemilikan. Padahal, keputusan dalam mekanisme PPPSRS berdasarkan kepada nilai NPP. Sedangkan nilai NPP mengacu kepada luas sarusun sesuai pertelaan yang tertera dalam sertifikat kepemilikan. Sehingga, **hak suara pemilik dalam pengambilan keputusan PPPSRS ditentukan oleh nilai NPP. Jadi, PPPSRS efektif menjalankan tugas setelah penyerahan sertifikat kepemilikan.**

- (f) Frasa “paling lama 1 (satu) tahun” tidak adil (*unfirmness*) karena posisi yang tidak setara antara keadaan pelaku pembangunan dengan keadaan pemilik atau konsumen yang tidak/belum terkonsolidasi, belum saling mengenal dan belum bersosialisasi, belum memiliki data dan informasi, tidak mempunyai sistem, instrumen, akses dan skills dalam pengelolaan rumah

susun/apartemen yang *hight risk building*. Sedangkan pelaku pembangunan justru sebaliknya.

Oleh karena itu tidak adil jika pemilik atau konsumen terikat dengan ketentuan yang mewajibkan pembentukan PPPSRS dalam masa lama 1 (satu) tahun yang mengakibatkan peralihan tanggungjawab perawatan dan beban pengelolaan kepada pemilik atau konsumen cq. PPPSRS [vide Pasal 75 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011].

65. Bahwa konsepsi “masa transisi” sebagai “masa ketika sarusun belum habis terjual” adalah keliru dan tidak adil, karena konsepsi “masa transisi” sedemikian hanya menguntungkan pelaku pembangunan, dan tidak jelas logika hukumnya. Sebab, konsepsi “masa transisi” yang sesuai prinsip tanggungjawab produk (*product liability*) adalah masa ketika sarusun telah terjual sampai dengan saat penyerahan juridis (*juridish levering*). Dengan demikian, konsepsi “masa transisi” yang adil adalah jika dimaknai sebagai setelah penyerahan juridis pertama kali. Sebelum dilakukan penyerahan juridis, maka tanggung jawab produk atas sarusun dan Kepemilikan Bersama masih melekat pada pelaku pembangunan.

(a) konsepsi keadilan bukan berarti sama rata dalam kewajiban, namun keadilan **yang proporsional atau keadilan yang berbeda keadaan (*principle of different*)**. Merujuk ajaran keadilan dari John Rawls bahwa prinsip keadilan sebagai basis untuk menjaga hak individu dan kewajiban sosial, yakni (1) prinsip keadilan kesetaraan kebebasan (*principle of equality liberty*), dan (2) prinsip perbedaan (*principle of different*).

(b) Dalam konteks tanggungjawab atas produk dalam masa transisi, maka adalah adil (*fairness*) jika pelaku pembangunan (*developer*) yang memiliki akses dan kapasitas terhadap objek rumah susun yang merupakan bangunan berisiko tinggi dan karakteristik khusus dan instalasi dengan fungsi yang rumit. Sehingga adil jika pelaku pembangunan bertanggungjawab menjamin produk sarusun dan Kepemilikan Bersama sampai saat penyerahan juridis.

(c) Tanggungjawab pelaku pembangunan dalam masa transisi sampai saat penyerahan juridis, bukan saja sesuai dengan prinsip tanggung jawab produk namun adalah sesuai konsepsi keadilan dari John Rawls. Sesuai pula dengan pendapat Mahkamah Konstitusi yang berpandangan bahwa keadilan haruslah diartikan dengan **“memperlakukan sama terhadap hal-hal yang sama, dan memperlakukan berbeda terhadap hal-hal yang memang berbeda”**.

Mahkamah Konstitusi dalam Putusan Nomor 070/PUU-II/2004 menerbitkan pendapat bahwa **keadilan bukan berarti semua subjek hukum diperlakukan sama tanpa melihat kondisi yang dimiliki oleh setiap pihak. Keadilan justru harus menerapkan prinsip proporsionalitas**, artinya memperlakukan sama terhadap hal-hal yang sama dan memperlakukan berbeda terhadap hal-hal yang memang berbeda.

66. Bahwa penyerahan rumah susun hanya mungkin jika sudah tersedia atau selesai dibangun rumah susun, yakni apabila sudah terbitnya Sertifikat Layak Fungsi (SLF) dan SHM sarusun atau SKBG sarusun. Dengan demikian logis dan normatif bahwa maksud “penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik” dalam Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 adalah penyerahan juridis bukan penyerahan nyata. Karenanya, maksud penyerahan pertama kali dalam Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 dimaknai sebagai “penyerahan juridis pertama kali”. Sehingga pembentukan dan disahkannya badan hukum PPPSRS langsung dapat efektif mengambil keputusan untuk kepentingan pengelolaan Kepemilikan Bersama karena sudah dapat menghitung hak suara setiap anggota berdasarkan NPP yang bersumber dari pertelaan dalam SHM sarusun atau SKBG sarusun. Dengan demikian maka adalah logis, normatif dan berguna jika frasa penyerahan pertama kali dimaknai sebagai “penyerahan juridis pertama kali”.
67. Bahwa perkenankan para Pemohon meminta agar Majelis Hakim Konstitusi mengambil alih secara *mutatis mutandis* alasan-alasan

dalam bagian huruf C yang merangkum alasan-alasan pengujian materil Penjelasan pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 .

68. Bahwa dalam hal pengujian materil atas Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “penyerahan pertama kali” adalah menimbulkan ketidakpastian hukum, merugikan hak konstitusional atas perlindungan harta benda, perlindungan untuk mempunyai hak milik pribadi serta hak atas bertempat tinggal yang dijamin dalam UUD 1945 Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4).
69. Bahwa frasa "penyerahan pertama kali" dalam Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 menimbulkan ketidakpastian hukum karena objek sarusun merupakan benda tidak bergerak yang secara juridis terikat dengan asas hukum bahwa adalah penyerahan dilakukan secara penyerahan juridis (*juridish levering*) bukan penyerahan nyata, oleh karena:
- (a) Benda unit sarusun yang menjadi objek penyerahan adalah bukan benda bergerak namun benda tetap yang tidak bisa dilepaskan dari Kepemilikan Bersama atas benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama, sehingga dilakukan dengan penyerahan juridis.
 - (b) Lagi pula tanpa adanya penyerahan juridis atas Kepemilikan Bersama, maka PPPSRS tidak dapat melaksanakan kewajiban atas pengelolaan rumah susun, karena belum dilakukan serah terima pengelolaan rumah susun [vide Pasal 75 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011].
 - (c) Penyerahan juridis hanya bisa dilakukan apabila pembangunan sudah selesai dengan terbitnya sertifikat kepemilikan dan Sertifikat Layak Fungsi (SLF) untuk menjaga keselamatan dan berfungsinya rumah susun. Karena itu, makna penyerahan pertama kali adalah penyerahan juridis karena jika hanya penyerahan nyata, maka PPPSRS menanggung resiko atas rumah susun.
 - (d) Pemilik sarusun bukan hanya memiliki unit sarusun sebagai kepemilikan personal namun juga pemilikan bersama (*common properti; mede eigendom; parties commonies*), sehingga sifat dan

cara penyerahan dilakukan secara juridis bukan penyerahan nyata.

(e) Terhadap unit sarusun diterbitkan tanda bukti hak atas sarusun berupa sertifikat kepemilikan yang menerakan identitas subyek pemilik, dan uraian objek berupa:

- (1) salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama;
- (2) gambar denah lantai sarusun pada rumah susun tersebut;
- (3) pertelaan mengenai besar bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama bagi pemilik [vide Pasal 47 ayat (3) huruf a, huruf b, huruf c UU No. 20 Tahun 2011]. Hal itu mengakui penyerahan sarusun adalah penyerahan juridis.

(f) Terhadap unit sarusun sebagai benda yang dibangun/dibuat oleh pelaku pembangunan, hanya bisa diserahkan apabila benda unit sarusun telah selesai dibangun. Sistem hukum dan asas dalam UU Rusun, bahwa rumah susun dinyatakan selesai apabila telah diterbitkan Sertifikat Layak Fungsi (SLF), dan SHM sarusun atau SKBG sarusun [vide Pasal 44 ayat (2) huruf a dan huruf b UU No. 20 Tahun 2011]. Dengan demikian sistem hukum UU No. 20 Tahun 2011 mengakui penyerahan sarusun adalah penyerahan juridis.

(g) Dengan demikian, makna "penyerahan pertama kali" dalam Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 dimaknai sebagai penyerahan juridis bukan penyerahan fisik sehingga menjadi dimaknai sebagai "penyerahan juridis pertama kali".

70. Bahwa frasa "penyerahan pertama kali" dalam Pasal 59 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 2011 tidak jelas apakah penyerahan nyata atau penyerahan juridis, sehingga tidak ada jaminan kepastian hukum yang adil sehingga merugikan pemilik/pembeli/konsumen cq para Pemohon.

71. Bahwa frasa "penyerahan pertama kali" dalam Pasal 59 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 2011 yang tidak jelas dan tidak pasti sehingga merugikan hak konstitusional para Pemohon atas jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil, perlindungan atas harta benda dan perlindungan hak milik pribadi untuk tidak diganggu yang dijamin Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

- (a) Pemohon I, Pemohon II, Pemohon IV mengalami kerugian konstitusional atas frasa “penyerahan pertama kali” karena **mengalihkan tanggungjawab pelaku pembangunan (sesuai prinsip tanggungjawab produk) kepada pembeli atau konsumen.**
- (b) **Para Pemohon terbebani risiko dan beban biaya dialihkan kepada pemilik atau penghuni,** padahal belum ada pengalihan kepemilikan yang sah secara penyerahan juridis (*juridis levering*).
- (c) Para Pemohon mengalami kerugian konstitusional karena tidak terjaminnya kepastian hukum yang adil dalam menentukan batasan masa transisi, sehingga tidak menjadi celah dan alasan penyeludupan hukum yang merugikan para Pemohon.
72. Bahwa frasa "penyerahan pertama kali" dalam UU No. 20 Tahun 2011 mengurangi hak konstitusional para Pemohon sebagai pemilik/konsumen yang berhak atas perlindungan dan kepastian hukum yang adil, hak atas harta benda yang berada di bawah kekuasaannya, hak bertempat tinggal untuk sejahtera lahir dan batin, dan hak atas hak milik pribadi. Selain itu, norma UU Nomor 20 Tahun 2011 tidak beralasan mengesampingkan prinsip tanggungjawab produk (*product liability*) pelaku pembangunan/produsen yang merupakan asas hukum universal yang diakui dan diterima dalam masyarakat.
73. Bahwa frasa "penyerahan pertama kali" dalam Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 merugikan hak konstitusional para Pemohon maka beralasan jika dimaknai sebagai “penyerahan juridis pertama kali”.
74. Bahwa berdasarkan alasan tersebut mohon berkenan Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan pengujian materil UU Rusun *a quo* yang menyatakan ketentuan Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa masa transisi”, frasa “paling lama 1 (satu) tahun” dan frasa “penyerahan pertama kali” bertentangan dengan UUD 1945 secara bersyarat, dalam hal apabila tidak dimaknai sebagai **“paling lama 3 tahun sejak penyerahan juridis pertama kali dan sudah terbitnya sertifikat kepemilikan”**.

75. Bahwa berdasarkan alasan tersebut mohon berkenan Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan pengujian materi UU Rusun aquo yang menyatakan ketentuan Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang 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 tahun sejak penyerahan juridis pertama kali dan sudah terbitnya sertifikat kepemilikan”. Sehingga ketentuan Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi sebagai berikut: **“Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 3 tahun sejak penyerahan juridis pertama kali dan sudah terbitnya sertifikat kepemilikan sarusun kepada pemilik”.T**

E. 2011 sepanjang kata “dapat” dalam frasa “dapat bekerjasama dengan pengelola”, sehingga melanggar hak konstitusional atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil [Pasal 28D ayat (1) UUD 1945], hak konstitusional atas perlindungan harta benda [Pasal 28G ayat (1) UUD 1945], dan hak konstitusional mempunyai hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945].

76. Bahwa para Pemohon dijamin dan dilindungi hak konstitusional atas jaminan kepastian hukum yang diadil dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, dan hak konstitusional atas perlindungan harta benda dijamin dalam Pasal 28G ayat (1) UUD 1945, serta hak konstitusional untuk mempunyai hak milik pribadi yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

77. Bahwa ketentuan Pasal 59 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 berbunyi **“Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat bekerjasama dengan pengelola”.**

78. Bahwa pengelolaan rumah susun memiliki karakteristik tersendiri karena berkaiatan dengan sifat rumah susun sebagai benda tetap dan tidak bergerak, dan pemilik bukan hanya memiliki unit sarusun yang dibeli/dimiliki namun juga berhak atas benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama, yang dapat disebut sebagai aset

Kepemilikan Bersama, sehingga membutuhkan pengelola rumah susun dengan kualifikasi tertentu.

79. Bahwa kata “dapat” dalam frasa “dapat bekerjasama dengan pengelola” dari Pasal 59 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 merugikan kepentingan hak konstitusional pemilik/pembeli atau konsumen cq para Pemohon.
80. Bahwa pengelolaan rumah susun membutuhkan pengelola karena karakteristik barang/komoditas rumah susun yang diatur dalam UU No. 20 Tahun 2011 berbeda dengan komoditas biasa, karena:
- (a) Benda/komoditas yang dimiliki dalam rumah susun bukan hanya unit sarusun yang dibeli pemilik/konsumen dari pelaku pembangunan/produsen, akan tetapi juga berhak secara bersama-sama atas kepemilikan bersama (*common property; mede eigendom; parties commonies*), yakni benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama, sehingga memiliki karakteristik yang berbeda dan khusus.
 - (b) Pengelolaan rumah susun termasuk kepemilikan bersama atas benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama tersebut, sehingga memerlukan kerjasama kolektif seluruh pemilik yang diwakilkan kepada pengelola untuk menjamin efektifitas kepemilikan bersama.
 - (c) Secara objektif dan praktis, pelaku pembangunan/produsen sebagai perusahaan *developer*, justru tidak melakukan pembangunan sendiri namun melalui perusahaan kontraktor. Oleh karena itu, dalam hal pengelolaan rumah susun beralasan dan objektif apabila pelaku pembangunan tidak melakukan pengelolaan rumah susun secara langsung, namun bekerjasama dengan pengelola.
81. Bahwa untuk melindungi hak konstitusional pemilik/pembeli atau konsumen cq para Pemohon atas kepemilikan bersama tersebut, maka untuk memastikan pelaksanaan hak konstitusional itu, maka pelaku pembangunan wajib bekerjasama dengan pengelola oleh karena:

- (a) Pelaku pembangunan wajib melakukan kerjasama dengan pengelola dalam pengelolaan rumah susun guna memastikan perlindungan konsumen terhadap pemilik/pembeli atas rumah susun aquo yang merupakan hak konstitusional.
- (b) Pelaku pembangunan wajib melakukan kerjasama dengan pengelola untuk memastikan tidak terjadi konflik kepentingan (*conflict of interest*) antara pelaku pembangunan/produsen (dalam kapasitas sebagai *developer*) dengan pelaku pembangunan/produsen sebagai pengelola. Adanya kewajiban bekerja sama dengan pengelola untuk menjamin dan memastikan perlindungan hak-hak konsumen.
- (c) Jika dibandingkan dalam hal pembangunan, justru tidak lazim pelaku pembangunan atau *developer* membangun sendiri pekerjaan konstruksi, namun diserahkan kepada perusahaan kontraktor. Hal yang sama dalam pemasaran properti (termasuk rumah susun/apartemen), tidak dilakukan sendiri oleh *developer* tetapi diserahkan kepada perusahaan pemasaran.

Dengan demikian, tidak beralasan apabila pelaku pembangunan atau *developer* melakukan pekerjaan pengelolaan rumah susun sebagai pengelola. Namun diwajibkan memisahkannya dari urusan pengelolaan untuk menjaga kepentingan pemilik/konsumen.

- (d) Selain itu, pelaku pembangunan atau *developer* tidak memiliki lingkup usaha dan kapasitas cukup dalam bidang pengelolaan rumah susun sebagai pengelola (*management building company*), seperti pengelolaan sarana-sarana bangunan bagian bersama (*common element*) atas sistem dan instalasi listrik, sistem dan instalasi air, sistem keamanan, tangga, lift, kebun, tempat rekreasi, kolam renang, lobi, lahan parkir, sistem kedaruratan, yang memiliki kerumitan teknis, dan bahkan adanya kewajiban perawatan berkala dan standar. Sehingga beralasan jika diwajibkan bekerjasama dengan pengelola. Hal ini sesuai pula dengan kehendak melakukan standardisasi dan sertifikasi profesi properti, sehingga pelaku pembangunan tidak menjadi pengelola.

- (e) Untuk melindungi pemusatan kekuasaan atas rumah susun dan pengelolaan yang merugikan kepentingan pemilik/pembeli atau konsumen, sehingga tidak terjadi posisi yang timpang atau tidak setara (*unequal*) antara pelaku pembangunan dengan pemilik/pembeli atau konsumen.
- (f) Pengelolaan rumah susun memiliki lingkup tugas yang kompleks sehingga tidak objektif dan tidak rasional jika diserahkan kepada pelaku pembangunan atau *developer*, dimana pengelolaan rumah susun mencakup bukan saja pengelolaan aset dan fisik bangunan rumah susun, namun membangun relasi sosial kemasyarakatan, kultur menghuni rumah susun, sehingga logis dan rasional jika dikelola oleh badan terpisah dari pelaku pembangunan atau *developer*.
- (g) Diwajibkannya pengelolaan rumah susun bekerjasama dengan pengelola (dan bukan pelaku pembangunan) sesuai dengan kepentingan pemilik/pembeli atau konsumen untuk mempertahankan nilai unit aset sarusun dan nilai aset serta penguasaan aset Kepemilikan Bersama (benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama).

82. Bahwa apabila dibandingkan dengan Pasal 56 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011, pengelolaan rumah susun mencakup aspek kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan terhadap kepemilikan bersama, atas kepemilikan bersama (*common property; mede eigendom; parties commonies*), yakni benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama. Selanjutnya dalam **ayat (2)** dinormakan pengelolaan rumah susun tersebut **harus** dilakukan oleh **pengelola yang berbadan hukum**. Bahkan dalam **ayat (3)** dinormakan badan hukum tersebut **harus mendaftarkan dan mendapatkan izin usaha**. Jadi, dalam hal pengelolaan rumah susun, **UU No. 20 Tahun 2011 tidak ada kesatuan pengaturan apakah “dapat” atau “harus” oleh pengelola, karena dalam Pasal 56 ayat (2) menggunakan norma “harus”**.

Sedangkan dalam Pasal 59 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 menggunakan norma “dapat”, sehingga adanya tidak konsistensi norma hukum. Sebab itu, beralasan jika kata “dapat” maupun kata “harus” (jika merujuk Pasal 56 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011), diubah dan dimaknai menjadi “wajib”, demi melindungi hak konstitusional pemilik dan terjaganya Kepemilikan Bersama yang merupakan aset atau harta benda dan hak milik pribadi yang dilindungi dan tidak semestinya terganggu sebagaimana amanat Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

Pasal 56 UU Rusun	Pasal 59 UU Rusun
(2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum , kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara”.	(3) Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerjasama dengan pengelola”.
(4) Badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendaftarkan dan mendapatkan izin usaha dari bupati/walikota”.	

83. Bahwa akan tetapi demi perlindungan hukum atas hak konstitusional pemilik atau konsumen atas Kepemilikan Bersama (*common property; mede eigendom; parties commonies*) yang lebih rumit dan kompleks dari kepemilikan perorangan, sifat bangunan beresiko tinggi (*high risk building*) dan harga relatif lebih mahal dari rumah tapak (*landed house*), maka beralasan jika kata “dapat” dimaknai tidak sekadar “harus” namun berdaya guna konstitusional jika dimaknai menjadi “wajib”.

Sehingga frasa “**dapat** bekerjasama dengan pengelola” dimaknai menjadi “**wajib** bekerjasama dengan pengelola”.

Hal itu sesuai dengan *mandatory* perlindungan hak-hak konstitusional dan sesuai dengan prinsip tanggungjawab produk (*product liability*) atas harta benda dan hak milik pribadi pemilik atau konsumen.

84. Bahwa berdasarkan alasan diatas maka ketentuan Pasal 59 ayat (3) UU Nomor 20 Tahun 2011 sepanjang kata “dapat” dalam frasa “dapat bekerjasama dengan pengelola” menimbulkan ketidakpastian hukum oleh karena kata “dapat” dalam Pasal 59 ayat (3) UU Nomor 20 Tahun 2011 tidak pasti apakah “ya” atau “tidak” dalam hal bekerjasama dengan pengelola.

Oleh karena itu, kata “dapat” dalam Pasal 59 ayat (3) UU Nomor 20 Tahun 2011 merugikan pemilik/konsumen cq. para Pemohon karena menimbulkan menimbulkan friksi yang mengancam harta benda dan hak milik pribadi para Pemohon yang dijamin UUD 1945 Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4).

85. Bahwa penggunaan kata “dapat” dalam ketentuan Pasal 59 ayat (3) UU Nomor 20 Tahun 2011 menimbulkan ketidakpastian hukum dan bertentangan dengan maksud dibuatnya norma. Penggunaan kata “dapat” dalam UU adalah inkonstitusional jika mengacu berbagai pertimbangan, putusan dan/atau yurisprudensi Mahkamah Konstitusi, berikut ini:

(a) Putusan Mahkamah yang mengubah kata “dapat” dalam ketentuan Pasal 55 ayat (4) UU Sistem Pendidikan Nasional diubah menjadi “wajib”. Karena itu, Pemerintah dan Pemerintah Daerah wajib memberikan bantuan teknis, subsidi dana, dan sumber daya lain secara adil dan merata kepada lembaga pendidikan berbasis masyarakat ataupun sekolah-sekolah swasta.

(b) Mahkamah dalam perkara Nomor 34/PUU-VIII/2010 yang menguji kata “dapat” dalam Penjelasan Pasal 114 UU Nomor 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan, memutuskan kata “dapat” adalah bertentangan dengan UUD 1945.

86. Bahwa dengan penggunaan kata “dapat” Pasal 59 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 tersebut merugikan hak konstitusional para Pemohon:

- (a) karena tidak ada kepastian bahwa rumah susun wajib dikelola oleh pengelola, akibatnya risiko kerugian ekonomi, imej buruk yang menurunkan harga jual, dan tidak nyaman akibat tidak berjalan fungsi teknis rumah susun, sehingga tanpa pengelolaan yang profesional mengakibatkan salah kelola rumah susun dan kerugian pemilik.
- (b) Dengan karakteristik rumah susun atau apartemen yang mencakup pula kepemilikan Bersama yakni benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama yang tidak dapat dikelola amatiran, apalagi apartemen atau rumah susun bangunan bersifat berisiko tinggi, instalasi yang rumit, fungsi dan pengelolaan yang kompleks, maka untuk melindungi harta benda pemilik dan hak milik pribadi cq unit sarusun dan Kepemilikan Bersama sebagai aset yang bernilai ekonomis, maka para Pemohon mengalami kerugian konstitusional jika tidak diwajibkan pengelolaannya.
- (c) Adanya keadaan yang tidak pasti dalam menjaga dan merawat aset para Pemohon, yakni unit sarusun dan Kepemilikan Bersama (benda bersama, bagian bersama, tanah bersama).
87. Bahwa berdasarkan alasan diatas maka kata “dapat” dalam frasa “dapat bekerjasama dengan pengelola” beralasan dan konstitusional jika diubah menjadi “wajib” sehingga frasa “dapat bekerjasama dengan pengelola” dimaknai menjadi “wajib bekerjasama dengan pengelola”.
88. Bahwa berdasarkan alasan tersebut mohon berkenan Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan pengujian materil UU No. 20 Tahun 2011 *a quo* yang menyatakan ketentuan Pasal 59 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang kata “dapat” dalam frasa “dapat bekerjasama dengan pengelola” bertentangan dengan UUD 1945 secara bersyarat, dalam hal apabila tidak dimaknai sebagai “**wajib bekerjasama dengan pengelola**”.
89. Bahwa berdasarkan alasan tersebut mohon berkenan Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan Permohonan pengujian materil UU No. 20 Tahun 2011 *a quo* yang menyatakan ketentuan Pasal 59 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang kata “dapat” dalam frasa “dapat bekerja sama dengan pengelola” tidak

mempunyai kekuatan hukum mengikat secara bersyarat, dalam hal apabila tidak dimaknai sebagai “wajib bekerja sama dengan pengelola”. Sehingga ketentuan Pasal 59 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi sebagai berikut: **“Pelaku pembangunan dalam mengelola rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib bekerja sama dengan pengelola”**.

F. Perihal Alasan Pengujian ketentuan Pasal 59 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “pelaku pembangunan dan pemilik sarusun”, sehingga melanggar hak konstitusional atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil [Pasal 28D ayat (1) UUD 1945], hak konstitusional atas perlindungan harta benda [Pasal 28G ayat (1) UUD 1945], dan hak konstitusional mempunyai hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945].

90. Bahwa para Pemohon dijamin dan dilindungi hak konstitusional atas jaminan kepastian hukum yang diadil dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, dan hak konstitusional atas perlindungan harta benda dijamin dalam Pasal 28G ayat (1) UUD 1945, serta hak konstitusional untuk mempunyai hak milik pribadi yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

91. Bahwa adanya ketentuan hukum dalam UU Rusun yang konsisten dan memberikan jaminan kepastian hukum yang adil merupakan hak konstitusional bagi pemilik atau konsumen cq para Pemohon. Demikian pula terhadap unit sarusun dan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama merupakan hak konstitusional para Pemohon atas perlindungan harta benda, hak konstitusional untuk hak milik pribadi yang tidak boleh diambil secara sewenang-wenang.

92. Bahwa ketentuan Pasal 59 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 berbunyi **“Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun”**.

93. Bahwa frasa “pelaku pembangunan dan pemilik sarusun”, dalam Pasal 59 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 telah tidak konsisten dan berbeda dengan ketentuan Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 yang

menggunakan frasa “pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”.

94. Bahwa berdasarkan UU No. 20 Tahun 2011 terbangun sistem hukum yang membedakan antara: (a) pemilik sarusun, dengan (b) penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun. Pemilik sarusun (*owner*) yang secara juridis pemilik sah sarusun, sedangkan penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun adalah bukan pemilik (*owner*) namun menempati sarusun dan menjadi anggota PPPSRS [vide Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011].

95. Bahwa frasa “pelaku pembangunan dan pemilik sarusun” dalam Pasal 59 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 sebagai pihak yang menanggung biaya pengelolaan rumah susun, berarti biaya pengelolaan tidak dibebankan kepada penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun. Padahal secara faktual dan juridis penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun yang memanfaatkan/menikmati unit sarusun termasuk benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama. Oleh karena itu, sesuai dengan prinsip bahwa “**prestasi setara/proporsional dengan kontra prestasi**”, sehingga siapa yang menempati dengan sah sarusun adalah yang dibebankan biaya pengelolaan.

96. Bahwa apabila ditelaah lebih lanjut, penghuni sarusun yang dimaksudkan dalam UU No. 20 Tahun 2011 adalah penghuni dalam arti yang mendapatkan kuasa dari pemilik. Oleh karena itu bukan penghuni dalam arti orang lain yang tinggal/menetap pada sarusun bersama dengan penghuni karena hubungan keluarga (istri, anak, atau kerabat), dan bukan penghuni yang tidak menerima kuasa dari pemilik sarusun.

Dengan demikian kualifikasi penghuni dibedakan atas:

- (a) Penghuni dalam arti sekaligus sebagai pemilik sarusun (yang bisa disebut “**penghuni-pemilik**”).
- (b) Penghuni dalam arti penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun sebagaimana Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 (“**penghuni kuasa pemilik**”).

- (c) Penghuni dalam arti orang yang tinggal/menetap bersama penghuni penerima kuasa pemilik karena hubungan keluarga (**“penghuni tanggungan kuasa pemilik”**).
- (d) Penghuni dalam arti orang yang tinggal/menetap pada sarusun tetapi tidak menerima kuasa dari pemilik sarusun (**“penghuni bukan kuasa pemilik”**).
- (e) Penghuni yang memakai/menempati dengan cara menyewa sementara dalam jangka pendek (mingguan), yang dapat disebut **“penghuni lain-lain”**.

Adapun penghuni sarusun yang dimaksud dalam Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 adalah penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun (**“penghuni kuasa pemilik”**), bukan **“penghuni ditanggung kuasa pemilik”**, dan bukan **“penghuni bukan pemilik”**. Dengan demikian, yang dibebankan tanggungan biaya pengelolaan adalah **“penghuni kuasa pemilik”**.

- 97. Bahwa dengan frasa **“pelaku pembangunan dan pemilik sarusun”** dalam Pasal 59 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 sebagai pihak yang menanggung biaya pengelolaan rumah susun, adalah tidak adil (*unfair*), tidak logis, dan tidak sesuai dengan prinsip **“prestasi setara/proporsional dengan kontraprestasi”**. Oleh karena dalam hal sarusun dipakai dan ditempati oleh **“penghuni kuasa pemilik”**, maka beralasan jika penghuni tersebut menjadi pihak yang dibebani biaya pengelolaan, bukan dibebani kepada pemilik (*owner*).
- 98. Bahwa oleh karena itu, frasa **“pelaku pembangunan dan pemilik sarusun”** dalam Pasal 59 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 adalah tidak konstitusional secara bersyarat apabila tidak dimaknai sebagai **“pelaku pembangunan dan pemilik sarusun atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”**.
- 99. Bahwa frasa **“pelaku pembangunan dan pemilik sarusun”** dalam Pasal 59 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 jelas tidak konsisten dan berbeda dengan Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 yang menggunakan frasa **“penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”**, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum yang adil dan bertentangan

dengan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945. Berikut ini dikemukakan alasan-alasan:

- (a) prinsip Negara Hukum tidak memberi pengakuan pada hukum yang tidak konsisten yang mengakibatkan ketidakpastian hukum. Hukum bukan penjumlahan peraturan atau "*mass of rules*" akan tetapi sebagai satu kesatuan terstruktur atau "*structured whole*" sebagai satu sistem [Prof.Dr. Sudikno Mertokusumo, "**Mengenal Hukum**", hal.59]. Sejalan itu, hukum merupakan sistem aturan (*rules*) sehingga tidak mungkin memahami hukum hanya memperhatikan satu aturan saja [Hans Kelsen, dalam Prof.Dr.Jimly Asshiddiqie, S.H., dan Dr.M.Ali Safa'at, S.H., M.H., "**Teori Hans Kelsen Tentang Hukum**", hal. 13].
- (b) Salah satu sifat utama dari sistem hukum adalah konsistensi. Konsistensi antar subsistem hukum muncul jika sistem tersebut memiliki sifat *wholism (a whole)* [Dr. Martinah, M.Hum, "**Mahkamah Konstitusi Dari Negative Legislature ke Positive Legislature**", hal. 5-6]. Sebab itu, mutlak kepastian hukum yang adil dan keadilan yang dipastikan dengan hukum [vide Prof. Dr. Jimly Asshiddiqie, "Komentar atas Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945", hal. 117].
- (c) Mahkamah Konstitusi tidak membiarkan norma hukum yang tidak konsisten, sebagaimana pendapat Mahkamah Konstitusi bahwa: "Mahkamah sesuai dengan kewenangan konstitusionalnya, tidak akan membiarkan adanya norma dalam Undang-Undang yang tidak konsisten dan tidak sesuai dengan amanat perlindungan konstitusional yang dikonstruksikan oleh Mahkamah". [vide Putusan MK Nomor 1/PUU-VIII/2010, hal.153].

100. Bahwa dengan ketentuan UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa "pelaku pembangunan dan pemilik sarusun" sedemikian menimbulkan kerugian konstitusional para Pemohon:

- (a) Pemilik unit sarusun mengalami kerugian akibat beban biaya pengelolaan karena hanya diwajibkan kepada pelaku pembangunan dan pemilik sarusun, tidak dibebankan kepada penghuni yang mendapat kuasa pemilik.

- (b) adanya pembebanan biaya pengelolaan hanya kepada pemilik sarusun namun tidak kepada penghuni yang mendapat kuasa pemilik sarusun adalah tidak konsisten dengan UU No. 20 Tahun 2011 yang mengakui penghuni sebagai anggota PPPSRS [vide Pasal 1 angka], sehingga pemilik sarusun tidak memiliki alasan membebankan biaya kepada penghuni (atau penyewa).
- (c) Jika penghuni yang mendapat kuasa pemilik sarusun tidak membayarkan biaya pengelolaan, maka pemilik sarusun berpotensi menjadi pihak yang berhutang padahal tidak menghuni. Bahkan menjadi beban hukum jika dipergunakan untuk menjatuhkan pemilik sarusun dengan tuduhan hutang biaya pengelolaan sarusun.
- (d) Merugikan pemilik jika dalam hal penghuni tidak membayarkan biaya pengelolaan bisa menimbulkan citra buruk bagi pemilik sarusun dan bahkan diblokirnya akses memasuki sarusun dan fasilitas yang tersedia oleh pengelola rumah susun atau apartemen.
- (e) Ketentuan yang tidak adil karena tidak menggunakan hak menikmati atau menggunakan sarusun.
101. Bahwa berdasarkan alasan dan dalil tersebut diatas, maka frasa “pelaku pembangunan dan pemilik sarusun” dalam Pasal 59 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011, mesti dimaknai menjadi “pelaku pembangunan dan pemilik sarusun atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”.
102. Bahwa berdasarkan alasan diatas mohon berkenan Yang Mulia Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan *a quo* menyatakan ketentuan Pasal 59 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “pelaku pembangunan dan pemilik sarusun” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat apabila tidak dimaknai sebagai “pelaku pembangunan dan pemilik sarusun atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”.
103. Bahwa berdasarkan alasan diatas mohon berkenan yang Mulia Majelis hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan

permohonan aquo menyatakan ketentuan Pasal 59 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “pelaku pembangunan dan pemilik sarusun” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat apabila tidak dimaknai sebagai “pelaku pembangunan dan pemilik sarusun atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”.

Sehingga ketentuan Pasal 59 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi **“Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun”**.

G. Perihal Alasan Pengujian ketentuan Pasal 60 UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “penyerahan pertama kali”, sehingga melanggar hak konstitusional atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil [Pasal 28D ayat (1) UUD 1945], hak konstitusional atas perlindungan harta benda [Pasal 28G ayat (1) UUD 1945], dan hak konstitusional mempunyai hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945].

104. Bahwa para Pemohon dijamin dan dilindungi hak konstitusional atas jaminan kepastian hukum yang diadil dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, dan hak konstitusional atas perlindungan harta benda dijamin dalam Pasal 28G ayat (1) UUD 1945, serta hak konstitusional untuk mempunyai hak milik pribadi yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

105. Bahwa pengujian atas Pasal 60 UU No. 1 Tahun 2011 sepanjang frasa “penyerahan pertama kali” saling bertentangan dan tidak konsisten bertentangan sehingga merugikan pemilik/konsumen cq. para Pemohon karena menimbulkan menimbulkan friksi yang mengancam harta benda dan hak milik pribadi para Pemohon yang dijamin UUD 1945 Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4).

106. Bahwa ketentuan Pasal 60 UU No. 1 Tahun 2011 sepanjang frasa “penyerahan pertama kali” adalah terbukti tidak konsisten dan

karenanya menimbulkan ketidakpastian hukum yang merugikan hak konstitusional para Pemohon.

107. Bahwa frasa "penyerahan pertama kali" dalam Pasal 60 UU No. 1 Tahun 2011 menimbulkan ketidakpastian hukum karena objek sarusun merupakan benda tidak bergerak yang secara juridis terikat dengan asas hukum bahwa adalah penyerahan dilakukan secara penyerahan juridis (*juridish levering*) bukan penyerahan nyata, oleh karena:

- (a) Benda unit sarusun yang menjadi objek penyerahan adalah bukan benda bergerak namun benda tetap yang tidak bisa dilepaskan dari Kepemilikan Bersama atas benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama, sehingga dilakukan dengan penyerahan juridis.
- (b) Lagi pula tanpa adanya penyerahan juridis atas Kepemilikan Bersama, maka PPPSRS tidak dapat melaksanakan kewajiban atas pengelolaan rumah susun, karena belum dilakukan serah terima pengelolaan rumah susun [vide Pasal 75 ayat (2)].
- (c) Penyerahan juridis hanya bisa dilakukan apabila pembangunan sudah selesai dengan terbitnya sertifikat kepemilikan dan Sertifikat Layak Fungsi (SLF) untuk menjaga keselamatan dan berfungsinya rumah susun. Karena itu, makna penyerahan pertama kali adalah penyerahan juridis karena jika hanya penyerahan nyata, maka PPPSRS menanggung resiko atas rumah susun.
- (d) Pemilik sarusun bukan hanya memiliki unit sarusun sebagai kepemilikan personal namun juga pemilikan bersama (*common properti; mede eigendom; parties commonies*), sehingga sifat dan cara penyerahan dilakukan secara juridis bukan penyerahan nyata.
- (e) Terhadap unit sarusun diterbitkan tanda bukti hak atas sarusun berupa sertifikat kepemilikan yang menerakan identitas subyek pemilik, dan uraian objek berupa: (1) salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama; (2) gambar denah lantai sarusun pada rumah susun tersebut; (3) pertelaan mengenai besar bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama bagi pemilik [vide

Pasal 47 ayat (3) huruf a, huruf b, huruf c]. Hal itu mengakui penyerahan sarusun adalah penyerahan juridis.

(f) Terhadap unit sarusun sebagai benda yang dibangun/dibuat oleh pelaku pembangunan, hanya bisa diserahkan apabila benda unit sarusun telah selesai dibangun. Sistem hukum dan asas dalam UU Rusun, bahwa rumah susun dinyatakan selesai apabila telah diterbitkan Sertifikat Layak Fungsi (SLF), dan SHM sarusun atau SKBG sarusun [vide Pasal 44 ayat (2) huruf a dan b]. Dengan demikian sistem hukum UU No. 1 Tahun 2011 mengakui penyerahan sarusun adalah penyerahan juridis.

(g) Dengan demikian, makna "penyerahan pertama kali" dalam Pasal 60 UU No. 1 Tahun 2011 dimaknai sebagai penyerahan juridis bukan penyerahan fisik sehingga menjadi dimaknai sebagai "penyerahan juridis pertama kali".

108. Bahwa frasa "penyerahan pertama kali" dalam Pasal 60 UU No. 1 Tahun 2011 tidak jelas apakah penyerahan nyata atau penyerahan juridis, sehingga tidak ada jaminan kepastian hukum yang adil sehingga merugikan pemilik/pembeli/konsumen cq para Pemohon.

109. Bahwa frasa "penyerahan pertama kali" dalam Pasal 60 UU No. 1 Tahun 2011 yang tidak jelas dan tidak pasti sehingga merugikan hak konstitusional para Pemohon atas jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil, perlindungan atas harta benda dan perlindungan hak milik pribadi untuk tidak diganggu yang dijamin Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

110. Bahwa frasa "penyerahan pertama kali" dalam Pasal 60 UU No. 1 Tahun 2011 mengurangi hak konstitusional para Pemohon sebagai pemilik/konsumen yang berhak atas jaminan atas tanggungjawab produk (*product liability*) pelaku pembangunan/produsen.

111. Bahwa frasa "penyerahan pertama kali" dalam Pasal 60 UU No. 1 Tahun 2011 merugikan hak konstitusional para Pemohon maka beralasan jika dimaknai sebagai "penyerahan juridis pertama kali".

112. Bahwa berdasarkan alasan tersebut mohon berkenan Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan pengujian materi UU No. 1 Tahun 2011 *a quo* yang menyatakan

ketentuan Pasal 60 UU No. 1 Tahun 2011 sepanjang frasa “penyerahan pertama kali” bertentangan dengan UUD 1945 secara bersyarat, dalam hal apabila tidak dimaknai sebagai “**penyerahan juridis pertama kali**”.

113. Bahwa berdasarkan alasan tersebut mohon berkenan Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan pengujian materil UU No. 1 Tahun 2011 *a quo* yang menyatakan ketentuan Pasal 60 UU No. 1 Tahun 2011 sepanjang frasa “penyerahan pertama kali” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai “penyerahan juridis pertama kali”. Sehingga ketentuan Pasal 60 UU No. 1 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi sebagai berikut: “**Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan rumah susun, masa transisi, dan tata cara penyerahan juridis pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, Pasal 58, dan Pasal 59 diatur dengan peraturan pemerintah**”.

H. Perihal Alasan Pengujian ketentuan Pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “membentuk PPPSRS”, sehingga melanggar hak konstitusional atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil [Pasal 28D ayat (1) UUD 1945], hak konstitusional atas perlindungan harta benda [Pasal 28G ayat (1) UUD 1945], dan hak konstitusional mempunyai hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945].

114. Bahwa para Pemohon dijamin dan dilindungi hak konstitusional atas jaminan kepastian hukum yang diadil dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, dan hak konstitusional atas perlindungan harta benda dijamin dalam Pasal 28G ayat (1) UUD 1945, serta hak konstitusional untuk mempunyai hak milik pribadi yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

115. Bahwa ketentuan Pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 berbunyi “**Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS**”.

116. Bahwa dalam hal pembentukan PPPSRS yang diwajibkan kepada pemilik sebagaimana Pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 hanya

diwajibkan bagi jenis rumah susun umum milik dan rumah susun komersial [Pasal 59 ayat (1) Uu Rusun].

117. Bahwa dengan demikian terhadap rumah susun komersial dan rumah susun umum milik adalah berlaku ketentuan hukum perdata biasa sebagai komoditas yang diperjualbelikan dan karenanya pengelolaan rumah susun komersial dilakukan dalam kaitan sebagai produk perdata biasa. Atas dasar itu, beralasan dan absah jika PPPSRS hanya diwajibkan untuk pemilik rumah susun komersial dan rumah susun umum milik. Artinya, relasi hukum untuk rumah susun komersial dan rumah susun umum milik adalah domein perdata biasa, sehingga tidak ada kewenangan pemerintah melakukan intervensi dalam pembentukan PPPSRS yang merupakan lingkup pengelolaan, kecuali hanya dalam pengendalian selaku regulator dengan membuat regulasi dan melakukan pengawasan [vide Pasal 70 ayat (5) UU No. 20 Tahun 2011].
118. Bahwa dalam relasi hukum perdata biasa antara pemilik/konsumen dengan pelaku pembangunan/produsen rumah susun komersial, maka terhadap pelaku pembangunan (*developer*) melekat tanggungjawab atas produk sarusun untuk dinikmati pembeli (pemilik) atau konsumen dengan aman dan sesuai mutu, yang dikenal sebagai tanggung jawab produsen sesuai prinsip tanggung jawab produk (*product liability*). Termasuk pula dan tidak terpisahkan kewajiban memfasilitasi terbentuknya PPPSRS, yang demi UU sesuai UU No. 20 Tahun 2011 merupakan bagian tidak terpisahkan dari produk (*part of product*) sarusun yang dijual produsen.
119. Bahwa pembentukan PPPSRS penting dalam menjaga hak-hak pemilik atau konsumen guna melindungi hak konstitusional atas harta benda dan hak untuk mempunyai hak milik pribadi yang tidak terganggu dengan sewenang-wenang, sekaligus hak jaminan dan perlindungan hukum yang adil [vide Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (4) serta Pasal 28H ayat (1) UUD 1945].
120. Bahwa guna melindungi dan menjamin hak-hak konstitusional pemilik/konsumen cq para Pemohon terhadap rumah susun komersial yakni unit sarusun (termasuk bagian bersama, benda bersama dan

tanah bersama), termasuk atas terbentuknya PPPSRS agar dapat berfungsi secara sah dan mempunyai kapasitas hukum bertindak mewakili PPPSRS.

121. Bahwa oleh karena itu, pembeli/konsumen/pemilik cq para Pemohon bukan saja berhak atas ada terbentuknya PPPSRS namun sekaligus pengesahan status badan hukum PPPSRS agar PPPSRS berwenang dan mempunyai kapasitas hukum bertindak mewakili PPPSRS.

122. Bahwa oleh karena Pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa "membentuk PPPSRS" justru tidak melindungi hak konstitusional konsumen/pembeli/pemilik rumah susun komersial aquo, oleh karena terbentuknya PPPSRS tidak berarti sudah diakui sebagai badan hukum yang sah. Sehingga, ketentuan Pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 yang hanya menentukan "membentuk PPPSRS" telah merugikan hak konstitusional para Pemohon, karena mengancam hak konstitusional atas perlindungan dan jaminan kepastian hukum, atas perlindungan harta benda, hak untuk mempunyai hak milik pribadi, dan hak untuk bertempat tinggal yang seluruhnya dijamin dalam UUD 1945.

123. Bahwa frasa "membentuk PPPSRS" dalam Pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 tidak konstitusional secara bersyarat apabila tidak dimaknai menjadi berbunyi "membentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS". Oleh karena:

(a) Terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS adalah agar perbuatan hukum yang dilakukan PPPSRS sah dan dapat bertindak serta mempunyai kapasitas hukum, yakni untuk pengelolaan Kepemilikan Bersama (bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama).

(b) Apabila hanya frasa "membentuk PPPSRS", maka tidak ada jaminan perlindungan hukum bagi pemilik atau pembeli/konsumen cq para Pemohon, karena tanpa disahkannya status badan hukum PPPSRS, maka PPPSRS tidak dapat bertindak secara hukum mewakili anggota PPPSRS dalam menjalankan tugasnya mengelola Kepemilikan Bersama (benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama).

(c) Dengan tidak adanya pengesahan status badan hukum PPPSRS dalam Pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 maka secara hukum belum ada PPPSRS yang sah bertindak atas nama institusi dan mewakili pemilik atau penghuni sarusun, sehingga merugikan pemilik/pembeli atau konsumen cq. para Pemohon.

124. Bahwa para Pemohon berhak atas jaminan perlindungan hukum yang adil yang dijamin Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, dalam hal pembentukan dan disahkannya badan hukum PPPSRS sebagaimana UU No. 20 Tahun 2011 Pasal 74 ayat (1). Oleh karena tidak eksplisit diterakan frasa “disahkannya badan hukum PPPSRS” dalam Pasal 74 ayat (1), hal itu merugikan hak konstitusional para Pemohon.

Dengan demikian frasa “membentuk PPPSRS” beralasan jika dimaknai menjadi “membentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS”. Dalam hal tidak adanya frasa “membentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS” dalam Pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 menimbulkan kerugian konstitusional, karena:

(a) Pengesahan badan hukum adalah **legalisasi perlindungan hak pemilik/pembeli/konsumen atas hak milik pribadi dan harta benda** yang dijamin UUD 1945. Sebaliknya tanpa legalitas badan hukum, maka PPPSRS tidak memiliki kapasitas hukum yang sah bertindak atas nama PPPSRS, sehingga norma sedemikian tidak melindungi hak konstitusional pemilik/pembeli/konsumen atas harta benda dan hak milik pribadi yang dijamin dalam Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

(b) Dalam UU No. 20 Tahun 2011 diakui PPPSRS adalah satu-satunya institusi yang sah melindungi hak-hak pemilik/pembeli/konsumen. Sehingga **tanpa legalitas badan hukum PPPSRS maka pemilik/pembeli/konsumen tidak terlindungi haknya atas Kepemilikan Bersama dan unit sarusun setiap pemilik.**

Tanpa disahkannya sebagai badan hukum, maka PPPSRS tidak memiliki kapasitas dan legalitas hukum mengelola kepemilikan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama.

- (c) Status badan hukum PPPSRS diberi kedudukan badan hukum berdasarkan UU No. 20 Tahun 2011. Dengan demikian **kewajiban membentuk PPPSRS tidak terpisahkan dan sekaligus kewajiban pengesahan badan hukum PPPSRS**. Karena itu beralasan dan mesti dimaknai sebagai “membentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS”.
- (d) Disahkannya badan hukum PPPSRS merupakan bentuk jaminan dan perlindungan kepastian hukum yang adil, karena merupakan pengakuan hukum terhadap PPPSRS. Tanpa disahkan sebagai badan hukum, maka PPPSRS tidak memiliki kapasitas hukum untuk mengelola Kepemilikan Bersama (benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama) dan berhubungan dengan pihak ketiga.
- (e) Badan hukum PPPSRS merupakan jenis/bentuk badan hukum yang khusus diberikan UU Rusun, dengan prosedur pengesahan berbeda dengan badan hukum perseroan terbatas (PT) ataupun Yayasan sebagai wewenang dan tugas Menteri Hukum dan HAM. Kewajiban membentuk PPPSRS setarikan nafas dengan pengesahan status badan hukum PPPSRS untuk perlindungan dan kepastian hukum, sehingga beralasan jika frasa “membentuk PPPSRS” dimaknai menjadi frasa “membentuk dan disahkannya PPPSRS”.
Namun dalam hal hanya frasa “membentuk PPPSRS”, maka membuka peluang adanya kesenjangan hukum dan konflik atau dualisme PPPSRS.
- (f) Tanpa pengesahan badan hukum PPPSRS, maka tidak ada pengakuan pemerintah terhadap PPPSRS, sehingga abainya pemerintah memberikan perlindungan dan kepastian hukum yang adil, dan abainya perlindungan atas harta benda dan perlindungan atas hak milik pribadi seluruh pemilik/konsumen rumah susun.

125. Bahwa oleh karena itu ketentuan Pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “membentuk PPPSRS” secara yuridis konstitusional beralasan jika dimaknai sebagai “membentuk dan

disahkannya badan hukum PPPSRS”, yang berguna menjamin perlindungan hukum dan kepastian hukum yang adil para Pemohon.

126. Bahwa para Pemohon mengalami kerugian konstitusional akibat dari ketentuan Pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “membentuknya PPPSRS”, antara lain:

- (a) PPPSRS tidak dapat bertindak dan tidak mempunyai legalitas hukum dalam hubungan dengan pihak pelaku pembangunan (misalnya, penyerahan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama).
- (b) PPPSRS tidak dapat bertindak dan tidak mempunyai legalitas hukum dalam hubungan dengan pihak ketiga (misalnya, pengelolaan rumah susun, dan dengan pemasok listrik, air bersih, keamanan lingkungan), dalam hubungan dengan pemerintah daerah (misalnya, pembinaan dan pembentukan RT/RW).
- (c) PPPSRS tidak dapat bertindak dan tidak mempunyai legalitas hukum dalam hubungan dengan anggota PPPSRS sendiri (misalnya, memungut biaya/iuran/IPL).
- (d) Oleh karena pembentukan PPPSRS adalah kewajiban pemilik dan kewajiban pelaku pembangunan memfasilitasi pembentukan PPPSRS, maka para Pemohon mengalami kerugian jika tidak diintegrasikan kewajiban membentuk/ditentuknya PPPSRS satu kesatuan dengan pengesahan/disahkannya status badan hukum PPPSRS.
- (e) Menimbulkan kerugian para Pemohon karena dimungkinkannya pembentukan PPPSRS saja namun tidak mengupayakan pengurusan pengesahan status badan hukum PPPSRS, sehingga terjadi masa transisi yang tidak pasti dan merugikan pemilik termasuk para Pemohon.

127. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas maka ketentuan Pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “membentuk PPPSRS” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang jika tidak dimaknai sebagai “**membentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS**”.

128. Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas perkenan yang Mulia Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan pengujian materil *a quo* menyatakan ketentuan Pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “membentuk PPPSRS” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang jika tidak dimaknai sebagai “membentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS”.

129. Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas perkenan yang Mulia Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan pengujian materil *a quo* menyatakan ketentuan Pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “membentuk PPPSRS”, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang jika tidak dimaknai sebagai “membentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS”. Sehingga ketentuan Pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi: **“Pemilik sarusun wajib membentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS”**.

I. Perihal Alasan Pengujian ketentuan Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun” sehingga melanggar hak konstitusional atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil [Pasal 28D ayat (1) UUD 1945], hak konstitusional atas perlindungan harta benda [Pasal 28G ayat (1) UUD 1945], dan hak konstitusional mempunyai hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945].

130. Bahwa para Pemohon dijamin dan dilindungi hak konstitusional atas jaminan kepastian hukum yang diadil dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, dan hak konstitusional atas perlindungan harta benda dijamin dalam Pasal 28G ayat (1) UUD 1945, serta hak konstitusional untuk mempunyai hak milik pribadi yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

131. Bahwa ketentuan Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 berbunyi **“PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan**

pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”.

132. Bahwa PPPSRS sebagai badan hukum memiliki kewajiban mengelola benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama, sehingga dasar kepemilikan adalah bersama, karena wajib dipastikan seluruh pemilik sarusun atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun menjadi anggota PPPSRS, dan karenanya dilarang mengabaikan atau tidak termasuk (*memberless*) sebagai anggota PPPSRS. Oleh karena PPPSRS berkewajiban mengurus kepentingan pemilik dan penghuni sarusun berkaitan dengan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama, maka logis dan rasional apabila hanya ada satu wadah PPPSRS, sehingga tidak boleh ada lebih dari satu ataupun tidak boleh tidak ada sama sekali PPPSRS yang sudah disahkan sebagai badan hukum.
133. Bahwa dengan demikian frasa “beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun” dalam Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011, beralasan dan konstitusional dimaknai sebagai “seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”, guna memastikan perlindungan hukum yang adil bagi pemilik/pembeli atau konsumen cq. para Pemohon. Dengan adanya pemilik sarusun yang tidak menjadi anggota PPPSRS, atau adanya lebih dari satu PPPSRS, hal itu menimbulkan ketidakpastian hukum, serta mengancam harta benda dan hak milik pribadi para Pemohon.
134. Bahwa hak atas pembentukan dan pengesahan badan hukum PPPSRS adalah hak seluruh/setiap (*for all*) pemilik sarusun, dan tidak boleh diabaikan atau dikurangi untuk setiapnya. Pengurangan/pengabaian hak pemilik, baik sebagian atau bahkan hanya salah satu saja dari pemilik sarusun, adalah diskriminasi hukum yang tidak adil [vide Pasal 28D ayat (1) UUD 1945], mengancam hak atas perlindungan harta benda [vide Pasal 28G ayat (1) UUD 1945], dan mengancam hak mempunyai hak milik pribadi [vide Pasal 28H ayat (4) UUD 1945].

135. Bahwa pemakaian/penggunaan kata frasa “beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun” dalam Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011, berarti tidak mutlak seluruh pemilik sarusun karena tidak dibunyikan dalam Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sehingga kua normatif dapat terjadi sebagian pemilik tidaak menjadi anggota PPPSRS, sehingga merugikan kepentingan dan hak konstitusional para Pemohon, oleh karena:

(a) Tidak adanya pemakaian/penggunaan kata “seluruh” secara legalistis-positifis dalam frasa “pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”, membuka peluang tidak seluruh pemilik menjadi anggota PPPSRS.

(b) Tidak adanya kepastian seluruh pemilik menjadi anggota PPPSRS, merupakan diskriminasi hukum yang merupakan ketentuan tidak konstitusional.

(c) Tidak adanya kepastian seluruh pemilik menjadi anggota PPPSRS, mengancam hak atas perlindungan harta benda dan hak untuk mempunyai milik pribadi atas sarusun termasuk atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama karena tidak menjadi anggota PPPSRS.

136. Bahwa dengan demikian ketentuan Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 beralasan dan konstitusional jika dimaknai “beranggotakan *seluruh* pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”.

137. Bahwa untuk menjamin dan melindungi hak konstitusional setiap orang secara seluruhnya (*for all*), bukan tanpa alasan dalam pasal-pasal UUD 1945 menggunakan kata “setiap” atau tiap-tiap” atau “segala”, diantaranya:

(a) penggunaan kata “setiap” tertera dalam Pasal 27 ayat (3), Pasal 28A, Pasal 28B ayat (1), ayat (2), Pasal 28C ayat (1), ayat (2), Pasal 28D ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), Pasal 28E ayat (1), ayat (2), ayat (3), Pasal 28F, Pasal 28G ayat (1), ayat (2), Pasal 28H ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), Pasal 28I ayat (2), Pasal 28J ayat (1), ayat (2) UUD 1945.

(b) Penggunaan kata “segala” tertera dalam Pasal 27 ayat (2) UUD 1945.

(c) Penggunaan kata “tiap-tiap” tertera dalam Pasal 27 ayat (2) UUD 1945.

138. Bahwa secara juridis badan hukum PPPSRS merupakan badan hukum perdata bukan badan hukum publik, sehingga dasar keanggotaannya merupakan hubungan keperdataan yang mengacu asas kebebasan berkontrak untuk mengikuti PPPSRS sebagai suatu perjanjian perdata karena dibentuk dengan akta pendirian.

Oleh karena itu, negara berkewajiban memastikan perlindungan hukum yang adil bagi seluruh pemilik sarusun atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun menjadi anggota PPPSRS guna melindungi harta benda dan hak milik pribadi atas sarusun dan juga atas aset Kepemilikan Bersama (benda bersama, bagian bersama, tanah bersama).

Dengan demikian beralasan dan konstitusional apabila Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 menormakan secara eksplisit dan legalistis-positifis bahwa seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun, menjadi anggota PPPSRS dengan menerakan/menambahkan kata “seluruh” dalam Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sehingga menjadi berbunyi “beranggotakan *seluruh* pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”.

139. Bahwa ketentuan Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”, menimbulkan kerugian konstitusional para Pemohon, antara lain:

(a) terbuka celah dan alasan penyeludupan hukum membentuk PPPSRS, namun anggotanya tidak mencakup seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.

(b) potensial terjadi tidak seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun disertakan dan menjadi anggota PPPSRS, sehingga tidak dapat menentukan

kepentingan dan tidak memberikan hak suara atas keputusan PPPSRS.

- (c) Menimbulkan kerugian nyata bagi pemilik sarusun atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun, namun tidak disertakan dalam PPPSRS sehingga mengalami kerugian dalam aspirasi dan hak mengabdikan suaranya.
- (d) membuka peluang beberapa sebagian dalam jumlah tertentu pemilik atau penghuni sarusun membentuk PPPSRS. Selanjutnya, sebagian pemilik atau penghuni sarusun yang lain lagi membentuk PPPSRS yang lain lagi. Sehingga tidak tercapai pembentukan PPPSRS tunggal yang berhak dan berwenang mengelola benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama.
- (e) menimbulkan kerugian konstitusional para Pemohon dalam memperoleh perlindungan hukum dan kepastian hukum yang adil, dan terganggu dalam menjaga harta benda yang dibawah kekuasaannya, perlindungan atas hak milik pribadi, dan perlindungan atas hak bertempat tinggal [vide Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (4), Pasal 28H ayat (1) UUD 1945

140. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, tepat dan konstitusional jika menambahkan kata “seluruh” pada Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sehingga menjamin seluruh pemilik sarusun atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun. Sehingga frasa tersebut menjadi berbunyi frasa “beranggotakan *seluruh* pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”.

141. Bahwa berdasarkan alasan dan dalil tersebut mohon perkenan Yang Mulia Majelis Hakim Konstitusi menyatakan frasa “beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun” dalam Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 adalah bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai “beranggotakan seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”.

142. Bahwa berdasarkan alasan dan dalil tersebut mohon perkenan Yang Mulia Majelis Hakim Konstitusi menyatakan frasa “beranggotakan

pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun” dalam Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 adalah tidak memiliki kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang jika tidak dimaknai sebagai “beranggotakan seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”, sehingga Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi **“PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”**.

J. Perihal Alasan Pengujian ketentuan Pasal 75 ayat (1) UU No.20 Tahun 2011 sepanjang frasa “memfasilitasi terbentuknya PPPSRS” sehingga melanggar hak konstitusional atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil [Pasal 28D ayat (1) UUD 1945], hak konstitusional atas perlindungan harta benda [Pasal 28G ayat (1) UUD 1945], dan hak konstitusional mempunyai hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945].

143. Bahwa para Pemohon dijamin dan dilindungi hak konstitusional atas jaminan kepastian hukum yang diadil dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, dan hak konstitusional atas perlindungan harta benda dijamin dalam Pasal 28G ayat (1) UUD 1945, serta hak konstitusional untuk mempunyai hak milik pribadi yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

144. Bahwa dengan demikian maka para Pemohon berhak atas jaminan dan perlindungan hukum yang adil, yakni adanya kepastian hukum dan sebaliknya tidak adanya ketentuan/norma hukum yang tidak konsisten dalam Pasal 75 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011.

145. Bahwa ketentuan Pasal 75 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 berbunyi **“Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana pada Pasal 59 ayat (2) berakhir”**.

146. Bahwa jika menelaah sistem hukum dalam UU No. 20 Tahun 2011, dengan mengacu Pasal 59 ayat (1) mempunyai asas/prinsip hukum bahwa pembentukan PPPSRS (termasuk pengesahan badan hukum) hanya diwajibkan bagi jenis rumah susun umum milik dan rumah

susun komersial. Dengan demikian, PPPSRS tidak diwajibkan untuk rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus (yang merupakan domein subsidi/milik pemerintah, dan pengelola tidak harus berbadan hukum, dan biaya pengelolaan dapat disubsidi pemerintah).

147. Bahwa dalam sistem hukum UU No. 20 Tahun 2011, PPPSRS diwajibkan untuk rumah susun komersial dan rumah susun milik, hal ini memiliki dasar dan justifikasi konstitusional karena relasi hukum antara pelaku pembangunan dengan pemilik sarusun dimaksud adalah hukum perdata murni.

148. Bahwa dengan demikian terhadap rumah susun komersial dan rumah susun umum milik adalah berlaku ketentuan hukum perdata biasa, sehingga perlakuan terhadap unit sarusun dan aset bersama dalam hubungan hukum perdata murni.

149. Bahwa oleh karena itu, beralasan dan konstitusional apabila pelaku pembangunan wajib memfasilitasi pembentukan sampai disahkannya badan hukum PPPSRS.

150. Bahwa beralasan dan konstitusional ketentuan Pasal 75 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 yang menormakan bahwa pelaku pembangunan wajib memfasilitasi pembentukan sampai disahkannya PPPSRS, hal itu didasarkan kepada:

(a) Pelaku pembangunan memiliki tanggungjawab dan kewajiban terhadap benda yang dijual kepada konsumen/pemilik yakni unit sarusun dan aset Kepemilikan Bersama, hal mana merupakan tanggungjawab produk dan merupakan kewajiban atas jaminan produk (*quality assurance*) dari pelaku pembangunan sebagai produsen.

(b) Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuk sampai disahkannya badan hukum PPPSRS, yang bertugas mengelola benda bersama, bangunan bersama, dan tanah bersama, sehingga kewajiban pelaku pembangunan memfasilitasi adalah sesuai dengan dan untuk melindungi hak-hak konstitusional pemilik/pembeli atau konsumen atas harta benda, atas hak milik pribadi, dan hak atas tempat tinggal serta perlindungan kepastian hukum yang adil.

(c) Pelaku pembangunan berkewajiban memfasilitasi terbentuk sampai disahkannya PPPSRS oleh karena PPPSRS merupakan badan yang berkewajiban mengelola aset Kepemilikan Bersama (bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama), sebab:

(1) kepemilikan atas aset bersama tersebut adalah **Kepemilikan Bersama**, bukan kepemilikan orang per orang sehingga **pengelolaan secara bersama dengan/melalui PPPSRS**.

(2) **Kepemilikan Bersama** atas aset bersama tersebut maka **cara penyerahan (*levering*) kepada badan hukum PPPSRS** sebagai badan bersama, sehingga tidak kepada orang per orang tetapi.

(3) Pihak yang **berhak, berwenang dan cakap secara hukum bertindak untuk/terhadap aset bersama** adalah badan hukum PPPSRS sebagai badan bersama, bukan orang per orang.

(d) Pelaku pembangunan yang bertanggungjawab atas penyerahan juridis (*juridish levering*) atas unit sarusun sebagai benda tetap dan tidak bergerak kepada pemilik/pembeli atau konsumen. Selain itu, pelaku pembangunan yang mempunyai dokumen seluruh pemilik sehingga logis dan rasional pelaku pembangunan berkewajiban memfasilitasi pembentukan sampai disahkannya badan hukum PPPSRS.

(e) Pelaku pembangunan berkewajiban memfasilitasi terbentuk sampai disahkannya badan hukum PPPSRS merupakan asas hukum umum (*general principles of law*) bahwa pelaku pembangunan atau produsen menjamin adanya penyerahan aset bersama kepada pihak yang berhak, berwenang, dan cakap secara hukum yakni PPPSRS, bukan kepada pemilik secara orang per orang.

151. Bahwa dengan demikian, tidak beralasan dan tidak konstitusional apabila kewajiban memfasilitasi terbentuknya PPPSRS dibebankan kepada pihak lain, termasuk jika dibebankan kepada Pemerintah, oleh karena:

- (a) Relasi hukum antara pelaku pembangunan rumah susun komersial dan rumah susun umum milik dengan pembeli/pemilik atau konsumen adalah **relasi hukum perdata murni**. Sehingga beralasan jika pemerintah tidak melakukan intervensi dalam memfasilitasi pembentukan PPPSRS.
- (b) Dalam pengelolaan rumah susun, sistem hukum UU No. 20 Tahun 2011 telah mengatur tugas Pemerintah melakukan Pengendalian [BAB IX Pengendalian, Pasal 70 s.d.71] yakni selaku regulator dan melakukan pengendalian rumah susun dalam tahap pengelolaan. Dalam tahap pengelolaan rumah susun, Pemerintah melakukan (a) pengawasan pembentukan PPPSRS. (b) **pengawasan pengelolaan** bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama [vide Pasal 70 ayat (5) huruf a dan huruf b UU No. 20 Tahun 2011].
- (c) Dalam hal pengaturan pengelolaan rumah susun, tugas pemerintah hanya dalam: (i) memfasilitasi penyediaan rumah susun bagi masyarakat terutama MBR; (j) memfasilitasi penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum bagi rumah susun untuk MBR [vide Pasal 80 UU No. 20 Tahun 2011]. Bahkan bukan tugas Pemerintah Propinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota. Karena itu, berdasarkan **tafsir sistematis-juridis UU Rusun, bahwa pemerintah tidak memiliki tugas dan wewenang dalam memfasilitasi pembentukan PPPSRS**.
- (d) Dengan demikian, tidak beralasan jika pembentukan sampai disahkan badan hukum PPPSRS diwajibkan fasilitasi Pemerintah, karena bukan lingkup tugas dan wewenang pemerintah sesuai sistem hukum yang dibangun dalam UU No. 20 Tahun 2011. Kata fasilitasi bermakna kegiatan yang membuat mudah atau terbantu. *Wikipedia* memberi menjelaskan bahwa "*Facilitation is any activity that makes tasks for others easy, or tasks that are assisted*". Merujuk Black's Law Dictionary, kata *Facilitate* diartikan "*to free from difficulty or impediment*". Logis jika pelaku pembangunan wajib memfasilitasi karena seluruh data dan informasi serta tanggungjawab atas pengelolaan masih

melekat pada pelaku pembangunan. Lagi pula sangat mustahil pemerintah memfasilitasi karena tidak mempunyai data dan informasi serta bantuan, sebab tidak logis dan rasional pemerintah wajib memberi fasilitas dan bantuan kepada rumah susun komersial atau apartemen, apalagi berlaku untuk seluruh apartemen. Logis jika pemerintah memfasilitasi rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara sebab disiapkan untuk kepentingan program pemerintah.

- (e) Tidak ada resio legis dan landasan konstitusional mewajibkan pemerintah memfasilitasi pembentukan PPPSRS, oleh karena bukan lingkup tugas dan wewenang pemerintah, dan bukan urusan kepentingan publik. Namun, pembentukan dan disahkannya badan hukum PPPSRS adalah lingkup **hubungan perdata biasa** antara pelaku pembangunan (produsen) dengan pemilik/pembeli (konsumen).
- (f) Tidak ada kepatutan dan kewenangan pemerintah memasuki lingkup hukum perdata murni, karena itu tepat jika tugas pemerintah dalam kaitan PPPSRS dan Kepemilikan Bersama hanya sebagai regulator yang membuat regulasi, dan wewenang pengendalian [vide Pasal 70 ayat (5) huruf a dan huruf b UU No. 20 Tahun 2011].

Berdasarkan alasan-alasan di atas maka tepat dan konstitusional jika pelaku pembangunan memfasilitasi terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS demi melindungi hak konstitusional para Pemohon yakni hak-hak konstitusional atas harta benda, atas bertempat tinggal, dan atas hak milik pribadi yang dijamin UUD 1945 Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (4) dan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945.

152. Bahwa ketentuan Pasal 75 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “terbentuknya PPPSRS” merupakan norma yang menimbulkan ketidakpastian hukum dalam perlindungan konsumen/pembeli/pemilik rumah susun komersial *a quo*. Oleh karena penggunaan frasa “terbentuknya PPPSRS” tidak berarti sudah diakui sebagai badan hukum yang sah, sehingga ketentuan tersebut merugikan hak konstitusional para Pemohon, yakni hak perlindungan dan jaminan

kepastian hukum, perlindungan harta benda, hak untuk mempunyai hak milik pribadi, dan hak untuk bertempat tinggal yang secara eksplisit dijamin dalam UUD 1945.

153. Bahwa penggunaan frasa "terbentuknya PPPSRS" dalam Pasal 75 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 tidak konstitusional secara bersyarat apabila tidak dimaknai menjadi berbunyi "terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS". Oleh karena:

(a) Terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS adalah kewajiban pelaku pembangunan (produsen) agar pemilik atau konsumen menerima dan menikmati unit sarusun dan menikmati Kepemilikan Bersama (bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama).

(b) Sebatas frasa "terbentuknya PPPSRS" maka PPPSRS tidak dapat bertindak secara sah mewakili seluruh pemilik sarusun untuk dan atas nama badan hukum PPPSRS.

(c) Belum disahkannya badan hukum PPPSRS, maka pelaku pembangunan tidak dapat segera melakukan penyerahan pengelolaan Kepemilikan Bersama (benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama) kepada PPPSRS [vide Pasal 75 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011]. Sehingga terjadi pengabaian dalam pengelolaan Kepemilikan Bersama.

154. Bahwa dengan frasa "terbentuknya PPPSRS" jelas terlanggar kepentingan konstitusional para Pemohon, karena tanpa disahkan sebagai badan hukum, maka PPPSRS tidak cakap bertindak untuk dan atas nama PPPSRS dalam mewakili seluruh pemilik/anggota, sehingga menimbulkan kerugian konstitusional para Pemohon, yakni:

(a) Pengesahan badan hukum adalah legalisasi perlindungan hak pemilik/pembeli/konsumen atas hak milik pribadi dan harta benda yang dijamin UUD 1945. Tanpa legalitas badan hukum PPPSRS tidak memiliki kapasitas hukum mengelola dan melindungi Kepemilikan Bersama.

(b) UU No. 20 Tahun 2011 hanya mengakui PPPSRS mengelola Kepemilikan Bersama (benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama). Tanpa legalitas badan hukum PPPSRS maka

PPPSRS tidak dapat melaksanakan kewajiban mengelola kepemilikan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama [vide Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011].

- (c) PPPSRS diberi status badan hukum berdasarkan UU No. 20 Tahun 2011, sehingga kewajiban membentuk PPPSRS tidak dapat dipisahkan dengan kewajiban mengesahkan badan hukum PPPSRS.
- (d) Pengesahan badan hukum PPPSRS merupakan jaminan dan perlindungan kepastian hukum yang adil. Tanpa disahkannya badan hukum PPPSRS, maka tidak ada perlindungan hukum dalam mengelola Kepemilikan Bersama.
- (e) Tidak adanya pengesahan badan hukum PPPSRS, maka tidak ada pengakuan pemerintah atas institusi PPPSRS, yang membuka peluang adanya dualisme PPPSRS ataupun ketiadaan PPPSRS sama sekali. Sehingga mengabaikan perlindungan hak konstitusional pemilik (konsumen) cq para Pemohon atas harta benda dan hak milik pribadi.

155. Bahwa para Pemohon mengalami kerugian konstitusional akibat dari ketentuan Pasal 75 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “terbentuknya PPPSRS” , antara lain:

- (a) Apabila hanya terbentuknya PPPSRS, maka PPPSRS tidak dapat bertindak dan tidak mempunyai legalitas hukum dalam hubungan dengan pihak pelaku pembangunan (misalnya, penyerahan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama).
- (b) Apabila hanya terbentuknya PPPSRS, maka PPPSRS tidak dapat bertindak dan tidak mempunyai legalitas hukum dalam hubungan dengan pihak ketiga (misalnya, pengelolaan rumah susun, dan dengan pihak PT. PLN (Persero) yang memasok listrik, perusahaan air bersih, perusahaan keamanan lingkungan), dalam hubungan dengan pemerintah (misalnya, pembinaan dan pembentukan RT/RW).
- (c) Apabila hanya terbentuknya PPPSRS, maka PPPSRS tidak dapat bertindak dan tidak mempunyai legalitas hukum dalam

hubungan dengan anggota PPPSRS sendiri (misalnya, memungut biaya/iuran/IPL).

(d) Oleh karena pembentukan PPPSRS adalah kewajiban pemilik dan kewajiban pelaku pembangunan memfasilitasi pembentukan PPPSRS, maka para Pemohon mengalami kerugian jika tidak diintegrasikan kewajiban membentuk/ditentukannya PPPSRS satu kesatuan dengan pengesahan/disahkannya status badan hukum PPPSRS.

(e) Apabila hanya terbentuknya PPPSRS, maka dimungkinkan pembentukan PPPSRS saja namun tidak mengupayakan pengurusan pengesahan status badan hukum PPPSRS, sehingga terjadi masa transisi yang tidak pasti dan merugikan pemilik termasuk para Pemohon.

156. Bahwa tidak adanya pengesahan badan hukum PPPSRS menjadi alasan PPPSRS tidak dapat melaksanakan tugasnya bahkan diambil alih dengan membentuk pengelola lain atau paguyuban yang mengaku sebagai perhimpunan pemilik yang setara dengan PPPSRS. Sehingga tidak menjamin perlindungan hukum dan kepastian hukum yang adil.

157. Bahwa dengan alasan-alasan diatas maka ketentuan Pasal 75 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa "terbentuknya PPPSRS" merugikan hak konstitusional para Pemohon, yakni atas perlindungan dan jaminan kepastian hukum yang adil [Pasal Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, perlindungan atas harta benda [Pasal 28G ayat (1) UUD 1945, hak mempunyai hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945], dan hak bertempat tinggal [Pasal 28H ayat (1) UUD 1945].

158. Bahwa ketentuan Pasal 75 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa "terbentuknya PPPSRS" beralasan dan konstitusional jika dimaknai sebagai "terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS", guna menjamin perlindungan hukum dan kepastian hukum yang adil para Pemohon.

159. Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas maka ketentuan Pasal 75 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa "terbentuknya PPPSRS" bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional

bersyarat sepanjang jika tidak dimaknai sebagai “terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS”.

160. Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas perkenan yang Mulia Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan pengujian materil aquo menyatakan ketentuan Pasal 75 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “terbentuknya PPPSRS”, bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang jika tidak dimaknai sebagai “terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS”.

161. Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas perkenan yang Mulia Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan pengujian materil aquo menyatakan ketentuan Pasal 75 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “terbentuknya PPPSRS”, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang jika tidak dimaknai sebagai “terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS”.

Sehingga ketentuan Pasal 75 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapny berbunyi: **“Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir”**.

K. Perihal Alasan Pengujian ketentuan Pasal 75 ayat (2) UU No.20 Tahun 2011 sepanjang frasa “PPPSRS telah terbentuk”, sehingga melanggar hak konstitusional atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil [Pasal 28D ayat (1) UUD 1945], hak konstitusional atas perlindungan harta benda [Pasal 28G ayat (1) UUD 1945], dan hak konstitusional mempunyai hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945].

162. Bahwa para Pemohon dijamin dan dilindungi hak konstitusional atas jaminan kepastian hukum yang diadil dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, dan hak konstitusional atas perlindungan harta benda dijamin dalam Pasal 28G ayat (1) UUD 1945, serta hak konstitusional untuk mempunyai hak milik pribadi yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

163. Bahwa dengan demikian maka para Pemohon berhak atas jaminan dan perlindungan hukum yang adil, yakni adanya kepastian hukum dan sebaliknya tidak adanya ketentuan/norma hukum yang tidak konsisten dalam Pasal 75 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011.
164. Bahwa ketentuan Pasal 75 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 berbunyi **“Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS”**.
165. Bahwa menelaah sistem hukum UU No. 20 Tahun 2011 dengan mengacu Pasal 59 ayat (1), mempunyai norma hukum bahwa pembentukan PPPSRS (termasuk pengesahan badan hukumnya) hanya diwajibkan bagi jenis rumah susun umum milik dan rumah susun komersial. Dengan demikian, PPPSRS tidak diwajibkan untuk rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus karena merupakan domein pemerintah, pengelola tidak harus berbadan hukum, dan biaya pengelolaan dapat disubsidi pemerintah [vide Pasal 56 ayat (2), dan Pasal 57 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011].
166. Bahwa UU No. 20 Tahun 2011 tidak konstitusional secara bersyarat apabila tidak dimaknai sehingga frasa berbunyi "PPPSRS telah terbentuk dan disahkan sebagai badan hukum", oleh karena terbentuknya PPPSRS namun tidak disahkan badan hukum PPPSRS, mengakibatkan tidak adanya perlindungan hukum bagi pemilik/pembeli atau konsumen cq para Pemohon. Secara juridis formal, pihak yang berwenang dan cakap bertindak adalah badan hukum yang sah, sehingga tanpa pengesahan badan hukum, PPPSRS tidak memiliki legalitas mengurus kepentingan seluruh pemilik dan penghuni rumah susun mengenai Kepemilikan Bersama yang diwajibkan Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011.
167. Bahwa dengan frasa “PPPSRS telah terbentuk” justru merugikan hak konstitusional para Pemohon, oleh karena:
- (a) Tanpa disahkannya badan hukum PPPSRS, maka tidak ada perlindungan hukum terhadap hak pemilik/pembeli/konsumen atas harta benda dan hak milik pribadi yang dijamin UUD 1945.

- (b) Tanpa disahkannya badan hukum PPPSRS, maka PPPSRS tidak memiliki kapasitas hukum yang sah untuk bertindak melindungi pemilik/pembeli atau konsumen atas harta benda dan hak milik pribadi yang dijamin UUD 1945.
 - (c) Tanpa disahkannya badan hukum PPPSRS, maka PPPSRS tidak dapat bertindak keluar dan ke dalam untuk menjalankan kewajibannya dalam kaitan Kepemilikan Bersama (benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama), sehingga abai perlindungan hukum atas harta benda dan hak milik pribadi seluruh pemilik yang dijamin UUD 1945.
 - (d) Tanpa disahkannya badan hukum PPPSRS, maka pelaku pembangunan tidak dapat menyerahkan pengelolaan Kepemilikan Bersama kepada PPPSRS.
 - (e) Tanpa pengesahan badan hukum PPPSRS, maka tidak ada pengakuan pemerintah pada PPPSRS, sehingga merugikan reputasi, citra merek (*brand image*) yang merupakan nilai ekonomis rumah susun, dan beresiko tinggi karena abainya perawatan, kontrol kualitas teknis bangunan, ekologis (lingkungan), keamanan, kenyamanan, dan layak fungsi bangunan rumah susun yang justru bersifat bangunan gedung yang berisiko tinggi.
168. Bahwa tidak adanya pengesahan badan hukum PPPSRS dalam Pasal 75 ayat (2) sepanjang frasa "PPPSRS telah terbentuk", hal itu menimbulkan kerugian konstitusional para Pemohon atas perlindungan dan jaminan kepastian hukum yang adil [Pasal Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, perlindungan atas harta benda [Pasal 28G ayat (1) UUD 1945, hak mempunyai hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945], termasuk hak bertempat tinggal [Pasal 28H ayat (1) UUD 1945].
169. Bahwa selanjutnya mohon berkenan mengambil alih alasan-alasan pengujian Pasal 75 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 diatas [Bagian J] secara mutatis mutandis sebagai alasan-alasan dalam pengujian Pasal 75 ayat (2) sepanjang frasa "PPPSRS telah terbentuk".
170. Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas maka ketentuan Pasal 75 ayat (2) sepanjang frasa "PPPSRS telah terbentuk" bertentangan

dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang jika tidak dimaknai sebagai “PPPSRS telah terbentuk dan disahkan sebagai badan hukum”.

171. Bahwa para Pemohon mengalami kerugian konstitusional akibat dari ketentuan Pasal 75 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “PPPSRS telah terbentuk” , antara lain:

(a) Apabila hanya “PPPSRS telah terbentuk” namun tidak disertai pengesahan status badan hukum maka PPPSRS tidak dapat bertindak dan tidak mempunyai legalitas hukum dalam hubungan dengan pihak pelaku pembangunan (misalnya, penyerahan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama).

(b) Apabila hanya “PPPSRS telah terbentuk” namun tidak disertai pengesahan status badan hukum maka PPPSRS tidak dapat bertindak dan tidak mempunyai legalitas hukum dalam hubungan dengan pihak ketiga (misalnya, pengelolaan rumah susun, dan dengan pemasok listrik, air bersih, keamanan lingkungan), dalam hubungan dengan pemerintah (misalnya, pembinaan dan pembentukan RT/RW).

(c) Apabila hanya “PPPSRS telah terbentuk” namun tidak disertai pengesahan status badan hukum maka PPPSRS tidak dapat bertindak dan tidak mempunyai legalitas hukum dalam hubungan dengan anggota PPPSRS sendiri (misalnya, memungut biaya/iuran/IPL).

(d) Oleh karena pembentukan PPPSRS adalah kewajiban pemilik dan kewajiban pelaku pembangunan memfasilitasi pembentukan PPPSRS, maka para Pemohon mengalami kerugian jika tidak diintegrasikan kewajiban membentuk/ditentuknya PPPSRS satu kesatuan dengan pengesahan/disahkannya status badan hukum PPPSRS.

(e) Apabila hanya “PPPSRS telah terbentuk” namun tidak disertai pengesahan status badan hukum, maka dimungkinkan pembentukan PPPSRS saja namun tidak mengupayakan pengurusan pengesahan status badan hukum PPPSRS, sehingga

terjadi masa transisi yang tidak pasti dan merugikan pemilik termasuk para Pemohon.

172. Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas perkenan Yang Mulia Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan pengujian materil *a quo* menyatakan ketentuan Pasal 75 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “PPPSRS telah terbentuk”, bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang jika tidak dimaknai sebagai “PPPSRS telah terbentuk dan disahkannya badan hukum”.

173. Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas perkenan yang Mulia Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan pengujian materil *a quo* menyatakan ketentuan Pasal 75 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “PPPSRS telah terbentuk”, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang jika tidak dimaknai sebagai “PPPSRS telah terbentuk dan disahkan sebagai badan hukum”. Sehingga ketentuan Pasal 75 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi: **“Dalam hal PPSRS telah terbentuk dan disahkan sebagai badan hukum, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS”**.

L. Perihal Alasan Pengujian ketentuan Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “ayat (1)”, kata “para” dari frasa “para pemilik dan penghuni”, dan frasa “dan penghunian”, sehingga melanggar hak konstitusional atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil [Pasal 28D ayat (1) UUD 1945], hak konstitusional atas perlindungan harta benda [Pasal 28G ayat (1) UUD 1945], dan hak konstitusional mempunyai hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945].

174. Bahwa para Pemohon dijamin dan dilindungi hak konstitusional atas jaminan kepastian hukum yang diadil dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, dan hak konstitusional atas perlindungan harta benda dijamin dalam Pasal 28G ayat (1) UUD 1945, serta hak konstitusional

untuk mempunyai hak milik pribadi yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

175. Bahwa ketentuan Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 berbunyi **“PPPSRS sebagaimana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama, dan penghunian”**.
176. Bahwa frasa “para pemilik dan penghuni” dalam Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 tidak memastikan hak seluruh pemilik sarusun menjadi anggota PPPSRS.
177. Bahwa kata “para” dalam frasa “para pemilik dan penghuni” pada Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 menimbulkan ketidakpastian hukum, serta mengancam hak konstitusional atas perlindungan harta benda dan hak konstitusional atas perlindungan hak milik pribadi para Pemohon. Oleh karena penggunaan kata “para” dari frasa “para pemilik dan penghuni” pada Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 berarti tidak seluruh (*for all*) pemilik sarusun, sebab kata “para” dapat hanya sebagian pemilik, atau sebageaian besar pemilik, dan bukan berarti seluruh pemilik, sehingga merugikan kepentingan dan hak konstitusional para Pemohon.
178. Bahwa penggunaan kata “para” dari frasa “para pemilik sarusun” tidak ada jaminan kepastian hukum seluruh pemilik yang mengakibatkan adanya celah hukum atau ancaman bagi pemilik tidak menjadi anggota PPPSRS atau *“memberless”*. Dengan demikian, menimbulkan ketidakpastian hukum dan diskriminasi hukum, sehingga menimbulkan kerugian konstitusional para pihak atas perlindungan harta benda dan hak untuk mempunyai milik pribadi, yakni atas unit sarusun dan atas Kepemilikan Bersama (bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama).
179. Bahwa untuk menjamin dan memastikan serta melindungi hak konstitusional setiap orang, bukan tanpa alasan jika dalam pasal-pasal UUD 1945 menggunakan kata “setiap”, atau kata “tiap-tiap”, atau kata “segala”. Penggunaan kata “setiap” tertera dalam Pasal 27 ayat (3), Pasal 28A, Pasal 28B ayat (1), ayat (2), Pasal 28C ayat (1), ayat (2),

Pasal 28D ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), Pasal 28E ayat (1), ayat (2), ayat (3), Pasal 28F, Pasal 28G ayat (1), ayat (2), Pasal 28H ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), Pasal 28I ayat (2), Pasal 28J ayat (1), (2) UUD 1945. Penggunaan kata “segala” tertera dalam Pasal 27 ayat (2) UUD 1945. Penggunaan kata “tiap-tiap” tertera dalam Pasal 27 ayat (2) UUD 1945.

180. Bahwa dengan demikian kata “para” dalam frasa “para pemilik dan penghuni” bertentangan dengan UUD 1945 apabila tidak dimaknai menjadi kata “seluruh”, sehingga frasa “para pemilik dan penghuni” beralasan dan konstitusional jika dimaknai menjadi frasa “seluruh pemilik dan penghuni”.
181. Bahwa selanjutnya mengenai frasa “pada ayat (1)” dalam Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 tidak konsisten dan tidak mencakup seluruh materi/norma yang menjadi lingkup kewajiban badan hukum PPPSRS.
182. Bahwa ketentuan Pasal 75 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 berisi materi muatan yang mengatur kualifikasi subjektif badan hukum PPPSRS, yakni PPPSRS sebagai subyek hukum yang dibentuk seluruh pemilik sarusun dengan fasilitasi pelaku pembangunan. Jelas, bahwa ketentuan Pasal 75 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 tidak mengatur apa objektif lingkup kewajiban badan hukum PPPSRS. Namun hanya mengatur subjek badan hukum PPPSRS, dan tidak mengatur obyektif kewajiban badan hukum PPPSRS.
183. Bahwa perihal apa yang merupakan materi obyektif kewajiban badan hukum PPPSRS, secara eksplisit tertera dalam Pasal 75 ayat (2) [bukan Pasal 75 ayat (1)]. Merujuk Pasal 75 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 bahwa PPPSRS menerima dan mempunyai wewenang dalam pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama, yang diserahkan pelaku pembangunan. Dengan demikian, wewenang yang diserahkan pelaku pembangunan kepada badan hukum PPPSRS adalah pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama.
184. Bahwa oleh karena itu, perihal materi kewajiban badan hukum PPPSRS tidak diatur dan tidak tertera dalam Pasal 75 ayat (1) UU

No. 20 Tahun 2011 namun diatur dan tertera dalam Pasal 75 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sehingga dalam Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 dirumuskan secara limitatif wewenang badan hukum PPPSRS adalah:

- (1) mewakili dan berkewajiban **mengurus** kepentingan seluruh pemilik dan penghuni sarusun.
- (2) dalam hal **pengelolaan** Kepemilikan Bersama.
- (3) Kepemilikan Bersama adalah benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama.

185. Bahwa materi muatan yang merupakan wewenang dan kewajiban badan hukum PPPSRS adalah merujuk kepada Pasal 75 ayat (2), bukan berasal dari ketentuan Pasal 75 ayat (1) UU Rusun. Dengan demikian maka Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “ayat (1)” adalah tidak beralasan, tidak mempunyai rujukan hukum, dan menimbulkan tidak lengkap dasar acuan merumuskan norma Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011. Kekeliruan dalam memahami dan merumuskan materi muatan Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 itu menimbulkan kerugian konstitusional para Pemohon atas jaminan kepastian hukum yang adil, perlindungan harta benda, perlindungan hak milik pribadi yang dijamin UUD 1945.

186. Bahwa dengan demikian maka frasa “ayat (1)” dalam Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 tidak beralasan dan tidak konstitusional secara bersyarat apabila tidak dimaknai sebagai “**ayat (1) dan ayat (2)**”.

187. Bahwa frasa “dan penghunian” dalam Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 tidak konsisten dengan sistem hukum dalam UU No. 20 Tahun 2011 yang sama sekali tidak mengatur mengenai penghunian. UU No. 20 Tahun 2011 memiliki lingkup pengaturan dan lingkup penyelenggaraan rumah susun, termasuk mengatur perihal “pengelolaan”, yang bahkan secara khusus diatur dalam **BAB VII PENGELOLAAN**, mencakup Pasal 56 s.d Pasal 60.

188. Bahwa dalam Pasal 56 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 mengatur bahwa kegiatan pengelolaan meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Oleh karena itu, pengelolaan dalam UU No. 20 Tahun

2011 termasuk sudah mengatur perihal kepenghunian dalam arti pengelolaan kepemilikan aset bersama. Jika ditelaah dengan penjelasan Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011, memberikan contoh urusan penghunian adalah penentuan besaran iuran untuk keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan. Dengan demikian, jika ditelaah secara yuridis sistematis maka kegiatan yang terkait penghunian adalah dalam lingkup pengelolaan rumah susun oleh PPPSRS.

189. Bahwa oleh karena frasa “dan penghunian” tidak termasuk dalam sistem hukum yang dikembangkan UU No. 20 Tahun 2011 namun hanya mengatur perihal Pengelolaan, maka pengaturan perihal penghunian sudah tercakup dengan pengelolaan, sehingga frasa “dan penghunian” tidak konsisten dengan UU No. 20 Tahun 2011.

(a) PPPSRS merupakan badan hukum perdata yang berkewajiban mengurus kepentingan seluruh pemilik dan penghuni rumah susun dalam kaitan pengelolaan Kepemilikan Bersama (benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama).

(b) PPPSRS sebagai badan hukum perdata tidak berwenang dan tidak relevan jika diberikan tugas dan wewenang perihal penghunian dalam arti administrasi kependudukan atau kewargaan pada RT/RW yang merupakan anasir terendah dari pemerintahan yakni kelurahan/desa.

(c) PPPSRS adalah badan hukum perdata dari pemilik rumah susun yang berkewajiban mengurus kepentingan seluruh pemilik dan penghuni rumah susun dalam kaitan Kepemilikan Bersama, bukan dalam wewenang administrasi kependudukan.

190. Bahwa telaah yuridis-sistematis terhadap UU No. 20 Tahun 2011 terbangun sistem hukum bahwa UU No. 20 Tahun 2011 tidak mengenal dan tidak mengambil konsep “penghunian”, akan tetapi konsep “pengelolaan”. Karena itu konsep “penghunian” berada di luar sistem hukum yang ada dalam UU No. 20 Tahun 2011. Setiap ketentuan berkaitan hak pemilikan bersama, UU No. 20 Tahun 2011 menggunakan konsep/norma “pengelolaan”, bukan “penghunian”, sebagaimana ditemukan dalam ketentuan-ketentuan:

- (a) Pasal 1 angka 2 menggunakan kata “pengelolaan”.
- (b) Pasal 4 ayat (1) huruf e menggunakan kata “pengelolaan” untuk lingkup pengaturan UU No. 20 Tahun 2011, tidak ada “penghunian”.
- (c) Pasal 8 huruf c menggunakan kata “pengelolaan” untuk lingkup pembinaan pemerintah.
- (d) Pasal 56 ayat (1) dan ayat (2) menggunakan kata “pengelolaan” untuk rumah susun, tidak ada “penghunian”.
- (e) Pasal 57 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4) menggunakan kata “pengelolaan” untuk rumah susun, tidak ada “penghunian”.
- (f) Pasal 59 ayat (3), ayat (4) menggunakan kata “pengelolaan” untuk rumah susun, tidak ada “penghunian”.
- (g) Pasal 60 menggunakan kata “pengelolaan” untuk mandat membuat peraturan pemerintah, tidak ada “penghunian”.
- (h) Pasal 70 ayat (1) huruf d menggunakan kata “pengelolaan” untuk pengendalian pemerintah, tidak ada “penghunian”.
- (i) Pasal 70 ayat (5) huruf b menggunakan kata “pengelolaan” untuk pengendalian PPPSRS, tidak ada “penghunian”.
- (j) Pasal 72 ayat (4) huruf e menggunakan kata “pengelolaan” untuk fungsi badan pelaksana, tidak ada “penghunian”.
- (k) Pasal 75 ayat (2) menggunakan kata “pengelolaan” untuk tugas/kewajiban PPPSRS, tidak ada “penghunian”.
- (l) Pasal 77 ayat (1) menggunakan kata “pengelolaan” untuk aturan hak anggota berdasarkan NPP, tidak ada “penghunian”.
- (m) Pasal 83 huruf e menggunakan kata “pengelolaan” untuk aturan wewenang pemerintah, tidak ada “penghunian”.
- (n) Pasal 84 huruf f menggunakan kata “pengelolaan” untuk aturan wewenang pemerintah provinsi, tidak ada “penghunian”.
- (o) Pasal 85 huruf f menggunakan kata “pengelolaan” untuk aturan wewenang pemerintah kabupaten/kota, tidak ada “penghunian”.
- (p) Penjelasan Umum alinea 4 menggunakan kata “pengelolaan” untuk kepastian hukum pengaturan rumah susun, tidak ada “penghunian”.

(q) Penjelasan Umum alinea 6 menggunakan kata “pengelolaan” untuk lingkup pengaturan rumah penyelenggaraan rumah susun, tidak ada “penghunian”.

Dengan demikian, ketentuan “penghunian” bukan bagian integral dan di luar sistem hukum yang dikembangkan UU No. 20 Tahun 2011 sehingga kata “penghunian” tidak diakui sebagai norma dan sistem hukum UU No. 20 Tahun 2011. Karena itu, masuknya frasa “penghunian” dalam Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 adalah tidak konsisten dengan asas dan sistem hukum UU No. 20 Tahun 2011, sehingga terlanggarnya hak konstitusional atas jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil [vide Pasal 28D ayat (1) UUD 1945].

191. Bahwa konsep “penghunian” merupakan bagian dari lingkup pengaturan dalam bidang administrasi kependudukan yang merupakan domein Hukum Administrasi Kependudukan. Dengan demikian masuknya frasa “dan penghunian” dalam Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 tidak memiliki rasio legis, tidak konsisten, dan di luar norma serta sistem hukum UU No. 20 Tahun 2011, sehingga bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945.

192. Bahwa **penghunian adalah domein dan lingkup pengaturan dalam aspek administrasi kependudukan yang merupakan lingkup Hukum Administrasi Kependudukan, termasuk dengan membentuk Rukun Warga (RW) dan Rukun Tetangga (RT) yakni Lembaga Kemasyarakatan di Kelurahan/Desa**, sebagai anasir terkecil dari struktur administrasi kependudukan yang berfungsi melakukan pendataan kependudukan dan bertugas dalam rangka pelayanan administrasi pemerintahan [vide Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pedoman Penataan Lembaga Kemasyarakatan].

Kewargaan yang menjadi domein Kelurahan yang membawahi RT/RW berbeda dengan PPPSRS yang merupakan badan hukum privat. Kelurahan dan RT/RW adalah bukan badan hukum privat. Keberadaan RT dan RW adalah lembaga kemasyarakatan yang melayani administrasi pemerintahan yang menjadi bagian terpenting

penyelenggaraan administrasi kependudukan untuk dokumen kependudukan seperti Kartu Tanda Penduduk (KK), Kartu Keluarga (KK), Pajak Bumi dan bangunan (PBB).

Sehingga terbukti **fungsi RT/RW berkaitan dengan penghunian dan administrasi kependudukan**. Karena itu, **RT/RW berbeda dengan lingkup tugas PPPSRS, karena PPPSRS sebagai badan hukum privat yang berkewajiban dalam pengelolaan Kepemilikan Bersama rumah susun/apartemen untuk melindungi pemilik sarusun/anggota PPPSRS**. [vide Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011]. Dengan demikian, tidak beralasan dan bukan lingkup tugas PPPSRS dalam hal penghunian yang merupakan administrasi kependudukan karena lingkup administrasi pemerintahan yang mengacu kepada hukum Administrasi Kependudukan.

193. Bahwa ketentuan Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “penghunian” menimbulkan kerugian konstitusional para Pemohon, karena:

- (a) Mengakibatkan pembebanan biaya kepada PPPSRS atas pengurusan penghunian yang merupakan urusan dan domein RT/RW, sehingga memasukkan penghunian sebagai urusan PPPSRS pada akhirnya menjadi beban pemilik dan penghuni sarusun.
- (b) Mengakibatkan kerugian pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik karena dimungkinkan PPPSRS membuat aturan yang mengekang pemilik atau penghuni dan membebaskan biaya tambahan untuk urusan penghunian.
- (c) Menambah tugas dan urusan PPPSRS dalam hal penghunian, sehingga PPPSRS kekurangan fokus dalam pengurusan pengelolaan kepemilikan atas benda bersama, bagian bersama, tanah bersama yang diserahkan oleh peayat (3) UU No. 20 Tahun 2011.
- (d) Manambah tugas dan urusan PPPSRS dalam hal penghunian, maka menjadi alasan untuk mengganggu kenyamanan dan privasi pemilik atau openghuni sarusun yang mendapat kuasa dari pemilik, dengan berdalih kepentingan publik.

(e) Pengurusan kewargaan atau penghunian adalah urusan pemerintahan daerah, yakni Kelurahan beserta RT/RW sehingga sudah tepat UU No. 20 tahun 2011 hanya mengenal pengelolaan dalam sistem hukumnya. Namun dengan pengaturan penghunian, maka mencampuradukkan antara urusan perdata yang dikelola PPPSRS dengan urusan kelembagaan yang lain, sehingga merusak kemurnian eksistensi PPPSRS sebagai badan hukum privat.

194. Bahwa dengan alasan tersebut, frasa “dan penghunian” dalam Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 bertentangan dengan UUD 1945.

195. Bahwa dengan alasan-alasan diatas yakni perihal kata “para” dari frasa “para pemilik dan penghuni”, dan frasa “ayat (1)” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat apabila tidak dimaknai sebagai “seluruh pemilik dan penghuni”, dan frasa “ayat (1)” dimaknai menjadi “ayat (1) dan ayat (2)”, serta frasa “dan penghunian” bertentangan dengan UUD 1945.

196. Bahwa dengan alasan-alasan diatas berkenan Yang Mulia Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan *aquo* yang menyatakan kata “para” dari frasa “para pemilik dan penghuni”, dan frasa “ayat (1)” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai “seluruh pemilik dan penghuni”, dan frasa “ayat (1)” tidak dimaknai menjadi “ayat (1) dan ayat (2)”, serta frasa “dan penghunian” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Sehingga Pasal 75 ayat (3) menjadi selengkapnya menjadi berbunyi **“PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) berkewajiban mengurus kepentingan seluruh pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama”**.

197. Bahwa dengan alasan-alasan diatas berkenan Yang Mulia Majelis hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan *a quo* yang menyatakan kata “para” dari frasa “para pemilik dan penghuni”, dan frasa “ayat (1)” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak

dimaknai “seluruh pemilik dan penghuni”, dan frasa “ayat (1)” tidak dimaknai menjadi “ayat (1) dan ayat (2)”, serta frasa “dan penghunian” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Sehingga Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi **“PPPSRS sebagaimana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) berkewajiban mengurus kepentingan seluruh pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama”**.

M. Perihal Alasan Pengujian ketentuan Pasal 75 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang kata “dapat”, sehingga melanggar hak konstitusional atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil [Pasal 28D ayat (1) UUD 1945], hak konstitusional atas perlindungan harta benda [Pasal 28G ayat (1) UUD 1945], dan hak konstitusional mempunyai hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945].

198. Bahwa para Pemohon dijamin dan dilindungi hak konstitusional atas jaminan kepastian hukum yang dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, dan hak konstitusional atas perlindungan harta benda dijamin dalam Pasal 28G ayat (1) UUD 1945, serta hak konstitusional untuk mempunyai hak milik pribadi yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

199. Bahwa ketentuan Pasal 75 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 berbunyi **“PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola”**.

200. Bahwa terhadap rumah susun, pengelolaannya memiliki karakteristik tersendiri karena berkaitan dengan sifat rumah susun komersial maupun rumah susun umum milik sebagai benda tetap dan tidak bergerak yang berbeda dengan rumah tapak, karena merupakan bangunan vertikal tempat hunian yang memiliki resiko tinggi (*hight risk building*) sehingga diwajibkan memenuhi persyaratan teknis, ekologis dan administratif [Pasal 24 UU No. 20 Tahun 2011], serta wajib memiliki Sertifikat Layak Fungsi [vide Pasal 39 UU No. 20 Tahun 2011].

Selain itu, pemilik unit sarusun bukan hanya memiliki unit sarusun yang dibeli/dimiliki, namun juga berhak atas aset Kepemilikan Bersama (benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama), sehingga membutuhkan pengelolaan teknis-operasional dan keahlian manajerial dengan kualifikasi standar.

201. Bahwa kata “dapat” dalam frasa “dapat membentuk atau menunjuk pengelola” dari Pasal 75 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011, merugikan kepentingan hak konstitusional pemilik/pembeli atau konsumen cq para Pemohon.
202. Bahwa pengelolaan rumah susun membutuhkan pengelola karena karakteristik barang/komoditas rumah susun yang diatur dalam UU No. 20 Tahun 2011 berbeda dengan komoditas biasa dan merupakan bangunan vertikal beresiko tinggi, dan adanya aset Kepemilikan Bersama yang bukan milik orang per orang yang memerlukan kegiatan perawatan, pemeliharaan dan operasional oleh pengelola yang memiliki kemampuan teknis-operasional dan keahlian manajerial, untuk melaksanakan pengelolaan rumah susun.
 - (a) Benda yang dimiliki bukan hanya unit sarusun akan tetapi juga benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama yang dimiliki bersama sehingga memerlukan kegiatan perawatan, pemeliharaan dan operasional oleh pengelola yang memiliki kemampuan teknis-operasional dan keahlian manajerial, untuk melaksanakan pengelolaan rumah susun.
 - (b) Pengelolaan kepemilikan atas benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama tersebut membutuhkan pengelolaan teknis-operasional yang secara profesional tidak mampu dilaksanakan oleh pemilik atau penghuni atau pengurus PPPSRS, karena PPPSRS tidak dirancang sebagai pengelola profesional dan tidak memiliki kemampuan teknis-operasional setiap jenis kebutuhan pengelolaan rumah susun dan aset bersama, seperti instalasi dan jaringan listrik, instalasi air bersih, lift, tangga, penanganan kedaruratan, perawatan taman, kolam renang, dan sebagainya. Sehingga secara objektif dan logis beralasan jika diserahkan pengelolaan teknis-operasionalnya kepada pengelola untuk menjamin efektifitas kepemilikan bersama.

- (c) Dari sisi pelaku pembangunan yang secara objektif dan praktis tidak melakukan pembangunan sendiri, akan tetapi diserahkan pada perusahaan kontraktor. Oleh karena itu, dalam hal pengelolaan rumah susun logis dan objektif apabila PPPSRS (yang justru tidak dirancang untuk memiliki kemampuan teknis-operasional dan keahlian manajerial, serta ijin-ijin operasional untuk mengelola rumah susun) wajib bekerjasama dengan pengelola, sebagai “rambu” atau jalur agar PPPSRS efektif melaksanakan kewajibannya. Dengan demikian, kata “wajib” merupakan syarat wajib yang diperlukan bagi PPPSRS dalam menjalankan kewajiban mengelola Kepemilikan Bersama.

203. Bahwa untuk melindungi hak konstitusional pemilik/pembeli atau konsumen cq para Pemohon atas kepemilikan bersama tersebut, maka untuk memastikan pelaksanaan hak konstitusional itu, maka pelaku pembangunan wajib bekerjasama dengan pengelola oleh karena:

- (a) Untuk menjamin dan **memastikan perlindungan hak konstitusional** dan hak hukum atas harta benda dan hak milik pribadi anggota PPPSRS yang diwajibkan kepada PPPSRS, maka beralasan dan rasional-logis jika **kewajiban PPPSRS menjadi kewajiban derivatif PPPSRS membentuk atau menunjuk pengelola** sebagai rambu yang memastikan pelaksanaan kewajiban PPPSRS dengan adanya pengelola yang secara langsung (*day to day*), memiliki kemampuan teknis-operasional dan keahlian manajerial dalam mengelola rumah susun atau apartemen.
- (b) Oleh karena **PPPSRS tidak dirancang untuk pengelolaan teknis-profesional atas rumah susun/apartemen yang merupakan properti/bangunan beresiko tinggi (*hight risk building*), dan teknis pengelolaan yang rumit, kompleks, dan mesti berlangsung sepanjang hari (*day to day*)**. Demi kepentingan pemilik/konsumen dan hak konstitusional pemilik/anggota PPPSRS, maka beralasan dan rasional-logis jika dinormakan PPPSRS wajib membentuk atau menunjuk pengelola (*building management*), sebab:
- (1) dengan kompleksnya lingkup tugas yang rumit dan teknis seperti pengelolaan sarana-sarana bagunan bagian bersama (*common*

element) atas sistem dan instalasi listrik, sistem dan instalasi air, sistem keamanan, tangga, keamanan lift, perawatan kebun, tempat rekreasi, kolam renang, ruang lobi, lahan parkir, sistem kedaruratan, yang memiliki kerumitan teknis, dan bahkan adanya kewajiban perawatan berkala dan standar.

- (2) kebutuhan tenaga teknis-profesional dan keahlian amanjerial untuk menangani tugas tersebut, sehingga tidak mampu dikerjakan anggota/pengurus PPPSS.
- (3) lingkup pengelolaan rumah susun yang merupakan bangunan bersifat *high risk building*, dengan investasi yang relatif mahal, dan termasuk dalam lingkup pengendalian/pengawasan pemerintah, maka pengelola diwajibkan memiliki badan hukum tersendiri dengan lingkup usaha dan ijin-ijin operasional. Hal mana tidak dapat dilaksanakan oleh PPPSRS.

Oleh karena itu rasional dan logis jika diwajibkan membentuk atau menunjuk pengelola, sebagai *agent* yang melaksanakan kewajiban PPPSRS sebagai *principal*, sehingga tidak ada pengurangan kewajiban PPPSRS. Justru memastikan pelaksanaan kewajiban PPPSS dan sekaligus memastikan pelayanan kebutuhan anggota PPPSRS atau pemilik/penghuni.

- (c) PPPSRS tidak dirancang bertindak seperti pengelola (*building management*), dan **anggota PPPSRS sebagai unsur pengurus PPPSRS berorientasi kepada menghuni/menempati rumah susun/sarusun, sehingga tidak cukup kapasitas teknis-operasional anggota/pengurus PPPSRS jika diorientasikan tugasnya mengelola rumah susun atau apartemen secara operasional harian (*day to day operational*), apalagi karakter bangunan rumah susun/apartemen memiliki resiko tinggi (*high risk building*).**
- (d) PPPSRS wajib membentuk atau menunjuk pengelola adalah untuk memastikan **upaya terbaik (*the best effort*) melindungi hak pemilik sebagai hakta benda dan hak milik pribadi** yang dijamin perlindungannya dalam UUD 1945.
- (e) Dalam hal pembangunan apartemen/rumah susun komersial, pihak pelaku pembangunan mendelegasikan tugas pembangunan kepada

kontraktor, demikian juga pemasaran properti diserahkan kepada perusahaan pemasaran. Karena itu, beralasan dan rasional-logis jika demi **efektivitas pekerjaan pengelolaan** rumah susun komersial dan rumah susun umum wajib diserahkan PPPSRS kepada pengelola untuk menjaga kepentingan pemilik/konsumen.

- (f) Kua teknis pengelolaan apartemen atau rumah susun komersial membutuhkan **kemampuan teknis-profesional dan keahlian manajerial, standardisasi/sertifikasi, dan perijinan operasional**, hal mana tidak cukup kapasitas PPPSRS melakukannya sehingga untuk menjamin terlaksananya kewajiban PPPSRS maka beralasan jika PPPSRS wajib membentuk atau menunjuk pengelola. Oleh karena:
- (1) Rumah susun diwajibkan memenuhi persyaratan teknis mengenai tata bangunan (lokasi, intensitas serta arsitektur), dan keandalan bangunan (keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan) [vide Pasal 35 UU No. 20 Tahun 2011]. Persyaratan teknis tersebut kompleks, rumit, dan berkelanjutan, sehingga mustahil dikerjakan kepada PPPSRS yang berbasis pada pemilik/penghuni yang berorientasi hanya menempati sarusun.
 - (2) Rumah susun diwajibkan memenuhi persyaratan ekologis, mengenai keserasian dan keseimbangan lingkungan [vide Pasal 37 UU No. 20 Tahun 2011].
 - (3) Rumah susun diwajibkan memenuhi persyaratan administratif [vide pasal 28 s.d 34 UU No. 20 Tahun 2011].
- (g) Seluruh anggota PPPSRS dibebankan **kewajiban biaya** misalnya IPL, air, listrik, keamanan, dan sebagainya sebagai bentuk **prestasi anggota kepada PPPSRS**, karena itu seluruh anggota PPPSRS berhak atas pemenuhan haknya atas listrik, air, keamanan, dan sebagainya sebagai kontra prestasi. Untuk **menjamin pemenuhan itu kepada anggota PPPSRS, maka beralasan dan rasional jika PPPSRS wajib membentuk atau menunjuk pengelola** yang menjalankan kewajiban PPPSRS sebagai agent dari PPPSRS.
- (h) Kua teknis-juridis badan hukum **PPPSRS tidak kompatibel sebagai pengelola** apartemen atau rumah susun komersial, dan tidak memiliki lingkup usaha dalam pengelolaan apartemen (*building management*).

Namun karena PPPSRS secara mandatory diberikan kewajiban oleh UU Rusun dalam pengelolaan Kepemilikan Bersama, maka beralasan jika secara *mandatory* UU No. 20 Tahun 2011 mewajibkan PPPSRS membentuk atau menunjuk pengelola.

- (i) Secara komersial, bangunan apartemen atau rumah susun komersial merupakan bangunan yang ***hight risk building***, **pengelolaan teknis dan kompleks, dengan karakteristik berbeda dengan pemukiman rumah tapak (*landed house*)**, serta harga apartemen/rumah susun komersial yang relatif mahal. Sehingga untuk **melindungi harta benda dan hak milik pribadi pemilik/konsumen** yang dijamin perlindungannya oleh UUD 1945, maka beralasan jika PPPSRS wajib membentuk atau menunjuk pengelola untuk menjalankan tugas mandatory PPPSRS mengelola Kepemilikan Bersama.
- (j) PPPSRS wajib membentuk atau menunjuk pengelola rumah susun atau apartemen, secara yuridis sama sekali tidak **tidak mengurangi kewajiban yuridis PPPSRS, tetapi justru menjamin, melindungi dan memastikan pelaksanaan kewajiban PPPSRS**. Artinya, dengan wajib membentuk atau menunjuk pengelola, justru **demi kepentingan hukum dan efektivitas mandatori PPPSRS**. Kewajiban itu bukan beban hukum tetapi kebaikan dan jaminan pelaksanaan kewajiban PPPSRS dalam mengelola Kepemilikan Bersama, yang merupakan harta benda dan hak milik anggota yang dijamin UUD 1945.
- (k) PPPSRS wajib membentuk atau menunjuk pengelola rumah susun atau apartemen, secara yuridis merupakan “syarat wajib” yang diperlukan secara *condition sine quanon* untuk memastikan PPPSRS melaksanakan kewajiban. Semisal, syarat wajib adanya akte pendirian PT untuk mengesahkan status badan hukum PT, atau semisal ketentuan pemerintah wajib menyediakan rumah umum bagi MBR Pasal 54 ayat (1) UU No. 1 Tahun 2011], yang diikuti dengan wajib memberikan bantuan dan fasilitas kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) [Pasal 54 ayat (2) dan ayat (3) UU No. 1 Tahun 2011], atau semisal wajib berwudhuk untuk melaksanakan wajib sholat. Dengan demikian, “syarat wajib” tersebut masih terkait

dan dalam logika yang konsisten dalam piramida logika dari norma hukum.

204. Bahwa badan hukum PPPSRS tidak dirancang untuk mengelola secara teknis-operasional Kepemilikan Bersama rumah susun/apartemen, hal mana merujuk pedoman materi Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga perhimpunan pemilik rumah susun meliputi ketentuan badan pengelola.

Sehingga pembentukan badan pengelola dimaksudkan sebagai “rambu” atau cara untuk memastikan PPPSRS menjalankan kewajibannya mengelola Kepemilikan Bersama sudah diakui dan diterima sebagai norma yang memiliki *validity* dan memiliki keberlakuan (*effacacy*) [vide Pasal 10 huruf k, Pasal 11 huruf c Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun, bukti P-13]

205. Bahwa berdasarkan alasan diatas maka ketentuan Pasal 75 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang kata “dapat” dalam frasa “dapat membentuk atau menunjuk pengelola” menimbulkan ketidakpastian hukum oleh karena kata “dapat” dalam Pasal 75 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 tidak pasti apakah “ya” atau “tidak” dalam hal bekerjasama dengan pengelola. Oleh karena itu, menimbulkan ketidakpastian hukum yang mengancam harta benda dan hak milik pribadi para Pemohon yang dijamin UUD 1945 Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4).

206. Bahwa demi perlindungan hak-hak konstitusional pemilik/pembeli cq para Pemohon atas harta benda dan hak milik pribadi yang dijamin dalam UUD 1945 sebagaimana di atas, maka kata “dapat” dari frasa “dapat membentuk atau menunjuk pengelola” dalam pasal 75 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 adalah bentuk perlindungan optimal bagi pemilik/pembeli guna melindungi hak konstitusional atas harta benda dan hak milik pribadi yang dijamin UUD 1945.

207. Bahwa penggunaan kata “dapat” dalam Pasal 75 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 menimbulkan ketidakpastian hukum dan bertentangan dengan maksud dibuatnya norma. Penggunaan kata “dapat” dalam UU

adalah inkonstitusional jika mengacu berbagai pertimbangan, putusan dan/atau yurisprudensi Mahkamah Konstitusi, berikut ini:

- (a) Putusan Mahkamah Konstitusi yang mengubah kata “dapat” dalam ketentuan Pasal 55 ayat (4) UU Sistem Pendidikan Nasional diubah menjadi “wajib”. Karena itu, Pemerintah dan Pemerintah Daerah wajib memberikan bantuan teknis, subsidi dana, dan sumber daya lain secara adil dan merata kepada lembaga pendidikan berbasis masyarakat ataupun sekolah-sekolah swasta.
- (b) Mahkamah Konstitusi dalam perkara Nomor 34/PUU-VIII/2010 yang menguji konstiusionalitas kata “dapat” dalam Penjelasan Pasal 114 UU Nomor 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan, MK memutuskan kata “dapat” adalah bertentangan dengan UUD 1945.

208. Bahwa penggunaan kata “dapat” Pasal 75 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 tersebut merugikan hak konstitusional para Pemohon, yakni:

- (a) tidak ada kepastian hukum yang mengikat bagi PPPSRS bahwa rumah susun wajib dikelola oleh pengelola, akibatnya resiko kerugian ekonomi, imej buruk yang menurunkan harga jual, dan tidak nyaman akibat tidak berjalan fungsi teknis rumah susun, sehingga tanpa pengelolaan yang profesional mengakibatkan salah kelola rumah susun dan kerugian pemilik.
- (b) Dengan karakteristik rumah susun atau apartemen yang mencakup pula kepemilikan Bersama yakni benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama tidak semestinya dikelola amatiran, apalagi apartemen atau rumah susun bangunan bersifat beresiko tinggi, instalasi yang rumit, fungsi dan pengelolaan yang kompleks, maka untuk melindungi harta benda pemilik dan hak milik pribadi cq unit sarusun dan kepemilikan Bersama sebagai aset yang bernilai ekonomis. Karena itu para Pemohon mengalami kerugian konstitusional jika tidak diwajibkan pengelolaannya yang ditunjuk atau dibentuk oleh PPPSRS sendiri bukan pihak lain.
- (c) Adanya keadaan yang tidak pasti dalam menjaga dan merawat aset para Pemohon, yakni unit sarusun dan kepemilikan Bersama (benda bersama, bagian bersama, tanag bersama).

209. Bahwa berdasarkan alasan diatas maka kata “dapat” dalam frasa “dapat membentuk atau menunjuk pengelola” beralasan dan konstitusional jika diubah menjadi “wajib” sehingga menjadi berbunyi “wajib membentuk atau menunjuk pengelola”.
210. Bahwa berdasarkan alasan tersebut mohon berkenan Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan pengujian materil UU Rusun aquo yang menyatakan ketentuan Pasal 75 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang kata “dapat” dalam frasa “dapat membentuk atau menunjuk pengelola” bertentangan dengan UUD 1945 secara bersyarat, dalam hal apabila tidak dimaknai sebagai **“wajib membentuk atau menunjuk pengelola”**.
211. Bahwa berdasarkan alasan tersebut mohon berkenan Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan pengujian materil UU No. 20 Tahun 2011 *a quo* yang menyatakan ketentuan Pasal 75 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang kata “dapat” dalam frasa “dapat membentuk atau menunjuk pengelola” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat, dalam hal apabila tidak dimaknai sebagai “wajib membentuk atau menunjuk pengelola”. Sehingga ketentuan Pasal 75 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi sebagai berikut: **“PPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib membentuk atau menunjuk pengelola”** . ‘
212. Bahwa berdasarkan alasan tersebut mohon berkenan Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan pengujian materil UU Rusun *a quo* yang menyatakan ketentuan Pasal 75 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang kata “dapat” dalam frasa “dapat membentuk atau menunjuk pengelola” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara bersyarat, dalam hal apabila tidak dimaknai sebagai “wajib membentuk atau menunjuk pengelola”. Sehingga ketentuan Pasal 75 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi sebagai berikut: **“PPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib membentuk atau menunjuk pengelola”** .

N. Perihal Alasan Pengujian ketentuan Pasal 76 UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “para pemilik dan penghuni” dan kata “penghunian”, sehingga melanggar hak konstitusional atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil [Pasal 28D ayat (1) UUD 1945], hak konstitusional atas perlindungan harta benda [Pasal 28G ayat (1) UUD 1945], dan hak konstitusional mempunyai hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945].

213. Bahwa para Pemohon dijamin dan dilindungi hak konstitusional atas jaminan kepastian hukum yang diadil dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, dan hak konstitusional atas perlindungan harta benda dijamin dalam Pasal 28G ayat (1) UUD 1945, serta hak konstitusional untuk mempunyai hak milik pribadi yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

214. Bahwa ketentuan Pasal 76 UU No. 20 Tahun 2011 berbunyi **“Tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPSRS”**.

215. Bahwa ketentuan Pasal 76 UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “para pemilik dan penghuni”, merugikan pemilik/pembeli atau konsumen karena dimungkinkan tidak seluruh pemilik sarusun terlindungi hak-haknya dalam kaitan dengan PPSRS.

216. Bahwa untuk alasan-alasan menguji ketentuan Pasal 76 UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “para pemilik dan penghuni” mohon berkenan mengambi alih secara *mutatis mutandis* seluruh alasan-alasan mengenai hal “penghunian” dalam Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 dalam permohonan ini.

217. Bahwa oleh karena itu frasa “para pemilik dan penghuni” dari Pasal 76 UU No. 20 Tahun 2011, beralasan jika dimaknai sebagai “seluruh pemilik dan penghuni”.

218. Bahwa dalam hal kata “penghunian” dalam Pasal 76 UU No. 20 Tahun 2011 tidak dikenal dan bukan bagian dari sistem hukum yang dikembangkan UU Rusun. Konsep atau norma “penghunian” bukan

lingkup pengaturan dan bukan lingkup penyelenggaraan rumah susun dalam UU No. 20 Tahun 2011.

219. Bahwa konsep hukum/ketentuan mengenai **penghunian adalah domein dan lingkup pengaturan dalam aspek administrasi kependudukan yang merupakan lingkup Hukum Administrasi Kependudukan, termasuk dengan membentuk Rukun Warga (RW) dan Rukun Tetangga (RT) yakni Lembaga Kemasyarakatan di Kelurahan/Desa**, sebagai anasir terkecil dari struktur administrasi kependudukan yang berfungsi melakukan pendataan kependudukan dan bertugas dalam rangka pelayanan administrasi pemerintahan. Hal mana sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pedoman Penataan Lembaga Kemasyarakatan [bukti P-14].

Oleh karena itu, keberadaan RT dan RW adalah lembaga kemasyarakatan yang melayani administrasi pemerintahan yang menjadi bagian terpenting dari penyelenggaraan administrasi kependudukan untuk dokumen kependudukan seperti Kartu Tanda Penduduk (KK), Kartu Keluarga (KK), Pajak Bumi dan bangunan (PBB). Sehingga terbukti **fungsi RT/RW berkaitan dengan penghunian dan administrasi kependudukan**, yang melakukan pelayanan kependudukan seperti KK, KTP dan pengawasan warga. Pembentukan RT/RW dilakukan oleh pemerintah daerah, bukan oleh pemilik atau penghuni sarusun, sebagaimana dilakukan pemerintah Kota Jakarta Selatan membentuk RT/RW pada apartemen [berita bisnis.com "*Hunian Apartemen: Dukcapil Segera bentuk RT/RW*", **Bukti P-15**]. Karena itu, **RT/RW berbeda dengan lingkup tugas PPPSRS, karena PPPSRS sebagai badan hukum perdata yang berkewajiban dalam pengelolaan Kepemilikan Bersama rumah susun/apartemen untuk melindungi pemilik sarusun/anggota PPPSRS**. [vide Pasal 75 ayat (3) UU Rusun].

Dengan demikian, tidak beralasan dan bukan lingkup tugas PPPSRS dalam hal penghunian yang merupakan administrasi kependudukan karena lingkup administrasi pemerintahan yang mengacu kepada hukum Administrasi Kependudukan.

220. Bahwa dalam UU No. 20 Tahun 2011 diatur dan dikembangkan konsep/ketentuan “penghunian” bukan “penghunian”, sehingga masuknya kata “penghunian dalam Pasal 76 UU No. 20 Tahun 2011 adalah penyusupan hukum yang merugikan kepentingan pemilik, oleh karena konsep hukum/ketentuan yang dikembangkan dalam lingkup UU No. 20 Tahun 2011 adalah “pengelolaan”, bukan “penghunian”. Sehingga kata “penghunian” dalam Pasal 76 UU No. 20 Tahun 2011 menimbulkan ketidakpastian hukum yang adil, menimbulkan kerugian dalam pengelolaan harta benda dan hak milik pribadi yang dijamin dalam Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.
221. Bahwa apabila ditelaah secara sistematis-juridis, UU No. 20 Tahun 2011 memiliki lingkup pengaturan dan lingkup penyelenggaraan rumah susun mengenai “pengelolaan” bukan “penghunian”. Hal mana dapat dikemukakan:
- (a) Pasal 1 angka 2 menggunakan kata “pengelolaan” untuk **defenisi**.
 - (b) Pasal 4 ayat (1) huruf e menggunakan kata “pengelolaan” untuk **lingkup pengaturan** UU No. 20 Tahun 2011 ini, tidak ada “penghunian”.
 - (c) Pasal 8 huruf c menggunakan kata “pengelolaan” untuk **lingkup pembinaan pemerintah**.
 - (d) Pasal 56 ayat (1) dan ayat (2) menggunakan kata “pengelolaan” untuk **aturan rumah susun**, tidak ada “penghunian”.
 - (e) Pasal 57 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4) menggunakan kata “pengelolaan” untuk **aturan rumah susun**, tidak ada “penghunian”.
 - (f) Pasal 59 ayat (3), ayat (4) menggunakan kata “pengelolaan” untuk **aturan rumah susun**, tidak ada “penghunian”.
 - (g) Pasal 60 menggunakan kata “pengelolaan” untuk **mandat membuat peraturan pemerintah**, tidak ada “penghunian”.
 - (h) Pasal 70 ayat (1) huruf d menggunakan kata “pengelolaan” untuk **pengendalian pemerintah**, tidak ada “penghunian”.

- (i) Pasal 70 ayat (5) huruf b menggunakan kata “pengelolaan” untuk **pengendalian PPPSRS**, tidak ada “penghunian”.
- (j) Pasal 72 ayat (4) huruf e menggunakan kata “pengelolaan” untuk **fungsi badan pelaksana**, tidak ada “penghunian”.
- (k) Pasal 75 ayat (2) menggunakan kata “pengelolaan” untuk **tugas/kewajiban PPPSRS**, tidak ada “penghunian”.
- (l) Pasal 77 ayat (1) menggunakan kata “pengelolaan” untuk aturan **hak anggota berdasarkan NPP**, tidak ada “penghunian”.
- (m) Pasal 83 huruf e menggunakan kata “pengelolaan” untuk aturan **wewenang pemerintah**, tidak ada “penghunian”.
- (n) Pasal 84 huruf f menggunakan kata “pengelolaan” untuk aturan **wewenang pemerintah provinsi**, tidak ada “penghunian”.
- (o) Pasal 85 huruf f menggunakan kata “pengelolaan” untuk aturan **wewenang pemerintah kabupaten/kota**, tidak ada “penghunian”.
- (p) Penjelasan Umum alinea 4 menggunakan kata “pengelolaan” untuk **kepastian hukum pengaturan** rumah susun, tidak ada “penghunian”.
- (q) Penjelasan Umum alinea 6 menggunakan kata “pengelolaan” untuk **lingkup pengaturan dan penyelenggaraan rumah susun**, tidak ada “penghunian”.

Dengan demikian, ketentuan “penghunian” di luar sistem hukum UU Rusun, sehingga kata “penghunian” adalah penyusupan norma atau “penyamaran kepentingan” yang masuk sebagai kata/frasa dalam norma UU Rusun.

Masuknya pengaturan “penghunian” menimbulkan tidak konsistensi asas dan sistem hukum, sehingga mengakibatkan terlanggarnya hak konstitusional atas jaminan perlindungan hukum yang adil.

222. Bahwa dengan masuknya pengaturan penghunian dalam Pasal 76 UU No. 20 Tahun 2011 menimbulkan ketidakpastian hukum karena rancu dalam objek pengaturan, sebab konsep hukum penghunian yang merupakan domein hukum publik. Sedangkan PPPSRS badan hukum perdata, dan hanya berkewajiban mengelola aset Kepemilikan Bersama rumah susun.

Objek pengaturan yang terkait PPPSRS adalah kepemilikan, pengelolaan dan pemanfaatan atas sarusun dan Kepemilikan Bersama, bukan pengaturan dalam pelayanan administrasi kependudukan dan pelayanan pemerintahan. Kekacauan norma pengaturan penghunian dalam Pasal 76 UU No. 20 Tahun 2011 itu merupakan bentuk ketidakpastian hukum.

223. Bahwa dalam hal kerugian konstitusional atas pemberlakuan Pasal 76 UU No. 20 Tahun 2011, sepanjang kata “penghunian”, mohon berkenan mengambil alih alasan kerugian konstitusional dalam permohonan mengenai Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 tahun 2011.
224. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka penggunaan frasa “para pemilik dan penghuni” dalam Pasal 76 UU No. 20 Tahun 2011, beralasan dan konstitusional apabila dimaknai sebagai “seluruh pemilik dan penghuni”. Selanjutnya dalam hal kata “penghunian” dalam UU No. 20 Tahun 2011 tidak memiliki justifikasi yuridis konstitusional dan bertentangan dengan UUD 1945, yakni hak konstitusional atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil [Pasal 28D ayat (1) UUD 1945], hak konstitusional atas perlindungan harta benda [Pasal 28G ayat (1) UUD 1945], dan hak konstitusional mempunyai hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945].
225. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas mohon berkenan Majelis hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan aquo menyatakan frasa “para pemilik dan penghuni” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang jika tidak dimaknai sebagai “seluruh pemilik dan penghuni”. Selanjutnya kata “penghunian” dalam Pasal 76 UU No. 20 Tahun 2011 bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional sepanjang jika tidak dimaknai sebagai “pengelolaan”.
226. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas mohon berkenan Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan aquo menyatakan frasa “para pemilik dan penghuni” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat

sepanjang jika tidak dimaknasi sebagai “seluruh pemilik dan penghuni”. Selanjutnya kata “penghunian” dalam Pasal 76 UU No. 20 Tahun 2011 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang jika tidak dimaknai sebagai “pengelolaan”. Sehingga ketentuan Pasal 76 UU No. 20 Tahun 2011 selengkapannya menjadi berbunyi **“Tata cara mengurus kepentingan seluruh pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPSRS”**.

O. Perihal Alasan Pengujian ketentuan Pasal 77 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang kata “penghunian”, dan frasa “setiap anggota berhak memberikan satu suara”, sehingga melanggar hak konstitusional atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil [Pasal 28D ayat (1) UUD 1945], hak konstitusional atas perlindungan harta benda [Pasal 28G ayat (1) UUD 1945], dan hak konstitusional mempunyai hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945].

227. Bahwa para Pemohon dijamin dan dilindungi hak konstitusional atas jaminan kepastian hukum yang diadil dijamin dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, dan hak konstitusional atas perlindungan harta benda dijamin dalam Pasal 28G ayat (1) UUD 1945, serta hak konstitusional untuk mempunyai hak milik pribadi yang dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

228. Bahwa ketentuan Pasal 77 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 berbunyi **“Dalam hal PPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun setiap anggota berhak memberikan satu suara”**.

229. Bahwa frasa “penghunian” dalam Pasal 77 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 adalah bukan konsep hukum atau ketentuan yang termasuk dalam sistem hukum UU No. 20 Tahun 2011, karena UU No. 20 Tahun 2011 menggunakan konsep hukum atau ketentuan mengenai “pengelolaan” bukan “penghunian”.

230. Bahwa alasan-alasan dalam pengujian materil Pasal 77 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang kata “penghunian”, berkenaan Majelis

Hakim Konstitusi mengambil alih secara mutatis mutandis alasan-alasan dalam pengujian materil Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “dan penghunian” sebagaimana diuraikan pada Bagian Huruf K dan Bagian Huruf M dari permohonan ini.

231. Bahwa dalam sistem hukum dan lingkup pengaturan **UU No. 20 Tahun 2011 tidak mengenal konsep hukum/ketentuan mengenai “penghunian”**. Perihal lingkup pengaturan mengenai pengendalian, ada ketentuan Pasal 70 dan Pasal 71 UU No. 20 Tahun 2011. Dalam hal pengendalian penyelenggaraan rumah susun, lingkup/tahap **pengendalian mencakup (c) penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan; (d) pengelolaan**. Karena itu tidak dikenal pengendalian atas “penghunian”. Dengan masuknya kata “penghunian” dalam Pasal 77 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 merupakan bentuk “penyamaran kepentingan” yang **bukan lingkup pengaturan UU No. 20 Tahun 2011 atau bagian luar dari sistem hukum UU No. 20 Tahun 2011** sehingga hal tersebut merupakan bentuk melebihi wewang pengaturan (*over mandatory*) dalam lingkup pengaturan dan penyelenggaraan rumah susun dalam UU No. 20 Tahun 2011.

232. Bahwa dalam hal lingkup/tahap pengendalian mengenai penguasaan, pemilikan, dan pengelolaan, yang menjadi lingkup keputusan PPPSRS sudah tercakup pengaturannya dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sedangkan mengenai “pemanfaatan” tidak termasuk dalam lingkup keputusan PPPSRS dalam Pasal 77 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011. Oleh karena itu, beralasan jika pengaturan mengenai **lingkup keputusan PPPSRS yang semula mengenai “penghunian” diubah dan dimaknai menjadi “pemanfaatan”**, sehingga PPPSRS mengambil keputusan dalam kaitan dengan kepentingan pemanfaatan rumah susun, bukan dalam kaitan penghunian rumah susun.

233. Bahwa selanjutnya frasa “berhak memberikan satu suara” dalam Pasal 77 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 adalah tidak konsisten dengan sistem hukum yang dikembangkan UU No.20 Tahun 2011, bahwa setiap anggota PPPSRS mempunyai hak yang sama dengan NPP. Prinsip hak suara anggota PPPSRS berdasarkan NPP dianut ketentuan Pasal 77 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sehingga

ketentuan Pasal 77 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 beralasan jika konsisten dengan ketentuan Pasal 77 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011. Ketentuan mengenai hak suara berdasarkan NPP konsisten dalam sistem hukum UU No. 20 Tahun 2011.

234. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1), dan ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 menggunakan NPP sebagai dasar dalam pengambilan keputusan PPPSRS. Menurut Pasal 1 angka 13 UU No. 20 Tahun 2011, bahwa NPP (Nilai Perbandingan Proporsional) adalah angka yang merupakan perbandingan sarusun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang dihitung berdasarkan **nilai** sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.

Dengan demikian, **jika luas sarusun sama, maka nilai NPP sama, namun semakin luas kepemilikan atas sarusun maka semakin bedar nilai NPP yang menjadi hak pemilik dalam memberikan keputusan pada PPPSRS. Dengan demikian nilai NPP adalah perhitungan yang proporsional dan karena itu merupakan keadilan.**

235. Bahwa **prinsip hak suara dalam pengambilan keputusan PPPSRS sesuai dengan NPP adalah konstitusional karena berdasarkan kepada prinsip keadilan**, karena pemilihan suaran ditentukan dengan NPP adalah sesuai dengan hak kepemilikan atas rumah susun.

236. Bahwa prinsip hak suara berdasarkan NPP sebagaimana diatur dalam pasal 77 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 memiliki justifikasi konstitusional, yakni hak atas perlindungan dan kepastian hukum yang adil, sehingga dalam hal **kepemilikan berdasarkan NPP adalah berkeadilan dan mengacu kepada asas proporsional dengan hak pemilik atas unit sarusun yang dihitung secara proporsional sehingga memperoleh nilai sebagai NPP.**

237. Bahwa dalam hal hak suara pemilik rumah susun dianut asas proporsionalitas dalam hal hak dan kewajiban pemilik rumah susun, hal mana menjadi sistem yang dikembangkan UU No. 20 Tahun 2011

sebagaimana Pasal 57 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 yang menganut asas proporsional perihal kewajiban atas biaya pengelolaan.

238. Bahwa pemberlakuan hak suara sesuai dengan NPP sebagai cara dalam pengambilan keputusan PPPSRS adalah sesuai dan mengacu **asas keadilan** yang dimasukkan sebagai asas dalam pembentukan Undang-undang. Asas keadilan diartikan sebagai “mencerminkan rasa keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara” [vide Pasal 6 ayat (1) huruf g dan Penjelasan Pasal 6 ayat (1) huruf g UU No. 20 Tahun 2011].

Secara substansi keadilan, dengan **hak suara sama dengan NPP adalah sesuai dengan keadilan, karena tetap memberikan hak suara kepada setiap anggota yang merupakan bentuk keadilan dengan kesetaraan (*equality principle*)** oleh karena tetap diakui hak suara setiap anggota PPPSRS secara keseluruhan (*for all*). Namun dalam hal **penentuan jumlah hak suara ditentukan berdasarkan NPP, adalah bentuk keadilan yang proporsional atau keadilan yang berbeda keadaan (*principle of different*)**.

Hal itu bersesuaian dengan ajaran keadilan dari John Rawls yang mengajukan prinsip keadilan sebagai basis untuk menjaga hak individu dan kewajiban sosial, yakni (1) prinsip keadilan kesetaraan kebebasan (*principle of equality liberty*), dan (2) prinsip perbedaan (*principle of different*). Dalam konteks norma hukum hak suara berdasarkan nilai NPP adalah sesuai dengan prinsip keadilan dan kesetaraan, karena seluruh anggota PPPSRS diberikan hak suara (*for all*) yang merupakan prinsip kesetaraan (*equality liberty*), dan jumlah hak suara tiap-tiap anggota ditentukan berdasarkan nilai NPP yang dimilikinya, hal mana sesuai dengan ajaran keadilan mengenai prinsip perbedaan dalam kesetaraan/keadilan.

Dengan demikian, hak suara berdasarkan nilai NPP adalah memiliki justifikasi filosofis pengakuan hak dan kewajiban sosial, yang diwujudkan secara normatif dengan pemberian hak suara kepada setiap anggota (*for all; equality*), namun dengan berdasarkan nilai NPP sesuai kewajiban sosialnya.

239. Bahwa perihal pemberian hak secara proporsional adalah sesuai keadilan dengan mengacu ajaran keadilan dari filsuf John Rawls, berkenan kami mencuplik pendapat Mahkamah Konstitusi yang berpandangan bahwa keadilan tidak selalu berarti memperlakukan sama kepada setiap orang.

Menurut Mahkamah, keadilan haruslah diartikan dengan **“memperlakukan sama terhadap hal-hal yang sama, dan memperlakukan berbeda terhadap hal-hal yang memang berbeda”**. Sehingga, apabila terhadap hal-hal yang berbeda kemudian diperlakukan sama, justru akan menjadi tidak adil.

Pemaknaan yang demikian telah dituangkan dalam berbagai Putusan Mahkamah Konstitusi, di antaranya yaitu **Putusan Nomor 070/PUU-II/2004, Putusan Nomor 14-17/PUU-V/2007 dan Putusan Nomor 27/PUU-V/2007**.

240. Berdasarkan berdasarkan **Putusan Nomor 14-17/PUU-V/2007**, Mahkamah berpendapat bahwa **hak atas kesempatan yang sama dalam pemerintahan tidaklah meniadakan kewenangan negara untuk mengatur dan menentukan syarat-syarat**, apalagi menyangkut jabatan publik yang membutuhkan kepercayaan masyarakat. Adanya ukuran objektif berupa syarat kepercayaan masyarakat tersebut adalah kriteria kongkret untuk menilai.

Oleh karena itu, **syarat-syarat tidak tepat dinilai menghalang-halangi hak** seorang warga negara untuk memperoleh kesempatan yang sama dalam pemerintahan dan juga tidak dapat dipandang sebagai ketentuan yang mengandung diskriminasi.

241. Berdasarkan Putusan Nomor 070/PUU-II/2004 mengenai Pengujian UU Nomor 26. Tahun 2004 tentang Pembentukan Provinsi Sulawesi Barat, Mahkamah berpendapat bahwa **keadilan bukan berarti semua subjek hukum diperlakukan sama tanpa melihat kondisi yang dimiliki oleh setiap pihak. Keadilan justru harus menerapkan prinsip proporsionalitas**, artinya memperlakukan sama terhadap hal-hal yang sama dan memperlakukan berbeda terhadap hal-hal yang memang berbeda.

Menurut Mahkamah Konstitusi, perbedaan itu bukan diskriminasi karena diskriminasi baru dapat dikatakan ada jika terdapat perlakuan yang berbeda tanpa adanya alasan yang masuk akal (*reasonable ground*) guna membuat perbedaan itu, seperti dirumuskan dalam Black's Law Dictionary, 2004, halaman 500, "*differential treatment; ... a failure to treat all persons equally, when no reasonable distinction can't be found between those favored and those not favored*". Justru jika terhadap hal-hal yang sebenarnya berbeda diperlakukan secara seragam akan menimbulkan ketidakadilan.

242. Bahwa Mahkamah Konstitusi menggunakan teori Rawls dalam pertimbangan hukumnya yaitu dalam **Putusan Nomor 53/PUU-VI/2008** bertanggal 15 April 2009 pada paragraf [3.19] butir kedelapan. John Rawls menghubungkan konsep keadilan dengan dua nilai fundamental dari tertib sosial, yaitu kebebasan dan persamaan. Setiap orang mempunyai hak yang sama untuk mendapat jaminan kebebasan yang paling mendasar.

243. Bahwa sesuai ajaran filsafat keadilan dari John Rawls yang mengajukan prinsip keadilan sebagai basis untuk menjaga hak individu dan kewajiban sosial, yakni (1) prinsip keadilan kesetaraan kebebasan (*principle of equality liberty*), dan (2) prinsip perbedaan (*principle of different*). Adanya norma hukum bahwa hak suara berdasarkan nilai NPP adalah sesuai dengan prinsip keadilan dan kesetaraan, karena seluruh anggota PPPSRs diberikan hak suara (*for all*) yang merupakan prinsip kesetaraan (*equality liberty*), dan jumlah hak suara tiap-tiap anggota ditentukan berdasarkan nilai NPP yang dimilikinya.

244. Bahwa sesuai ajaran filsafat keadilan Jhon Rawls mengenai prinsip perbedaan dalam kesetaraan/keadilan, maka hak suara berdasarkan nilai NPP memiliki justifikasi filosofis pengakuan hak dan kewajiban sosial, yang diwujudkan secara normatif dengan pemberian hak suara kepada setiap anggota (*for all; equality*) sebagai wujud konkrit *principle of equality liberty equality*, dan pemberian hak tersebut berdasarkan nilai NPP sesuai kewajiban sosialnya, sebagai wujud konkrit *principle of different*.

245. Bahwa dengan demikian norma Pasal 77 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “berhak memberikan satu suara” yang menggunakan keadilan sama rata, adalah tidak relevan dengan keadaan kepemilikan yang berbeda atas unit sarusun sesuai nilai NPP.

Sehingga, penormaam yang sedemikian bertentangan dengan pendapat Mahkamah “**memperlakukan sama terhadap hal-hal yang sama, dan memperlakukan berbeda terhadap hal-hal yang memang berbeda**”, sebagaimana dalam berbagai putusan Mahkamah [vide pendapat Mahkamah Konstitusi dalam Putusan Nomor 14/PUU-XII/2014].

246. Bahwa dengan demikian beralasan dan memiliki justifikasi yuridis konstitusional apabila ketentuan Pasal 77 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 yang menggunakan konsep berhak memberikan satu suara, dimaknai sebagai mempunyai hak yang sama sesuai NPP. Dengan demikian, sepanjang frasa “berhak memberikan satu suara” diubah dan dimaknai sehingga menjadi “mempunyai hak yang sama dengan NPP”.

247. Bahwa ketentuan Pasal 77 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “setiap anggota berhak memberikan satu suara”, menimbulkan kerugian konstitusional bagi para Pemohon, oleh karena:

- (a) Kehilangan hak suara yang semestinya berdasarkan NPP menjadi lebih kecil karena diatur hanya satu suara (*one name one vote*).
- (b) Menimbulkan keadaan yang tidak serasi dan nyaman bagi pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa pemilik sarusun, karena tidak adanya keadilan dalam menentukan hak suara sesuai kewajiban dan tanggungjawab.
- (c) Menimbulkan ketidakadilan dalam mengambil keputusan bagi pemilik yang mempunyai luas yang lebih besar dibandingkan dengan pemilik yang luas lebih kecil.
- (d) Adanya ketentuan tidak konsisten karena Pasal 77 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 menganut prinsip hak suara berdasarkan NPP, namun dalam hal Pasal 77 ayat (2) menganut prinsip satu orang

satu suara (*one name one vote*) sehingga melanggar prinsip keadilan (*fairness*) sesuai kewajiban dan tanggungjawab.

248. Bahwa berdasarkan alasan-alasan diatas mohon berkenan Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan *aquo* menyatakan ketentuan Pasal 77 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “penghunian” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang jika tidak dimaknai sebagai “pemanfatan”.

Selanjutnya frasa “berhak memberikan satu suara” dalam ketentuan Pasal 77 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang jika tidak dimaknai sebagai “mempunyai hak yang sama dengan NPP”.

249. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas mohon berkenan Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili dan memutuskan permohonan *aquo* menyatakan ketentuan Pasal 77 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “penghunian” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang jika tidak dimaknai sebagai “pemanfatan”. Selanjutnya frasa “berhak memberikan satu suara” dalam ketentuan Pasal 77 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang jika tidak dimaknai sebagai “mempunyai hak yang sama dengan NPP”. Sehingga ketentuan Pasal 77 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 selengkapnya menjadi berbunyi **“Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan *pemanfaatan* rumah susun setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP”**.

IV. PETITUM

Berdasarkan alasan-alasan Permohonan Pengujian UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tersebut, dengan segala hormat perkenankan para Pemohon mengajukan permohonan agar sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi yang memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara permohonan *a quo* dengan memuat putusan dengan amar sebagai berikut:

Primer:

1. Menyatakan mengabulkan Permohonan PARA PEMOHON untuk seluruhnya;
2. Menyatakan:
 - (1) ketentuan Pasal 1 angka 21 UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang kata “para” dalam frasa “para pemilik atau penghuni sarusun” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai **“seluruh”**, dan frasa “penghuni sarusun” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai **“penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”**. Sehingga frasanya menjadi berbunyi **“seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”**.
 - (2) ketentuan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “terbentuknya PPPSRS”, bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai frasa **“terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS”**.
 - (3) Penjelasan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “sarusun belum seluruhnya terjual” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai frasa **“paling lama 3 (tiga) tahun sejak penyerahan juridis pertama kali dan sudah terbitnya sertifikat kepemilikan”**.
 - (4) ketentuan Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “paling lama 1 (satu) tahun” dan frasa “penyerahan pertama kali” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai frasa **“paling lama 3 (tiga) tahun sejak penyerahan juridis pertama kali dan sudah terbitnya sertifikat kepemilikan”**.
 - (5) ketentuan Pasal 59 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang kata “dapat” dalam frasa “dapat bekerjasama dengan pengelola” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai “wajib” sehingga menjadi frasa **“wajib bekerja sama dengan pengelola”**.

- (6) ketentuan Pasal 59 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “pelaku pembangunan dan pemilik sarusun” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai frasa **“pelaku pembangunan dan pemilik sarusun atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”**.
- (7) ketentuan Pasal 60 UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “penyerahan pertama kali” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai frasa **“penyerahan juridis pertama kali”**.
- (8) ketentuan Pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “membentuk PPPSRS” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai frasa **“membentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS”**.
- (9) ketentuan Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai frasa **“beranggotakan seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”**.
- (10) ketentuan Pasal 75 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “terbentuknya PPPSRS”, bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai frasa **“terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS”**.
- (11) ketentuan Pasal 75 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “PPPSRS telah terbentuk”, bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai frasa **“PPPSRS telah terbentuk dan disahkannya badan hukum”**.
- (12) ketentuan Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang kata “para” dari frasa “para pemilik dan penghuni”, dan frasa “ayat (1)” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang kata “para” tidak dimaknai sebagai kata **“seluruh”** dan frasa “ayat (1)” tidak dimaknai sebagai frasa **“ayat (1) dan ayat (2)”**, serta frasa “dan penghunian” bertentangan dengan UUD 1945. Sehingga Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 selengkapnya

menjadi berbunyi sebagai berikut: **“PPPSRS sebagaimana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) berkewajiban mengurus kepentingan seluruh pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama”**.

(13) ketentuan Pasal 75 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang kata “dapat” dalam frasa “dapat membentuk atau menunjuk pengelola” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat, sepanjang tidak dimaknai sebagai kata “wajib” sehingga menjadi frasa **“wajib membentuk atau menunjuk pengelola”**.

(14) ketentuan Pasal 76 UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “para pemilik dan penghuni” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai frasa **“seluruh pemilik dan penghuni”**. Selanjutnya kata “penghunian” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai kata **“pengelolaan”**.

(15) ketentuan Pasal 77 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang kata “penghunian” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai kata **“pemanfatan”**, dan frasa “berhak memberikan satu suara” bertentangan dengan UUD 1945 secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai frasa **“mempunyai hak yang sama dengan NPP”**.

3. Menyatakan:

(1) ketentuan Pasal 1 angka 21 UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang kata “para” dalam frasa “para pemilik atau penghuni sarusun” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai kata “seluruh”, dan frasa “penghuni sarusun” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai frasa **“penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”**. Sehingga Pasal 1 angka 21 UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapya berbunyi sebagai berikut: **“Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah**

badan hukum yang beranggotakan *seluruh* pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”.

- (2) ketentuan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “terbentuknya PPPSRS”, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai **“terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS”**. Sehingga ketentuan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi sebagai berikut: **“Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS wajib mengelola rumah susun”**.
- (3) Penjelasan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “sarusun belum seluruhnya terjual” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai **“paling lama 3 (tiga) tahun sejak penyerahan juridis pertama kali dan sudah terbitnya sertifikat kepemilikan”**. Sehingga Penjelasan Pasal 59 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi sebagai berikut: **“Yang dimaksud dengan “masa transisi” adalah masa paling lama 3 (tiga) tahun sejak penyerahan juridis pertama kali dan sudah terbitnya sertifikat kepemilikan”**.
- (4) ketentuan Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “paling lama 1 (satu) tahun” dan frasa “penyerahan pertama kali” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai frasa **“paling lama 3 (tiga) tahun sejak penyerahan juridis pertama kali dan sudah terbitnya sertifikat kepemilikan”**. Sehingga ketentuan Pasal 59 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi sebagai berikut: **“Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 3 (tiga) tahun sejak penyerahan juridis pertama kali dan sudah terbitnya sertifikat kepemilikan sarusun kepada pemilik”**.

- (5) ketentuan Pasal 59 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang kata “dapat” dalam frasa “dapat bekerjasama dengan pengelola” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai kata “**wajib**” dalam frasa “**wajib bekerjasama dengan pengelola**”. Sehingga ketentuan Pasal 59 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi sebagai berikut: “**Pelaku pembangunan dalam mengelola rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib bekerjasama dengan pengelola**”.
- (6) ketentuan Pasal 59 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “pelaku pembangunan dan pemilik sarusun” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai frasa “**pelaku pembangunan dan pemilik sarusun atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun**”. Sehingga ketentuan Pasal 59 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi sebagai berikut: “**Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun**”.
- (7) ketentuan Pasal 60 UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “penyerahan pertama kali” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai frasa “**penyerahan juridis pertama kali**”. Sehingga ketentuan Pasal 60 UU No. 1 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi sebagai berikut: “**Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan rumah susun, masa transisi, dan tata cara penyerahan juridis pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, Pasal 58, dan Pasal 59 diatur dengan peraturan pemerintah**”.
- (8) ketentuan Pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “membentuk PPSRS”, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai

frasa “**membentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS**”. Sehingga ketentuan Pasal 74 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi sebagai berikut: “**Pemilik sarusun wajib membentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS**”.

- (9) ketentuan Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai frasa “**beranggotakan seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun**”. Sehingga ketentuan Pasal 74 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi sebagai berikut: “**PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun**”.
- (10) ketentuan Pasal 75 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “terbentuknya PPPSRS”, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai frasa “**terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS**”. Sehingga ketentuan Pasal 75 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi sebagai berikut: “**Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir**”.
- (11) ketentuan Pasal 75 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “PPPSRS telah terbentuk”, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai frasa “**PPPSRS telah terbentuk dan disahkan sebagai badan hukum**”. Sehingga ketentuan Pasal 75 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi sebagai berikut: “**Dalam hal PPPSRS telah terbentuk dan disahkan sebagai badan hukum, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS**”.

- (12) ketentuan Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 kata “para” dari frasa “para pemilik dan penghuni”, dan frasa “ayat (1)”, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang kata “para” tidak dimaknai menjadi “**seluruh**” dan frasa “ayat (1)” tidak dimaknai menjadi frasa “**ayat (1) dan ayat (2)**”, serta frasa “dan penghunian” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Sehingga ketentuan Pasal 75 ayat (3) UU No. 20 Tahun 2011 selengkapnya menjadi berbunyi sebagai berikut: “**PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) berkewajiban mengurus kepentingan seluruh pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama**”.
- (13) ketentuan Pasal 75 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang kata “dapat” dalam frasa “dapat membentuk atau menunjuk pengelola” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat, sepanjang tidak dimaknai kata “**wajib**” dalam frasa “**wajib membentuk atau menunjuk pengelola**”. Sehingga ketentuan Pasal 75 ayat (4) UU No. 20 Tahun 2011 menjadi selengkapnya berbunyi sebagai berikut: “**PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib membentuk atau menunjuk pengelola**” .
- (14) ketentuan Pasal 76 UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “para pemilik dan penghuni” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat, sepanjang tidak dimaknai sebagai frasa “**seluruh pemilik dan penghuni**”, dan kata “penghunian” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai kata “**pengelolaan**”. Sehingga ketentuan Pasal 76 UU No. 20 Tahun 2011 selengkapnya menjadi berbunyi sebagai berikut: “**Tata cara mengurus kepentingan seluruh pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPRS**”.
- (15) ketentuan Pasal 77 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 sepanjang frasa “penghunian” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara

konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai “**pemanfatan**”, dan frasa “berhak memberikan satu suara” tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat secara konstitusional bersyarat sepanjang tidak dimaknai sebagai frasa “**mempunyai hak yang sama dengan NPP**”. Sehingga ketentuan Pasal 77 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 selengkapnya menjadi berbunyi sebagai berikut: “**Dalam hal PPPSRs memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan *pemanfaatan* rumah susun setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan NPP**”.

4. Memerintahkan mengumumkan Putusan Mahkamah Konstitusi atas Permohonan Uji Materil UU Nomor 20 Tahun 2011 aquo dalam Berita Negara.

Subsidiar:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

[2.2] Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya, para Pemohon mengajukan alat bukti surat/tulisan, yaitu bukti P-1 sampai dengan bukti P-16 sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Fotokopi kartu tanda penduduk atas nama Eva Kristiani;
2. Bukti P-1A : Fotokopi kartu tanda penduduk atas nama Eva Kristiani;
3. Bukti P-2 : Fotokopi kartu tanda penduduk atas nama Rusli Usman;
4. Bukti P-3 : Fotokopi kartu tanda penduduk atas nama Danang Surya Winata;
5. Bukti P-4 : Fotokopi kartu tanda penduduk atas nama Yuliani Jusro;
6. Bukti P-4A : Fotokopi surat kuasa Ny. Yuliani Jusro kepada Danang Surya Winata, tanggal 5 Maret 2014;
7. Bukti P-4B : Surat Keterangan Nomor 348/GPC-CS/SKD.VIII/2015
8. Bukti P-4C : Fotokopi Surat Penghuni The Green Pramuka City Nomor Unit APT: P1/27/OA;
9. Bukti P-5 : Fotokopi surat kuasa Ny. Yuliani Jusro kepada Danang Surya Winata, tanggal 13 April 2015;
10. Bukti P-6 : Fotokopi kartu tanda penduduk atas nama Ikhsan, S.H.;
11. Bukti P-7 : Fotokopi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;

12. Bukti P-8 : Fotokopi Perjanjian Pengikat Jual Beli Satuan Rumah Susun, di Green Palace Apartment Nomor 00004526, tanggal 6 Februari 2012 atas nama pemilik Apartement Eva Kristanti;
13. Bukti P-9 : Fotokopi Berita Acara Serah Terima tanggal 28 Mei 2013, Apartement Seasons City, atas nama pemilik Apartement Rusli Usman;
14. Bukti P-10 : Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan rumah Susun The Green Pramukua Apartement Nomor 0001063, tanggal 8 Desember 2012, atas nama Yuliani Yusro;
15. Bukti P-11 : Fotokopi Berita Acara Serah Terima The Green Pramuka Apartment Nomor 0968/GP-05/BAST#1/2013, tertanggal 26 November 2013 atas nama Yuliani Jusro;
16. Bukti P-12 : Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan rumah Susun di Green Palace Apartment Nomor 00002831, tanggal 6 April 2010 atas nama Tuan Ikhsan;
17. Bukti P-13 : Fotokopi Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun;
18. Bukti P-14 : Fotokopi Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pedoman Penataan Lembaga Kemasyarakatan;
19. Bukti P-15 : Artikel online bisnis.com, di-download tanggal 27 Juli 2015 berjudul "*Hunian Apartemen: Dukcapil DKI Segera Bentuk RT/RW*"
20. Bukti P-16 : Tulisan berjudul "*Implikasi Pedoman Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun terhadap Developer dan Konsumen (suatu Telaah Secara Yuridis Praktis terhadap SK Menpera tertanggal 17 November 1994 No. 11KPS/1994)*" dalam buku berjudul "*Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*", Arie S. Hutagalung, S.H., MLI, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 1999, halaman 195-207)

Selain itu, Pemohon juga mengajukan 1 (satu) orang ahli, yaitu **Amazon Sinaga, S.H.**, yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah dalam

persidangan tanggal 8 Oktober 2015, serta 2 (dua) orang saksi, yaitu **Andy Setiyawan**, dan **Daksa Adhimukti Paramartha**, yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah dalam persidangan tanggal 14 September 2015, yang masing-masing pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Amazon Sinaga, S.H. (ahli)

- MENGAPA PERLU KEPASTIAN HUKUM DALAM PENGATURAN RUMAH SUSUN?

- 1.1. Kepastian hukum diperlukan dalam ketentuan yang mengatur rumah susun, karena berkaitan dengan perlindungan aset yakni unit satuan rumah susun (sasurun) sebagai harta benda dan hak milik pribadi pemilik atau konsumen.
- 1.2. Karakteristik rumah susun atau apartemen sebagai bangunan dengan risiko tinggi (*hight risk building*) dengan jumlah unit sarusun yang banyak, menara atau tower yang tidak sedikit (bisa sampai belasan atau lebih), kelaikan fungsi dan instalasi teknis yang sangat tinggi, kelayakan administratif, teknis, ekologis, sehingga diwajibkan adanya sertifikat layak fungsi. Sehingga perlu kepastian hukum pengaturan rumah susun.
- 1.3. Mencegah kerugian dan kekacauan dalam hal pemilikan, pengelolaan maupun penghunian.

- APA MANFAAT PPPSRS BAGI SELURUH PEMILIK/PENGHUNI?

- 2.1. Rusun/Apartemen sebagai benda yang secara teknis dibangun menjulang tinggi bersifat beresiko tinggi (*hight risk building*), dan secara ekonomi berbiaya mahal (malah sekarang dikualifikasi sebagai barang merah dan dikenakan PPNBM).
- 2.2. Untuk itu, perlu kepastian dan perlindungan hukum yang jelas dan konsisten dalam UU Rusun, termasuk dalam hal pembentukan PPPSRS yang menjadi pihak dalam pengelolaan rumah susun atau apartemen. Karena itu perlu dipastikan siapa saja subjek dalam pembentukan PPPSRS.
- 2.3. Namun ketentuan UU Rusun mendefenisikan pembentukan PPPSRS dengan kata “para pemilik” (bukan “seluruh pemilik”) sehingga ada celah/peluang (a) pembentukan PPPSRS tidak oleh **seluruh pemilik**, dan (b) terbentuk **lebih dari satu** badan

PPPSRS.

- MENGAPA KEWAJIBAN MEMBENTUKAN PPPSRS SEKALIGUS PENGESAHAN BADAN HUKUM?

3.1. UU Rusun hanya menyebutkan pembentukan PPPSRS saja, tidak sama sekali menyebutkan dalam satu kesatuan “pembentukan dan pengesahan badan hukum PPPSRS”. Akibatnya, tidak ada kepastian hukum bagi pemilik/konsumen segera disahkannya badan hukum PPPSRS.

3.2. Jika tidak ada pengesahan badan hukum PPPSRS, maka pemilik/penghuni tidak dapat terwakili kepentingan dan haknya melalui PPPSRS. Hal itu merugikan pemilik, konsumen, bahkan pelaku pembangunan (*developer*) dan pemerintah daerah, dikarenakan: PPPSRS tidak dapat mewakili dan bertindak dalam mengelola, PPPSRS tidak berwenang sebagai pihak yang menerima penyerahan pengelolaan seperti diamanatkan UU Rusun. PPPSRS tidak dapat melakukan perbuatan hukum, mengikat kontrak dengan pengelola gedung (kontrak manajemen, kontrak pelayanan, kontrak penyediaan listrik, air, dan fasilitas lain, dan sebagainya), PPPSRS tidak berwenang menarik biaya dan iuran dari pemilik/penghuni.

3.3. Apabila terjadi pembentukan PPPSRS namun tidak dilakukan tindakan pengesahan status badan hukum PPPSRS, hal itu merugikan pemilik/konsumen karena:

a. Tidak ada legalitas bertindak mewakili, tidak dapat berhubungan dengan pihak ketiga, pengelola, pemasik, bahkan tidak bisa menerima penyerahan pengelolaan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama dari developer.

b. Tanpa pengesahan badan hukum PPPSRS sebagai satu kesatuan dengan pembentukan PPPSRS akan memberikan celah bagi tidak dapat bertindakya PPPSRS mewakili kepentingan pemilik/konsumen.

c. Badan hukum PPPSRS berbeda dengan badan hukum Perseroan Terbatas (PT), pengesahan badan hukum PT diatur dalam UU Perseroan Terbatas, sehingga semestinya

pengesahan badan hukum PPPSRS diatur dengan jelas dan pasti dalam UU Rusun.

- d. Akibat tidak adanya tindakan pengesahan badan hukum PPPSRS, bisa saja pelaku pembangunan berdalih dan merasa hanya wajib memfasilitasi pembentukan PPPSRS, namun tidak termasuk pengesahan badan hukum PPPSRS.
- e. Akibat lainnya, pelaku pembangunan berdalih pembangunan hanya mau menyerahkan benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama, jika badan hukum PPPSRS sudah disahkan, dan tidak hanya dengan pembentukan PPPSRS dengan akte notaris.

- MENGAPA PENYERAHAN PERTAMA KALI UNTUK MELINDUNGI PEMILIK/KONSUMEN LEBIH BAIK JIKA PENYERAHAN JURIDIS, BUKAN PENYERAHAN FISIK?

- 4.1. Penyerahan juridis diperlukan untuk memastikan adanya dan mulai sejak kapanakah peralihan hak kepemilikan atas benda dan peralihan tanggungjawab serta risiko terhadap benda sarusun.
- 4.2. Jika dalam pembelian sarusun tidak dilakukan penyerahan juridis (dengan akta jual beli/AJB) secara hukum belum ada jual beli, karena belum ada perbuatan hukum mengenai benda unit sarusun.
- 4.3. Untuk melindungi pemilik/konsumen, maka diperlukan perbuatan hukum yang menyerahkan benda unit sarusun sehingga terjadi peralihan hak secara juridis.
- 4.4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukanlah perjanjian jual beli sarusun karena unit sarusun belum ada, karena itu hanya lingkup hukum perjanjian, sehingga belum ada peralihan hak kepemilikan atas benda yakni unit sarusun dan belum ada peralihan atas benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama.
- 4.5. Dalam kaitan dengan saat mulai pembentukan PPPSRS, apabila didasarkan pada penyerahan fisik pertama kali atau dimaksudkan setelah adanya PPJB, maka apabila hanya PPJB namun tidak dilakukan penyerahan juridis atau tidak dilanjutkan dengan akta jual beli (AJB) maka hal itu merugikan konsumen karena tidak ada perlindungan hukum dan penyerahan juridis.

- 4.6. Jika pembentukan PPPSRS dilakukan hanya apabila sudah dilakukan PPJB, maka hal itu sama saja dengan pengalihan tanggungjawab pelaku pembangunan (*developer*) kepada pemilik/konsumen, misalnya atas biaya pengelolaan dan beban resiko yang muncul jika terjadi kecatatan produk (*product defect*) sebelum dilakukan penyerahan juridis.
- 4.7. Menjadi alasan untuk membebani pemilik/konsumen atas biaya pengelolaan dan menanggung risiko kecatatan produk yang mesti ditanggungjawabinya pemilik/konsumen. Apabila kerusakan atau cacat produk atas bagian bersama, benda bersama, tanah bersama (misalnya kerusakan atas konstruksi atau instalasi air), resiko dan tanggungjawabnya berada pada PPPSRS. Padahal mestinya ditanggungjawabinya pelaku pembangunan karena belum ada penyerahan juridis sesuai prinsip tanggungjawab produk (*product liability*).

- UU RUSUN MENGATUR LINGKUP TUGAS PPPSRS UNTUK PENGELOLAAN, BUKAN PENGHUNIAN?

- 5.1. Perihal penghunian tidak diatur dalam sistem hukum yang dianut dalam UU Rusun dan hanya mengatur perihal PENGELOLAAN (bahkan dalam bab tersendiri), namun beberapa pasal misal Pasal 77 ayat (2) menggunakan frasa “penghunian”.
- 5.2. **Pengelolaan** berkaitan dengan operasionalisasi, perawatan, dan penggunaan rumah susun. Sedangkan aspek **penghunian** adalah domain pelayanan dasar pemerintah yakni dilaksanakan oleh kelurahan atau melalui RT/RW sebagai badan publik, misalnya mengenai pengurusan Kartu Keluarga, Kartu Tanda Penduduk (KTP), surat keterangan domisili, dan lain-lain.
- 5.3. Sedangkan urusan pengelolaan rumah susun adalah merupakan tugas, fungsi dan tanggungjawab PPPRSR sebagai badan hukum privat, dan karena itu PPPSRS tidak mempunyai tugas, fungsi dan tanggungjawab dalam domain publik. Oleh dikarenakan adanya hak dan kewajiban dalam wilayah domain hukum yang berbeda, maka sewajarnya pembedaan tersebut adalah termasuk pada perihal hak suara dalam suatu pemilihan. Proses pengambilan suara dalam

suatu pemilihan dalam rapat PPPSRS (hukum privat) selayaknya dibedakan dengan pengambilan suara dalam pemilihan Pilkada (hukum publik).

- **MENGAPA UU SUSUN MENGANUT HAK SUARA SESUAI NPP?**

6.1. UU Rusun menganut asas atau rezim bahwa hak suara ditentukan berdasarkan hak dan kewajiban secara proporsional yakni dengan rumus yang ditentukan sebagai NPP. Hal sedemikian dianut dalam UU No. 20 Tahun 2011 maupun UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rusun yang sudah dicabut. Bahkan hak suara secara proporsional berdasarkan NPP juga dianut di negara-negara lain, yang mana berdasarkan penelitian Aspersi menunjukkan bahwa azas proporsional diterapkan dalam versi masing –masing negara. Seperti di Singapura yang memakai perhitungan dengan berdasarkan modul luasan (per-50 m²) dengan maksimal suara 49% dari total suara, di Australia perhitungannya berdasarkan lot (*one vote for each lot*), dan di Hongkong dengan perhitungan *share* (*one vote in respect of each share*) atas total share yang ditentukan dalam perjanjian bersama para pemilik. Prinsip keadilan seharusnya dilarikan ke asas proporsional

6.2. PPPSRS adalah badan hukum privat, dan bertugas melakukan pengelolaan atas benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama. Untuk penentuan hak dan kewajiban (misalnya biaya iuran pengelolaan) ditentukan secara proporsional berdasarkan berapa luas unit sarusun yang dimiliki masing-masing pemilik/penghuni, yang dihitung secara proporsional sebagai NPP untuk menentukan hak suara.

6.3. Pengambilan keputusan PPPSRS berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan atas rumah susun, ditentukan secara proporsional berdasarkan berapa luas yang dimiliki pemilik/penghuni, yang dihitung secara proporsional dalam perhitungan NPP. Jadi seharusnya bukan berdasarkan perhitungan satu orang pemilik berhak satu suara (*one man on vote*) sebagaimana yang diatur dalam UU Rusun saat ini.

6.4. Apabila penghunian dimaksudkan sebagai pengelolaan rumah

susun, yakni segala sesuatu yang dapat dibiayakan, maka hak suara dalam menentukan keputusan atas penghunian adalah beralasan jika dilakukan secara proporsional sesuai NPP.

- 6.5. Adalah logis dan adil apabila pemilik/konsumen yang memiliki ukuran sarusun yang lebih luas mempunyai kewajiban yang lebih besar pula, demikian pula sebaliknya. Dengan demikian dalam hal pengambilan keputusan mengenai penghunian sebagai bentuk kegiatan pengelolaan rumah susun yakni atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, maka logis dan adil jika dilakukan sesuai NPP, bukan satu orang dengan satu suara. Pernah diwacanakan oleh pihak tertentu bahwa kalau kita memiliki 10 rumah bayar pajak atas 10 rumah tapi kalau dalam Pilkada satu suara?. Perumpamaan ini tidak relevan dengan yang kita bahas tentang PPPSRS karena Pilkada adalah hak politik warga negara dan ranah yang dikelola Kepala Daerah adalah ranah publik. Sedangkan pengelolaan PPPSRS adalah termasuk hak/kewajiban perdata biasa dan ranah yang dikelola adalah ranah hukum privat
- 6.6. Sebagai bahan pertimbangan dan alternatif kompromi, maka Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No 6 tahun 1995 tentang pedoman pembuatan akta pendirian, AD-ART PPPSRS dapat dijadikan referensi, yang mana Kepmen ini telah memberikan definisi tersendiri untuk kata “kepemilikan”, “pengelolaan” dan “penghunian” dengan cara perhitungan suara untuk masing-masing definisi tersebut.

- MENGAPA PERLU KEPASTIAN HUKUM BAGI KONSUMEN?

- 7.1. Karena posisi konsumen atau pembeli rusun adalah tidak seimbang dengan pelaku pembangunan, maka perlu jaminan kepastian hukum dalam UU Rusun.
- 7.2. Melindungi konsumen adalah sesuai asas *product liability*.
- 7.3. Merugikan hak konsumen jika tidak ada kepastian hukum, padahal dijamin dalam konstitusi [Pasal 28D ayat (1) UUD 1945].
- 7.4. Merugikan konsumen jika tiada kepastian hukum, karena bersiko bagi harta benda dan hak milik pribadi konsumen.

- 7.5. Konstitusi memberikan jaminan atas harta kekayaan dan hak milik [Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 194] serta Pasal 28H ayat (1) mengenai hak bertempat tinggal.

2. Andy Setiyawan (saksi)

- Saksi adalah karyawan swasta yang bertempat tinggal di Kalibata City Tower Nusa Indah Lantai 7, Unit N07AM.
- Pada bulan November 2009, saksi membeli satu unit apartemen di Kalibata City bersama istri saksi.
- Bulan juli 2010, saksi membeli satu unit apartment di Tower akasia, di mana jual beli belum pernah tercatatkan, dan statusnya belum serah terima. Pada saat jual beli ada potongan dari pengelola sebagai biaya pengalihan, namun sampai sekarang sertifikat atas nama saksi belum keluar dan dokumen yang dimiliki saksi hanya PPJB saja, sampai sekarang belum mendapatkan AJB maupun sertifikat.
- Bahwa pada bulan Mei PPPSRS sudah terbentuk, namun saksi selaku warga itu diundang dua kali, namun oleh dua panitia musyawarah yang berbeda. Saksi datang ke salah satu musyawarah yang menurut saksi undangannya sifatnya lebih terbuka.
- Bahwa sampai sekarang PPPSRS yang saksi hadiri belum disahkan badan hukumnya.
- Bahwa saksi datang pada PPPSRS yang menggunakan sistem *voting one man one vote*. Saksi menginginkan agar voting dengan sistem proporsional. Bahwa apartmen saksi saat ini masih dikelola oleh perusahaan, dan saksi tidak merasakan adanya kekurangan .
- Bahwa saksi mengetahui adanya pernyataan dari Wakil Gubernur DKI melalui TV yang menyatakan bahwa apartemen harus mempunyai RT/RW, namun sampai sekarang apartmen saksi belum mempunyai RT/RW.
- Pengelola menyatakan kepada saksi bahwa sertifikat baru dapat diberikan setelah PPPSRS terbentuk, namun sampai sekarang tidak jelas, dan hanya dikatakan masih dalam proses.
- Saksi membutuhkan kepastian mengenai berapa lama sehaarusnya sertifikat tersebut diserahkan dan membutuhkan kepastian mengenai PPPSRS yang sah, di antara dua PPPSRS yang dibentuk.

3. Daksa Adhimukti Paramartha (saksi)

- Saksi pernah tinggal di Apartemen Casablanca Mansion pada tahun 2006. Pada tahun 2010 saksi membeli unit apartmen di Green Pramuka City. Sekitar tahun 2012 akhir saksi mulai pindah ke Green Pramuka City sampai sekarang.
- Sehari-hari di Green Pramuka City menurut saksi, pengelolaan dari profesional dan menurut cukup baik, namun perhimpunan penghuni atau PPPSRS di apartemen saksi belum terbentuk.
- Saksi mendapatkan informasi bahwa PPPSRS belum terbentuk karena proyek pembangunan belum selesai. Pengembang memberitahukan saksi bahwa mereka menargetkan 18 tower, tetapi sekarang baru terbentuk itu baru sampai tower ke 8.
- Bahwa Sertifikat saksi belum terima dan setelah ditanyakan ke pengembang, jawabannya adalah karena proses pembangunan belum selesai dan izin mereka di Green Pramuka City adalah satu kawasan seluas 12,9 hektare jadinya tidak mungkin melakukan pemecahan sertifikat di awal, sehingga mau tidak mau saksi sebagai konsumen bersabar sampai pembangunan itu selesai.
- Karena belum ada perhimpunan penghuni, maka belum dibahas juga mengenai masalah pembentukan dan lain-lainnya. Kemudian, juga RT/RW juga belum dibentuk juga karena harus menunggu perhimpunan penghuni.
- Saksi mengetahui akan ada PPPSRS yang menggunakan sistem *one man one vote* dan ada yang menggunakan sistem proporsional.

[2.3] Menimbang bahwa Presiden menyampaikan keterangan secara lisan dalam persidangan tanggal 2 September 2015, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

I. Pokok Permohonan Para Pemohon.

Dalam persidangan, kuasa Presiden tidak membacakan bagian mengenai pokok permohonan Para Pemohon.

II. Kedudukan Hukum Para Pemohon.

Terhadap kedudukan hukum para Pemohon, Pemerintah memberikan keterangan sebagai berikut.

- a. Bahwa materi yang dimohonkan untuk diuji para Pemohon mengenai P3SRS

ini, telah pernah dilakukan uji materi melalui Perkara Nomor 21/PUU-XIII/2015 pada tanggal 15 Januari 2015.

Dengan Perbaikan Permohonan tanggal 2 Maret 2015. Sehingga menurut Pemerintah, keterangan Presiden Perkara Nomor 21/PUU-XIII/2015 *mutatis mutandis* terhadap keterangan Pemerintah atas permohonan ini.

- b. Bahwa terhadap meteri muatan ayat, pasal, dan/atau bagian dalam undang-undang yang telah diuji, tidak dapat dimohonkan pengujian kembali, kecuali dengan alasan lain atau berbeda, vide Pasal 60 Undang-Undang MK, Pasal 42 Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2015 tentang Pedoman Beracara dalam Perkara Pengujian Undang-Undang.

Bahwa Pemerintah tidak melihat adanya alasan lain atau berbeda antara permohonan dalam Perkara Nomor 21/PUU-XIII/2015 dengan alasan yang diajukan oleh para Pemohon dalam permohonan *a quo*.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka menurut Pemerintah, permohonan para Pemohon untuk menguji konstiusionalitas pasal-pasa *a quo* harus dinyatakan *nebis in idem*, sehingga menurut para Pemohon tidak dihalang-halangi hak konstiusionalnya karena inti permohonan uji materi ini menggunakan mengenai penerapan norma/implementasi Undang-Undang, bukan isi dari Undang-Undang itu sendiri.

Berdasarkan hal tersebut di atas, menurut Pemerintah, para Pemohon tidak memenuhi kualifikasi sebagai pihak yang memiliki kedudukan hukum, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 51 Undang- Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011.

Oleh karena itu, sangat tepat jika Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi secara bijaksana menyatakan permohonan Pemohon tidak dapat diterima.

III. Keterangan Pemerintah atas Materi Permohonan yang Dimohonkan untuk Diuji.

Sebelum Pemerintah menyampaikan keterangan terkait norma materi muatan yang dimohonkan untuk diuji oleh para Pemohon, Pemerintah terlebih dahulu menyampaikan landasan filosofis Undang-Undang Rumah Susun sebagai berikut.

Bahwa Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28H ayat (1) menegaskan bahwa

setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat dan amanat tersebut telah dikuatkan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang dalam konsideransnya mencantumkan bahwa tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa, serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa mandiri, dan produktif.

Oleh karena itu, negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau.

Pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut salah satunya dapat dilakukan melalui pembangunan rumah susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat kebebasan lahan dipertanian. Pembangunan rumah susun diharapkan mampu mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi kekurangan rumah dan peningkatan kualitas permukiman.

Dalam undang-undang ini, penyelenggara rumah susun bertujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau, meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang, mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh, mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, memberdayakan para pemangku kepentingan, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan pemilikan rumah susun. Pengaturan dalam Undang-Undang juga menunjukkan keberpihakan negara dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah atau MBR, serta partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun.

Selanjutnya, dalam penyelenggaraan rumah susun berdasarkan pada prinsip koordinasi dan keterpaduan dengan mengurangi wewenang dan tanggung jawab instansi Pemerintah atau pemerintah daerah sesuai kewenangannya, selanjutnya undang-undang mengatur jenis rumah susun, yaitu rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial. Peran Pemerintah dalam pengelolaan rumah susun terbatas pada rumah susun yang dibangun oleh Pemerintah, yaitu rumah susun negara, rumah susun khusus, dan rumah susun umum yang dibangun oleh Pemerintah.

Bahwa setiap orang dapat berpartisipasi untuk memenuhi kebutuhan tempat

tinggal melalui pengelolaan rumah susun yang layak, aman, harmonis, terjangkau secara mandiri, dan berkelanjutan. Oleh karena itu, peran serta pelaku pembangunan dalam memenuhi kebutuhan rumah susun, terutama bagi MBR diatur sedemikian rupa, sehingga dapat memenuhi asas-asas yang telah disebutkan di atas.

Sehubungan dengan dalil para Pemohon yang merasa dirugikan hak konstitusionalnya karena ketentuan *a quo* Undang-Undang Rusun (Rumah Susun) menimbulkan ketidakpastian hukum, sehingga tidak memberikan perlindungan konsumen bagi para Pemohon, maka Pemerintah memberikan keterangan sebagai berikut.

1. Terhadap anggapan para Pemohon yang mendalilkan Pasal 1 angka 21 Undang-Undang Rusun tidak memberikan kepastian karena (suara tidak terdengar jelas), tidak (suara tidak terdengar jelas) seluruh pemilik sarusun. Akibatnya, ada celah tidak seluruh pemilik sarusun menjadi anggota P3SRS dan membuka celah bagi terbentuknya P3SRS lain, sehingga P3SRS tidak menjadi badan hukum tunggal dalam pengelolaan rumah susun. Terhadap dalil tersebut, Pemerintah berpendapat:
 - a. Maksud dari Ketentuan Pasal 1 angka 21 Undang-Undang Rusun adalah memberikan pengertian, perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selayaknya disebut P3SRS dalam Undang-Undang Rusun adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.
 - b. Bahwa Ketentuan Pasal 1 angka 21, pada dasarnya membatasi ketentuan P3SRS hanya terdiri atas para pemilik atau penghuni sarusun. Pengertian pemilik dalam ketentuan *a quo* adalah pemilik sarusun yang menghuni sarusunya yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik satuan rumah susun atau SHM Sarusun dan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung satuan rumah susun atau SKBG Sarusun. Selain pemilik sarusun yang menghuni rumah susun tersebut, ketentuan *a quo* juga memberikan peluang kepada pihak lain untuk menghuni sarusun tersebut sepanjang atas persetujuan pemilik. Sehingga pengertian penghuni sarusun dalam ketentuan *a quo* adalah penghuni yang bukan pemilik sarusun yang mewakili pemilik sarusun.
 - c. Bahwa dengan demikian, pengertian kata para pemilik dan penghuni sarusun adalah satu atau tunggal, yaitu keanggotaan P3SRS, hanya

berdiri atas pemilik dan penghuni yang mewakili pemilik sarusun. Sehingga tidak akan ada celah terbentuknya P3SRS yang lain. Karena ketentuan P3SRS terdiri atas seluruh pemilik sarusun, baik pemilik sarusun yang menempati sarusun miliknya, maupun pemilik sarusun yang tidak menempati sarusun miliknya, akan tetapi ditempati oleh pihak lain sebagai pemilik sarusun yang bertindak untuk dan atas nama pemilik sarusun.

d. Bahwa terhadap pengertian para pemilik atau penghuni, juga dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 77 ayat (2) Undang-Undang Rusun, yaitu mengenai hak suara dalam pembentukan P3SRS adalah setiap anggota berhak memberikan satu suara yang mengandung arti, yaitu:

- 1) Untuk keperluan urusan pemilikan dan pengelolaan hak dan kewajiban, serta iuran-iuran apa pun setiap penghuni yang dapat surat kuasa dari pemilik berhak atas satu suara.
- 2) Untuk pemilihan pengurus P3SRS hanya pemilik yang berhak memberikan suaranya. Jika pemilik memiliki lebih dari satu unit dan disewakan kepada orang lain atau penghuni, maka hak suara untuk pemilihan pengurus P3SRS hanya satu, artinya tidak dapat dikuasakan dan surat kuasa tidak berlaku untuk pemungutan suara dalam hal pemilihan kepengurusan P3SRS. Dengan demikian, atas anggapan Pemohon terhadap Ketentuan Pasal 1 angka 21 Undang-Undang Rusun tidak beralasan karena keterangan ini bila dikaitkan dengan Ketentuan Pasal 74 dan Pasal 77 Undang-Undang Rusun menurut Pemerintah telah menjamin kepastian hukum bagi pemilik atau penghuni yang membentuk satu P3SRS, sedangkan kewajiban utama dalam pembentukan P3SRS adalah di tangan pemilik, meskipun dalam Pasal 74 ayat (2) menyebutkan bahwa anggota P3SRS terdiri atas pemilik atau penghuni yang mendapat surat kuasa dari pemilik sarusun.

2. Terhadap dalil para Pemohon yang menganggap frasa terbentuknya P3SRS dalam Ketentuan Pasal 59 ayat (1), Pasal 74 ayat (2), dan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Rusun menimbulkan ketidakpastian hukum, sehingga harus disahkan juga menjadi badan hukum P3SRS. Karena menurut Pemohon, pengesahan badan hukum adalah legalisasi perlindungan hak pemilik/pembeli

atau konsumen.

Terhadap dalil tersebut, Pemerintah memberikan keterangan sebagai berikut.

Bahwa sesuai keterangan dalam angka 1 di atas, pembentukan P3SRS diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan Undang-Undang Rusun. Hal ini sudah jelas diatur dalam ketentuan *a quo*. Namun dalam proses pengesahan sebuah badan hukum, secara administratif dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundangan di bidang perseroan terbatas atau Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Adapun kewenangan pengesahan badan hukum tersebut berada pada instansi Kementerian Hukum dan HAM, sehingga terhadap anggapan Pemohon yang memaknai ketentuan *a quo* juga harus mengatur pengaturan mengenai P3SRS sebagai badan hukum, menurut Pemerintah tidak diperlukan karena secara tidak langsung pengaturan mengenai pengesahan mengenai badan hukum telah diatur dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas.

3. Terhadap anggapan para Pemohon yang pada intinya mendalilkan bahwa antara frasa sarusun belum seluruhnya terjual dalam Penjelasan Pasal 59 ayat (1) dengan frasa paling lama satu tahun dan frasa penyerahan pertama kali dalam ketentuan Pasal 59 ayat (2) serta Ketentuan Pasal 60 Undang-Undang Rusun dengan alasan tidak konsisten, dan menimbulkan ketidakjelasan, dan ketidakpastian hukum Pemerintah memberikan keterangan sebagai berikut.
 - a. Terkait dengan Penjelasan Pasal 59 ayat (1) dalam Undang-Undang Rusun dengan frasa sarusun belum seluruhnya terjual adalah untuk memberikan penegasan mengenai masa transisi yang mewajibkan pelaku pembangunan untuk mengelola rumah susun adalah bahwa pemberlakuan masa transisi tersebut tidak harus menunggu sampai dengan sarusun terjual semua yang terkadang membutuhkan waktu yang 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.
 - b. Bahwa berdasarkan pengertian tersebut, ketentuan mengenai pelaku pembangunan, baik pengelola rumah susun dalam masa transisi dapat

dipahami. Karena menurut Pemerintah pelaku pembangunan dipandang sudah lebih terdahulu memiliki pengalaman dan sumber daya dalam hal pengelolaan rumah susun dibanding para penghuni. Namun demikian, pada masa transisi dalam rangka ahli pengetahuan dalam hal pengelolaan, maka pelaku pembangunan harus mengikutsertakan penghuni atau pemilik sarusun, dalam pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan/atau tanah bersama. Agar P3SRS sudah terbentuk akan siap melaksanakan pengelolaan secara lebih profesional. P3SRS dalam melaksanakan pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan/atau tanah bersama, selanjutnya akan menunjuk badan pelaksana yang profesional.

- c. Bahwa terkait ketentuan masa transisi 1 tahun, sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik, juga dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum mengenai jangka waktu masa transisi. Sehingga kepentingan hak dan kewajiban pemilik maupun penghuni sarusun untuk mengelola bagian bersama, benda bersama, dan/atau tanah bersama dapat segera terwujud.
4. Terhadap dalil para Pemohon, yang menganggap Pasal 59 ayat (3) dan Ketentuan Pasal 75 ayat (4) Undang-Undang Rusun sepanjang kata dapat menimbulkan ketidakpastian hukum sehingga harus diubah dan dimaknai menjadi wajib. Karena untuk melindungi dan memastikan hak konstitusional pemilik, pemberi, atau konsumen atas kepentingan bersama, maka pelaku pembangunan wajib bekerja sama dengan pengelola.

Terhadap hal ini, Pemerintah berpendapat bahwa Ketentuan Pasal 59 ayat (3) dan Pasal 75 ayat (4), dimaksudkan untuk memberikan perlakuan yang sama dalam mengelola sarusun, baik terhadap pelaku pembangunan, maupun terhadap P3SRS, yaitu sama-sama wajib mengelola sarusun.

Namun pelaku pembangunan dan P3SRS, dalam mengelola sarusun tidak harus dilakukan sendiri. Bagi pelaku pembangunan, pengelolaan sarusun yang tidak memiliki sumber daya untuk melakukan pengelolaan sarusun dapat dilakukan oleh pihak lain, sebagai pengelola sarusun dalam bentuk kerja sama. Sedangkan bagi P3SRS, yang tidak memiliki sumber daya dapat membentuk atau menunjuk pihak lain sebagai pengelola sarusun. Sehingga dengan demikian, pasal a quo justru akan memberikan kepastian

hukum, dalam pengelolaan sarusun agar dapat terlaksana.

Dengan demikian, berdasarkan uraian di atas, terhadap anggapan Para Pemohon atas kata dapat dalam kedua ketentuan tersebut, sudah tepat karena sebenarnya kewajiban pengelolaan sarusun bagi pelaku pembangunan dan P3SRS dapat dilakukan oleh pihak lain, baik dalam bentuk kerja sama, pembentukan, maupun penunjukan, sehingga menjamin terlaksananya pengelolaan sarusun.

5. Terhadap dalil para Pemohon mengenai Pasal 59 ayat (4) Undang-Undang Rusun sepanjang frasa pelaku pembangunan dan pemilik sarusun, tidak konsisten dan berbeda dengan Pasal ayat (2), yaitu frasa pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun. Karena berarti biaya tidak dilibatkan kepada penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun, padahal penghuni tersebut yang memanfaatkan, menikmati unit sarusun. Sehingga menimbulkan ketidakadilan yang tidak kepastian hukum.

Terhadap hal ini, Pemerintah berpendapat, sebagai berikut. Bahwa anggapan Para Pemohon dalam ketentuan ini adalah bukanlah masalah dari isu konstitusionalitas keberlakuan norma dengan batu ujinya, namun merupakan penerapan norma. Karena dalam Pasal 59 ayat (4) Undang-Undang Rusun, besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun. Jadi sebelum seluruh sarusun terjual, dan pelaku mengaku mempunyai NPP atau Nilai Perbandingan Proporsional paling besar, maka biaya pengelolanya paling besar dibebankan kepada pelaku pembangunan. Dalam hal penghunian diberi kuasa oleh pemilik, maka biaya pengelolaan yang dibebankan kepada penghuni didasarkan kepada perjanjian atau kesepakatan antara pemilik dan penghuni yang diberi kuasa oleh pemilik.

Oleh karena itu, mengenai biaya pengelolaan yang didalilkan oleh Pemohon dalam ketentuan ini adalah masalah perjanjian atau kesepakatan yang dibuat antar penghuni dan pemilik dan bukan masalah dari ketentuan *a quo*. Oleh karena itu, para Pemohon seharusnya dapat membedakannya.

6. Terhadap dalil Pemohon mengenai frasa memfasilitasi terbentuknya P3SRS dalam Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Rusun menimbulkan ketidakpastian hukum karena menurut Para Pemohon, pelaku pembangunan wajib

memfasilitasi pembentukan sampai disahkannya P3SRS dan tidak beralasan jika pembentukan sampai disahkan tersebut diwajibkan fasilitasi Pemerintah. Karena pembentukan dan pengesahan Badan Hukum P3SRS adalah lingkup hubungan perdata biasa antara produsen dan konsumen.

Terhadap hal ini, Pemerintah memberikan keterangan sebagai berikut.

Bahwa fasilitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Rusun, wajib dilakukan oleh pelaku pembangunan paling lambat sebelum masa transisi berakhir. Pada sisi lain, pemilik sarusun juga wajib membentuk P3SRS. Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Rusun tidak dapat ditafsirkan bahwa tanpa fasilitasi pelaku pembangunan pembentukan P3SRS tidak dapat dilakukan oleh pemilik sarusun.

Pemilik tetap dapat membentuk P3SRS dengan/atau tanpa fasilitasi dari pelaku pembangunan. Adapun bagi para pelaku yang tidak melaksanakan kewajibannya memfasilitasi kepentingan P3SRS dapat dikenai sanksi administrasi, yang pengenaannya sesuai dengan Ketentuan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan dapat diatur dalam Peraturan Pemerintah sebagai pelaksana dari Undang-Undang Rusun.

7. Terhadap dalil para Pemohon mengenai Pasal 76 Undang-Undang Rusun sepanjang frasa para pemilik dan penghuni memungkinkan tidak seluruh pemilik sarusun terlindungi hak-haknya dalam kaitan dengan P3SRS dan mengenai penghunian bukan merupakan lingkup tugas P3SRS karena lingkup administrasi pemerintahan mengacu kepada hukum administrasi kependudukan, sehingga menimbulkan tidak konsisten asas dan sistem hukum, maka Pemerintah berpendapat.

Bahwa selain telah dijelaskan dalam keterangan sebelumnya, yaitu dalam angka satu, Pemerintah dapat menambahkan terkait dengan fungsi P3SRS, yaitu berfungsi sebagai *building management* yang selanjutnya dituangkan dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga (pengelolaan gedung, penetapan besaran iuran, keamanan, kebersihan, dan tata tertib penghunian).

Sedangkan anggapan para Pemohon yang mendalilkan penghunian bukan tugas P3SRS, menurut Pemerintah, ketentuan yang terkait data kependudukan bagi penghuni rumah susun mengikuti peraturan perundang-undangan dalam bidang kependudukan, yang antara lain mengatur bahwa

P3SRS hanya memfasilitasi atau membantu pendataan penghuni saja.

IV. Petitum.

Berdasarkan keterangan dan argumentasi tersebut di atas, Pemerintah memohon kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Konstitusi yang memeriksa, mengadili, dan memutus permohonan pengujian ketentuan *a quo* Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dapat memberikan putusan sebagai berikut.

1. Menolak permohonan pengujian para Pemohon seluruhnya atau setidaknya menyatakan permohonan pengujian para Pemohon tidak dapat diterima.
2. Menerima keterangan Pemerintah secara keseluruhan, dan
3. Menyatakan Ketentuan Pasal 1 angka 21, Pasal 59 ayat (1), dan Penjelasan Pasal 59 ayat (1), Pasal 59 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), Pasal 60, Pasal 74 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 75 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), Pasal 76, dan Pasal 77 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tidak bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (1), dan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Selain itu, Presiden juga mengajukan 2 (dua) orang ahli, yaitu Prof. **Arie Sukanti Hutagalung, S.H., MLI** dan **Dr. Muh. Ilham Hermawan** yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah dalam persidangan tanggal 21 Oktober 2015, serta 1 (satu) orang saksi, yaitu **Zain Isa** yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah dalam persidangan tanggal 21 Oktober 2015, yang masing-masing pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Prof. Arie Sukanti Hutagalung, S.H, MLI. (ahli)

- Hak konstitusional yang ada di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28A, antara lain adalah setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin bertempat tinggal. Lalu juga, mereka berhak mempunyai hak milik pribadi, hak milik tersebut tidak boleh diambil alih oleh siapa pun.
- Asas-asas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 adalah Kesejahteraan, keadilan, pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan, kemudahan, keefisienan, kemanfaat, kemandirian, kebersamaan, kemitraan, keserasian,

dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian, berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

- Kemudian, tujuan dari rumah susun adalah menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni, terjangkau lingkungan, dan sebagainya. Dan kemudian, meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah. Karena itu dibuat bersusun karena tanah sudah langka. Mengurangi luasan untuk mencegah timbulnya perumahan pemukiman kumuh, lalu mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan sosial, ekonomi. Terutama bagi MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah), memberdayakan kepentingan di bidang pembangunan rumah, memberikan kepastian hukum dalam penyediaan penghunian tersebut.
- Mengenai frasa “para pemilik atau penghuni”, di mana menurut Pemohon semestinya dimaknai menjadi seluruh dan kata penghuni dimaknai menjadi yang mendapat kuasa dari pemilik.
- Memang rumah susun ini tidak terbatas pengaturannya, undang-undang ini tidak terbatas kepada untuk MBR, tetapi tujuan utama adalah sasaran pada waktu itu dan juga pada tahun 1985 itu adalah untuk memenuhi kebutuhan perumahan rakyat. Di sini sebetulnya ketidakkonsistenan dalam Pasal 1 ayat (1) mengenai frasa penghuni sarusun, lalu Pasal 17 ayat (2) yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun. Ini merupakan teknis penulisan atas suatu sistem kerangka pembentukan suatu undang-undang. Hal ini mengingat Pasal 1 angka 21 dan Pasal 74 ayat (2) merupakan bagian di dalam badan hukum yang masing-masing berdiri sendiri babnya.
- Dapat dilihat bahwa Pasal 1 angka 21 dalam undang-undang tersebut termasuk dalam bab ketentuan umum. Maka, sesuai dengan judul babnya mengenai ketentuan umum, tentulah hal-hal yang termuat di dalamnya adalah bersifat umum. Berbeda dengan Pasal 74 ayat (2) yang termasuk dalam muatan materi pokok. Untuk itu dapat dikatakan sudah tepat penulisannya.
- Sementara ini tujuan dari Pemerintah, pada waktu itu masih Bapak Presiden SBY untuk membangun sejuta rumah susun. Maksudnya rumah susun itu untuk dihuni, bukan untuk investasi. Memberi kesempatan. Dan yang paling merasa mempunyai kepentingan dengan adanya pembentukan P3SRS ini

adalah para penghuni karena hari hari per hari mereka yang menghuni. Dan memang yang diurus mereka adalah hanya bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Intinya demikian.

- Jadi, kalau pemilik tidak menghuni, maka dia harus memberi dengan jelas kuasa kepada penghuni, siapa, apa saja hak dan kewajiban apa saja yang diberikan kepada penghuni?
- Memang di dalam definisinya, pemilik dan penghuni yang sebetulnya penghuni itu adalah kuasa dari pemilik, bukan penghuni liar. Jadi, penghuni yang kuasa dari pemilik.
- Kemudian, Pasal 59 yang kedua, *“Pelaku pembangunan membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelumnya, terbentuknya P3SRS wajib mengelola rumah susun.”*
- Menurut ahli, terdapat ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan rumah susun, yaitu dalam Pasal 59. Ketentuan lebih lanjut tersebut diatur melalui peraturan pemerintah, yang sayangnya ini sudah 4 tahun, sampai saat ini belum ada peraturan pemerintah tersebut.
- Adapun merujuk pada Pasal 118 tersebut, semua peraturan perundangan yang merupakan peraturan pelaksanaan Undang-Undang Rumah Susun 16 Tahun 1985 tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang yang baru. Maka, merujuk Pasal 54 ayat (2) PP 4 Tahun 1988, itu jelas bahwa pembuatan akta yang disahkan oleh Bupati dan Walikota khusus di Jakarta dan gubernur. Khusus di Jakarta oleh Gubernur merupakan suatu cara yang harus ditempuh dalam pembentukan penghuni rumah susun. Namun demikian, kalau kita lihat Pasal 74 ayat (2) menyatakan P3SRS diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan Undang-Undang ini, maka merujuk ketentuan tersebut, maka PP 4/88 bahwa pembentukan harus disahkan pemerintah itu, itu tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Karena yang dijadikan pedoman, sehingga harus menjadi pegangan mengenai P3SRS adalah Pasal 74, di mana pemilik sarusun hanya diberi kewenangan sampai membentuk P3SRS yang beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun. Dan pembentukan tersebut sudah diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan Undang-Undang. PP

ini juga belum direvisi PP 4/88. Jadi, kalau yang bertentangan tentunya tidak mudah.

- Kemarin di Pemda DKI, ahli mendapat keluhan dari Kabid PPT yang mengurus sertifikat bahwa developer itu atau pelaku pembangunan baru mengurus pertelaan pada saat gedung sudah jadi. Padahal, itu yang membuat lamanya terbitnya rumah susun. Sementara ada kewajiban membentuk PP3RS satu tahun. Memang usulan itu pernah kami memberi masukan karena pada undang-undang yang sebelumnya tidak diatur kapan PPPSRS waktu itu harus dibentuk. Tetapi itulah yang akhirnya sampai di DPR satu tahun setelah serah-terima itu penyerahan pertama kali, itu tidak bertentangan dari dengan Undang-Undang menurut ahli. Karena banyak sekali pelaku pembangunan justru melambat-lambatkan pembentukan P3RS, supaya pelaku pembangunan dapat dengan sendiri menentukan iuran pengelolaan dan iuran cadangan dan kemudian menunjuk pengurus-pengurus yang notabene adalah pelaku pembangunan sendiri.
- Alasan permohonan mengajukan *judicial review* Pasal 59 ayat (2), sama sekali tidak tepat dan dapat dikatakan Pemohon berindikasi mengulur waktu dalam kewajiban mengelola rumah susun pada masa transisi, sebagaimana diatur pada ayat (1). Hal ini dapat dilihat alasan penyerahan pertama kali, dimana Pemohon mengatakan penyerahan pertama kali tersebut penyerahan secara yuridis yang berarti berkaitan dengan sertifikat dan bukti-bukti yuridis lain.
- Pemohon juga menyebutkan kata *juridische levering* yang sejak Undang-Undang Pokok Agraria itu tidak dikenal lagi dan sudah dihapuskan. Padahal menurut hukum pertanahan itu, di Indonesia, dalam hal ini kepemilikan rumah susun terkait dengan hukum pertanahan, maka seseorang dianggap telah memiliki dan telah membeli suatu hak saat terjadinya perbuatan hukum jual-beli yang dilakukan secara terang, tunai, dan terang tunai dimaksud dilakukan di hadapan para pejabat yang berwenang dan bersamaan dilakukannya pembayarannya. Nah, ini sampai pembayaran lunas, tetapi sertifikat belum selesai dan itu adalah tugas daripada pelaku pembangunan untuk membuat.
- Kedua, asas ini diadopsi dari asas hukum adat yang diadopsi oleh Hukum Pertanahan Nasional. Untuk itu, apabila seorang melakukan perbuatan

hukum jual-beli yang sah secara terang tunai, maka orang atau pihak tersebut sudah dapat dikatakan sebagai pemilik tanah dan bangunan. Meskipun diterbitkannya sertifikat itu, kepemilikan hak yang bersangkutan hanya sekadar alat bukti yang kuat, bukan alat bukti yang mutlak. Ini merujuk pada Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 2497 tentang Pendaftaran Tanah.

- Dalam hal ini kita menganut sistem publikasi negatif, sehingga sertifikat masih dapat dibatalkan apabila prosedur pembuatannya tidak sesuai atau dapat dibatalkan dengan bukti-bukti yang kuat seperti bukti perolehan hak yang sesuai dengan koridor hukum yang berlaku, ditambah adanya bukti penguasaan fisik dan dengan adanya putusan pengadilan jika dalam perjanjian tersebut telah menyalahi aturan yang ada. Maka itu, perlu ditegaskan sekali lagi bahwa jual-beli dianggap telah terjadi apabila telah dilakukan secara terang, tunai, sehingga pembeli sudah memiliki suatu hak meskipun belum mempunyai sertifikatnya maksud kami di sini.
- Ada juga yurisprudensi Mahkamah Agung yang mengatakan jual-beli tanah itu sudah terjadi, sudah terjadi pemindahan hak dan sah apabila 3 syarat materiil dipenuhi dan jual-beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah hanya suatu syarat untuk didaftarkan.
- Bahwa penggunaan kata “dapat” dalam frasa “dapat bekerja sama dengan pengelola”, PPPSRS itu dapat menunjuk setelah terbentuk dapat menunjuk pengelola sendiri atau dapat membentuk pengelola. Karena hak yang paling tinggi untuk kebersamaan hidup di rumah susun, itu di atas tangan rapat umum pemegang saham PPPSRS. Jadi, ini kemudian PPPSRS dapat membentuk dan menunjuk suatu badan pengelola yang berbentuk badan hukum dan profesional yang harus dilengkapi dengan organisasi personel dan peralatan yang mampu untuk mengelola rumah susun yang bersangkutan.
- Pasal 59 ayat (4), sepanjang frasa “pelaku pembangunan dan pemilik sarusun” bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945 secara konstitusional bersyarat apabila tidak dimaknai sebagai pelaku pembangunan dan pemilik satuan rumah susun atau penghuni yang mendapat kuasa. Karena dalam sarusun dipakai, ditempati penghuni oleh penghuni kuasa pemilik. Maka, alasan jika penghuni tersebut menjadi pihak

yang dibebani biaya pengelolaan, bukan dibebani pengelolaan. Ini patut diperhartikan mengenai keterangan waktu dalam pasal tersebut adalah pada masa transisi, yaitu merujuk pada Pasal 59 ayat (1), pada masa PPPRS belum terbentuk dan ketika sarusun seluruhnya belum terjual. Sehingga kewajiban menanggung besar biaya pengelolaan rumah susun pada waktu sebelum PPPRS terbentuk dan ketika sarusun belum seluruhnya terjual terhadap besaran biaya pengelolaan rumah susun tersebut adalah ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik.

- Aturan ini lebih baik daripada PP 4/88 yang menyatakan bahwa pelaku pembangunan bertanggung jawab untuk membayar pengelolaan rumah susun setelah 3 bulan sampai dengan 1 tahun setelah dibentuknya P3RS tersebut.
- Jadi sementara di sini, hal ini mengingatkan bahwa dalam masa transisi tersebut, pelaku pembangunan adalah pihak yang didelegasikan oleh undang-undang untuk mengelolanya. Sementara tanggungan besar biaya pengelolaan terhadap pemilik sarusun, menurut hemat ahli yang sudah tepat, sebab bukan tidak mungkin suatu sarusun meski sudah ada pemiliknya, tetapi tidak ada penghuninya, itu kita kenal dulu dengan *ghost apartment*.
- Lalu jika berhadapan dengan kasus demikian, maka siapa yang dikenakan tanggung jawab untuk menanggung biaya jika tidak ada penghuni, sementara pengelolaan rumah susun sudah pasti membutuhkan biaya?
- Pasal 74 ayat (1) dikatakan, "Sepanjang frasa membentuk P3RS bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945 secara konstitusional bersyarat, sepanjang jika tidak dimaknai membentuk dan disahkan badan hukum P3RS karena terbentuknya P3RS tidak berarti sudah diakui sebagai badan hukum yang sah." Saya kembalikan ke Pasal 74 ayat (2), telah diberi kedudukan sebagai badan hukum, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 74 ayat (3). Jadi, ini harus dibaca sebagai kesatuan.
- PPPRS itu sudah menjadi badan hukum tanpa menunggu pengesahan. Pasal 74 ayat (2), di sini pemilik atau sepanjang frasa pemilik atau penghuni bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945, sepanjang tidak dimaknai sebagai beranggotakan seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik rumah susun. Karena dalam Pasal 74 ayat (2)

penggunaan kata frasa beranggotakan pemilik atau penghuni yang dapat kuasa dari rumah susun, berarti tidak mutlak untuk seluruh pemilik rumah susun tanah secara normatif dapat terjadi sebagian pemilik tidak menjadi anggota P3SRS.

- Alasan Pemohon mengajukan gugatan adalah frasa pemilik atau penghuni bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945, sepanjang tidak dimaknai beranggotakan seluruh pemilik dan penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik satuan rumah susun. Karena di dalam Pasal 74 ayat (2) penggunaan kata frasa beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik rumah susun tidak mutlak seluruh pemilik rumah susun menjadi anggota P3SRS atau dapat terjadi sebagian pemilik tidak menjadi anggota.
- Menurut pandangan saya bahwa dalam pasal tersebut dapat dimaknai bahwa anggota P3SRS adalah pemilik atau penghuni yang dapat kuasa dan pemilik sarusun yang berarti sepanjang mereka adalah pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun, maka mereka berhak menjadi anggota P3SRS.
- Lalu mengenai Pasal 75 kata “para” dari frasa “para pemilik”. Alasan Pemohon mengajukan gugatan atau para dari para pemilik dan penghuni bertentangan dengan Undang-Undang Dasar sepanjang tidak dimaknai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), berkewajiban mengurus kepentingan seluruh pemilik dan penghuni berkaitan dengan pengelolaan dan kepemilikan benda bersama bagian bersama, tanah bersama. Ini hanya suatu teknis dalam perundang-undangan, apakah para itu memang dari tahun Undang-Undang Nomor 16 itu sudah ke “para” tidak tatanan kata “seluruh”. Kalau para itu sama dengan seluruh.
- Sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan bahwa satuan rumah susun yang merupakan milik perorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya. Ini yang dinamakan hak milik satuan rumah susunnya atau unit apartemennya.
- Maka yang menjadi hak bersama, yaitu benda bersama, tanah bersama, bagian bersama dikelola bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Penggunaan pengelolaan milik bersama tersebut harus diatur dan dilakukan oleh suatu perhimpunan penghuni yang diberi

wewenang dan tanggung jawab untuk itu. Untuk itu, perhimpunan penghuni yang dalam Undang-Undang Rumah Susun tersebut disebut sebagai Lembaga PPPSRS memiliki kewajiban untuk mengatur kepentingan para pemilik dan penghuni terhadap pengelolaan tanah bersama penghunian maupun bagian bersama.

- Adapun penggunaan kata para tersebut dapat dimaknai pada adanya kelompok orang yang berdiri lebih dari satu, sehingga dapat dimaknai berisi kumpulan pemilik dan penghuni.
- Mengenai Pasal 75 ayat (4), para pembuat undang-undang sengaja membuat opsi atau pilihan kepada badan hukum P3SRS, apakah ingin membentuk sendiri atau tidak, atau menunjuk, dan ataupun tidak pihak pengelola. Jadi boleh dipilih salah satu. Dia menunjuk pengelola yang berbadan hukum atau membentuk sendiri pembentuk badan hukum. Badan hukum itu bisa dibuat dalam bentuk koperasi.
- Adapun sebetulnya persoalan yang perlu dipertanggungjawabkan adalah jika PPPSRS tidak melakukan kewajiban untuk mengelola benda bersama, bagian bersama, tanah bersama karena pengelolaan badan pengelola merupakan kepanjangan dari P3SRS. Jadi kembali itu PPPSRS itu boleh menunjuk, atau membentuk pengelola sendiri.
- Mengenai Pasal 76, merujuk pada Pasal 75 ayat (2) menyebutkan frasa pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama. Selanjutnya dalam Pasal 75 ayat (3) menyebutkan frasa kewajiban mengurus kepentingan para pemilik penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian. Maka, merujuk Pasal 75 ayat (2) tersebut dan ayat (3), PPPSRS memiliki dua kewajiban, kewajiban PPPSRS dalam hal pengelolaan benda bersama, tanah bersama, bagian bersama, dan kewajiban P3SRS lainnya adalah berkaitan dengan penghunian. Sehingga Pasal 76 yang mengatur mengenai tata cara mengurus kepentingan para penghuni yang bersangkutan dengan kemudian adalah tepat. Adapun alasan Pemohon karena objek pengaturan yang terkait P3SRS adalah kepemilikan pengelolaan, pemanfaatan atas satuan rumah susun dan bukan peraturan pelayanan administrasi kependudukan dan

pelayanan pemerintahan, itu merupakan suatu perspektif yang salah dalam menafsirkan isi pasal ini.

- Yang ke 14, mengenai Pasal 77 ayat (2). Bahwa Pasal 77 diatur dua hal, yakni berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, maka setiap anggota yang mempunyai hak yang sama dengan NPP sementara yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, sebagaimana dimaksudkan dengan Pasal 77 ayat (2), maka setiap anggota berhak memberikan satu suara. Sementara dalam penjelasan Pasal 77 ayat (2) tersebut setiap anggota berhak memberikan satu suara adalah apabila sarusun telah dihuni. Suara pemilik dapat dikuasakan kepada setiap penghuni sarusun. Apabila sarusun belum dihuni, setiap nama pemilik hanya mempunyai satu suara, walaupun pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari satu sarusun. Dengan demikian, menurut pandangan saya bahwa apa yang diatur dalam ayat (2) adalah untuk melindungi pemilik ataupun penghuni rumah susun. Apabila dalam memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian didasarkan pada NPP, maka menurut saya, akan menimbulkan potensi pihak-pihak yang mendominasi kepentingan pemilik yang NPP-nya bernilai kecil. Adapun konsep dalam Pasal 77 ayat (2) adalah *one man one vote*, yang sesuai dengan prinsip demokrasi yang diatur oleh negara kita. Memang yang ini pasal per pasal dan bentuk-bentuk frasa. Dan kami sebagai Ahli sendiri tidak tahu, apakah itu bertentangan dengan hak konstitusi.

2. Dr. Muh. Ilham Hermawan (ahli)

- Hal pembuktian tentang terjadinya pertentangan norma menjadi esensi penting dalam pengujian konstitusional. Karena secara teori, di pemaknaan undang-undang harus berdasarkan konstitusi, bukan sebaliknya. Saya mengutip pendapatnya George Webber di dalam bukunya "*What is an Original Constitution?*" menyatakan bahwa pengujian konstitusional untuk menerapkan premis mayor yang diuji pada premis minor. Untuk memberikan kesimpulan sebagai inkonstitusional atau kesan tergantung pada determinasi atau ketentuan-ketentuan konstitusional. Jadi, saya melihat penafsiran Undang-Undang atau penafsiran Undang-Undang Dasar 1945 menjadi makna penting.
- Bahkan jika kita lihat pemikiran Ronald Dworkin dalam bukunya "*Freedom's*

Law and Moral Reading of Constitution". Dworkin menggambarkan suatu cara tertentu membaca, menegakkan konstitusi, mengartikan, dan menerapkan pemahaman atas prinsip-prinsip moral tentang keadilan (moral reading) membawa nilai moral kepada jantung konstitusi itu sendiri.

- Oleh karena itu, permohonan yang didalilkan oleh Pemohon, harus dipahami dalam kerangka tersebut. Pasal-pasal UUD harus dipahami bukan melihat hanya kepastian hukum seperti yang dimohonkan oleh Pemohon, akan tetapi juga harus melihat kepastian hukum yang adil. Hak untuk bertempat tinggal bukan hanya dipahami secara materiil, tetapi hak hidup sejahtera lahir dan batin, karena di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pencapaiannya bukan hanya tujuan lahir, tetapi juga tujuan batin yang harus dicapai.
- Oleh karena itu, permohonan pengujian konstitusional yang diajukan oleh Pemohon, pada esensinya hanya mencakup tiga hal pokok, ahli hanya menyampaikan tiga hal pokok secara singkat saja, yaitu yang pertama berkenaan dengan keanggotaan P3SRS, yang kedua berkenaan dengan pembentukan P3SRS, yang terakhir berkaitan dengan penghunian.
- Pemohon mendalilkan bahwa frasa para di Pasal 1 angka 21, "*para pemilik dan penghuni sarusun*" bertentangan dengan UUD 1945 jika tidak dimaknai dengan menjadi frasa seluruh.
- Secara textualism, dalam Kamus Bahasa Indonesia, para merupakan kata penyertaan yang menyatakan mengacu ke kelompok, mengacu kepada kelompok yang merupakan satu kesatuan kumpulan atau kawan, kumpulan atau kawan tersebut memiliki makna adanya jalinan atau ikatan antara anggota kelompok tersebut. Jadi mengacu adanya keutuhan, bukan satu bersatu yang berdiri sendiri, bahkan dalam Kamus Bahasa Indonesia, kata para selalu menunjuk kepada para prajurit dalam kesatuan.
- Jadi secara filosofi, kata memiliki makna adanya ikatan baik lahir maupun batin yang memiliki tugas dan rasa tanggung jawab bersama, adanya rasa saling memiliki, adanya satu dengan kesatuan yang lain. Maka kata para menuju kepada P3SRS terdiri dari para pemilik dan para penghuni, menurut pendapat ahli, sudah tepat karena makna kata tersebut sesuai dengan tujuan terbentuknya P3SRS.

- Tujuan dibentuknya P3SRS itu untuk membentuk kesatuan yang memiliki ikatan kekeluargaan, berbeda dengan kata seluruh. Dalam Kamus Bahasa Indonesia, memiliki kata semua yang menuju pada kuantitas jumlah. Makna filosofisnya bukan suatu ikatan selain keseluruhan, menunjukkan bahwa tidak adanya suatu bagian yang tertinggal. Dalam konteks penghimpunan suatu kelompok manusia yang terdiri dari banyak orang, tentu tidak mungkin seluruh orang dapat menjadi suatu keanggotaan.
- Terhadap frasa "*penghuni rumah sarusun*", sebagaimana dirumuskan Pasal 1 angka 21 yang dinilai tidak konsisten dan sinkronisasi dengan Pasal 74 ayat (2) yang memiliki perumusan "*penghuni yang mendapatkan kuasa dari pemilik sarusun*" tidaklah menjadi permasalahan konstitusional. Ini hanya menyangkut teknis pembentukan peraturan perundang-undangan.
- Pasal 1 angka 21 hanyalah norma yang mengatur ketentuan umum. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, ketentuan umum hanya berisi batasan definisi, singkatan, atau akronim, hal-hal yang bersifat umum yang berlaku bagi pasal-pasal atau beberapa pasal. Sedangkan Pasal 74 ayat (2) adalah materi pokok yang mengatur bagian khusus tentang P3SRS, maka tidak terdapat permasalahan konstitusional di sini tanpa harus mengubah pasal normatif, Pasal 74 telah memiliki perumusan, pemilik satuan rumah susun wajib membentuk P3SRS, dimana anggota P3SRS adalah pemilik atau penghuni yang mendapatkan kuasa yang sah dari pemilik.
- Terdapat banyak sekali pokok permohonan yang diajukan oleh Pemohon yang sebenarnya jika dianalisa kesemuanya, berhulu atau pada pembentukan P3SRS. Dimana hal ini menjadi konsekuensi ketika terbentuknya P3SRS, yaitu beralihnya pengelolaan rumah susun. Maka permasalahan inilah yang menjadi sangat penting bagi pelaku pembangunan maupun P3SRS karena berkaitan dengan penyerahan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama. Dan pengurusan kepentingan yang berkaitan dengan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan penghunian, maka hal inilah yang menjadi pokok dari permohonan itu.
- Berkaitan dengan badan hukum. Pemohon berpendapat frasa "*terbentuknya PPPSRS*" bertentangan dengan UUD 1945 sepanjang tidak

dimaknai terbentuknya dan disahkan badan hukum PPPSRS. Pemohon menambahkan 1 syarat eksistensi keberadaan PPPSRS, yakni terbentuk dan disahkan menjadi badan hukum P3SRS. Eksistensi tersebut berkaitan dengan peralihan hak, pengelolaan rumah susun, dan pembangunan P3SRS. Sebelum terbentuk dan disahkannya menjadi badan hukum, P3SRS dapat ditafsirkan dari permohonan Pemohon eksistensi keberadaan P3SRS belum ada.

- Dalam praktiknya, proses pengesahan badan hukum masih menimbulkan masalah, yakni mengenai mekanisme otoritas kewenangan pengesahan. Permasalahan itu tentu akan menghambat pengesahan badan hukum P3SRS. Maka jika dimaknai sampai pengesahan badan hukum, saya mengkhawatirkan akan terjadinya berlarut-larutnya pembentukan P3SRS yang berdampak pula pada berlarut-larutnya penyerahan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama.
- Hal ini tentu ketika terjadinya berlarut-larutnya bertentangan dengan makna kepastian hukum dan juga nilai-nilai keadilan karena implikasi negatifnya dapat menguntungkan pihak-pihak tertentu saja dan merugikan pihak lain, dalam hal ini pemilik sarusun. Sebenarnya secara normatif dalam Pasal 73 ayat (3) telah memberikan (*given*) legitimasi yuridis bahwa P3SRS telah diberikan kedudukan sebagai badan hukum.
- Hal ini berarti Undang-Undang telah secara langsung memberikan status atau kedudukan dan role (peranan) atau hak dan kewajiban kepada badan hukum. Karena undang-undang memberikan kedudukan sebagai subjek hukum, maka eksistensi PPRS sudah ada sejak dibentuk.
- Berkaitan dengan masa transisi. Pemohon berpendapat bahwa Penjelasan Pasal 59 ayat (1) tidak konsisten dengan Pasal 59 ayat (2), dimana penjelasan mengartikan masa transisi adalah masa ketika rumah susun sebelum seluruhnya terjual. Sedangkan Pasal 59 ayat (2) masa transisi ditetapkan 1 tahun. Jika batasan berakhirnya masa transisi disandarkan ketika seluruh rumah susun terjual, patut saya khawatirkan akan terjadinya berlarut-larutnya pembentukan PPPSRS. Tidak terdapat tolok ukur berapa lama seluruhnya terjual. Jika ada pihak-pihak yang mengambil keuntungan dengan menyisakan beberapa rumah susun yang tidak terjual, maka P3SRS tidak akan terbentuk. Hal ini tentu bertentangan

dengan makna kepastian hukum dan juga keadilan yang dikhawatirkan adanya iktikad tidak baik dengan menyisakan satuan yang tidak dijual.

- Sebenarnya secara teori, sesuai dengan fungsi penjelasan, maka Penjelasan Pasal 59 ayat (1) tidak mengandung materi muatan norma. Hanya memberikan pengertian apa arti masa transisi. Norma yang mengikatnya adalah Pasal 59 ayat (2) yang menentukan masa berakhir masa transisi, yaitu 1 tahun. Hal ini juga sejalan dengan pendapat Mahkamah dalam Putusan Nomor 46/PUU-XII/2014 yang menyatakan, *“dari sisi pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, penjelasan pasal seharusnya tidak memuat norma, karena penjelasan berfungsi sebagai tafsir resmi pembentuk Peraturan Perundang-undangan atas norma tertentu dalam batang tubuh. Oleh karena itu, penjelasan hanya memuat uraian terhadap kata-kata, frasa, kalimat padanan kata/istilah asing dalam norma yang dapat disertai dengan contoh.”*
- Maka, apa yang dirumuskan dalam Pasal 75 ayat (1) bermakna bahwa pelaku pembangunan wajib memfasilitasi pembentukan P3SRS paling lambat 1 tahun, bukan ketika seluruh sarusun terjual.
- Selain itu, terhadap masa transisi tersebut, Pemohon juga mendalilkan paling lama 1 tahun sejak penyerahan pertama kali itu bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu, menurut Pemohon harus dimaknai paling lama 3 tahun sejak penyerahan yuridis pertama kali dan sudah terbitnya sertifikat.
- Berdasarkan dalil Pemohon, terdapat 3 makna berakhirnya masa transisi, yakni 3 tahun sejak penyerahan yuridis dan sudah terbitnya sertifikat. Tiga syarat yang dijadikan Pemohon bukan merupakan alternatif, tetapi merupakan kumulatif karena menggunakan kata dan. Maka dikhawatirkan akan tambah berlarut-larutnya pembentukan P3SRS. Bukan hanya tenggang waktu yang akan bertambah yakni, 3 tahun, akan tetapi juga terbitnya sertifikat. Dalam beberapa hal, tentu penyusunan sertifikat memakan waktu yang cukup lama.
- Selain itu, ketidakjelasan makna tafsir dari penyerahan yuridis dapat mengakibatkan lebih berlarut-larutnya pembentukan P3RS. Hal ini tentu bertentangan dengan makna kepastian hukum dan juga keadilan karena implikasi negatifnya dapat menguntungkan pihak-pihak tertentu.

- Atas dasar itu, maka perlu dipahami apa itu frasa penyerahan pertama. Dalam konsep ilmu hukum, pemaknaan tersebut tentunya harus berdasarkan pada konsep-konsep hukum agraria yang sebagaimana tadi telah dijelaskan oleh saksi sebelumnya.
- Sesuai pengetahuan yang ahli pelajari, saya tidak dapat memberikan makna penyerahan pertama, maka seyogianya Mahkamah dapat memberikan ketetapan makna tersebut. Tentu secara teoretis harus bersandar pada nilai-nilai kepastian, kemanfaatan, dan keadilan.
- Jika dilihat secara utuh, tampak argumentasi Pemohon sebagaimana dijelaskan di atas terdapat upaya menghambat terjadinya peralihan pengelolaan pengalihan peralihan pengelola rumah susun dari pelaku pembangunan ke P3SRS.
- Bukan dalam arti ahli membentuk suatu prasangka. Dalam kajian filsafat Hans-Georg Gadamer dalam bukunya *Wahrheit und Methode* mengatakan bahwa untuk mendapatkan suatu pemahaman yang ia sebut dengan *first stain* harus ada prasangka atau pemahaman yang ia sebut dengan perluasan cakrawala. Prasangka menurut Gadamer adalah titik awal pemahaman ini.
- Melalui perluasan pemahaman, maka makna yang lebih luas akan dapat diperoleh. Permasalahannya menurut Gadamer bukan meniadakan prasangka sebagaimana tadi ahli telah berprasangka, akan tetapi memilih prasangka mana yang *legitimate* dan mana yang tidak. Manusia menyerap nilai tradisi, maka manusia tidak akan pernah lepas dari suatu prasangka.
- Pemohon mendalilkan bahwa P3SRS tidak memiliki kewenangan terhadap penghunian. P3SRS hanya memiliki kewenangan terhadap pengelolaan tiga hal, benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama. Pemohon mendalilkan bahwa permasalahan penghunian adalah tugas pelayanan administrasi kependudukan dan pelayanan pemerintah.
- Menurut pendapat ahli, penghunian merupakan tanggung jawab P3SRS karena permasalahan penghunian bukan hanya tugas pelayanan administrasi kependudukan dan pelayanan pemerintahan. Akan tetapi, membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras, seimbang dalam satuan rumah susun dan lingkungannya. Penggunaan satuan ruangan yang difungsikan harus sesuai dengan

fungsi-fungsinya, bukan untuk hal-hal yang menyimpang dari nilai-nilai masyarakat, sebagaimana yang disampaikan oleh beberapa saksi fakta. Hal ini sejalan dengan hak untuk bertempat tinggal bukan hanya dipahami secara materiil, tetapi hak hidup sejahtera lahir dan batin. Maka para yang dimohon oleh Pemohon yang mengandung ada para yang mengandung adanya ikatan kekeluarga menjadi penting di sini.

- Oleh karenanya dalam pemberlakuan *one man one vote* apabila berhubungan dengan penghunian, sedangkan NPP berlaku dikaitkan dengan pengelolaan dan kepemilikan rumah susun, menurut pendapat ahli sudahlah tepat.

3. Zain Isa (saksi)

- Saksi adalah Ketua Panitia Musyawarah Pembentukan P3SRS Warga Kalibata City yang dibentuk oleh warga. saksi adalah pemilik sarusun di Kalibata City. Bersama istri telah membeli unit pada tahun 2011. Dan saksi mulai tinggal di Kalibata City pada tahun 2013.
- Saksi sendiri baru aktif dalam proses pembentukan P3SRS Kalibata City pada awal tahun 2015. Namun sudah mulai mengikuti proses pembentukannya sejak tahun 2011. Sejak saksi membeli, sudah mengikuti *mailing list* yang membahas tentang persoalan-persoalan di Kalibata City yang salah satunya membahas tentang pembentukan PPPSRS. Dan di situ sering terjadi keluh kesah bahwa mengapa sulit sekali untuk membentuk PPPSRS. Kadang-kadang tidak ada respons atau tidak ada respons dari pihak pengembang, padahal warga sudah berusaha untuk meminta fasilitas. Semacam itu.
- Pada tahun 2015 ini, sejak terjadinya kasus kenaikan IPL pada saat itu, saksi bersama warga memutuskan akan membentuk PPPSRS sendiri, maka warga kemudian melakukan proses sosialisasi sesuai peraturan. Saksi bersama warga lain melakukan proses sosialisasi, dan kemudian membentuk panitia musyawarah, dan selanjutnya melakukan proses musyawarah P3SRS yang kebetulan ketuanya adalah saksi. Yang kemudian saksi bersama warga berhasil membentuk P3SRS pada saat itu.
- Saksi dan warga memang membentuk PPPSRS, pada saat itu saksi sudah tahu bahwa pihak pengelola juga berusaha membentuk PPPSRS berupa satu panitia musyawarah yang dibentuk oleh pengelola yang ketuanya

adalah Saudara Rusli Usman. Yang merupakan mantan GM dari pengelola yang mereka membentuk panitia juga untuk membentuk P3SRS di Kalibata City, itu. Dan mereka melakukan musyawarah pada tanggal 15 Mei di Senayan. Saksi sendiri tidak hadir karena merupakan Ketua Panitia Musyawarah yang berbeda.

- Sejak tahun 2011, warga sudah berusaha membentuk, sudah meminta fasilitasi, sudah berusaha bekerja sama. Itu dari cerita-cerita, dari rekan-rekan yang sama-sama aktif dengan kami. Tetapi baru pada tahun 2015 ini, akhirnya benar-benar memutuskan, bahwa warga tidak bisa bergantung pada fasilitasi itu lagi. Warga sebagai pemilik harus menjalankan kewajibannya sendiri untuk membentuk PPPSRS.

[2.4] Menimbang bahwa Dewan Perwakilan Rakyat telah menyampaikan keterangan secara lisan dalam persidangan tanggal 2 September 2015, dan telah menyerahkan keterangan tertulis tanpa tanggal bulan September 2015 yang diterima di Kepaniteraan Mahkamah pada tanggal 7 September 2015, dan tanggal 18 September 2015 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

A. KETENTUAN UU RUMAH SUSUN YANG DIMOHONKAN PENGUJIAN TERHADAP UUD 1945.

Pemohon dalam permohonannya mengajukan pengujian atas pasal-pasal dalam UU Rumah Susun yang berbunyi sebagai berikut:

1. Pasal 1 angka 21 sepanjang frasa “para pemilik atau penghuni sarusun”
“Perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun yang selanjutnya disebut PPPSRS adalah badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun.”
2. Pasal 59 ayat (1) sepanjang frasa “terbentuknya PPSRS”
“Pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun”.
3. Penjelasan Pasal 59 ayat (1) sepanjang frasa “sarusun belum seluruhnya terjual”
“Yang dimaksud dengan “masa transisi” adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual”.

4. Pasal 59 ayat (2) sepanjang frasa “paling lama 1 (satu) tahun”, dan frasa “penyerahan pertama kali”
“Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik.”
5. Pasal 59 ayat (3) sepanjang kata “dapat” dalam frasa “dapat bekerja sama dengan pengelola”
“Pelaku pembangunan dalam pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bekerja sama dengan pengelola.”
6. Pasal 59 ayat (4) sepanjang frasa “pelaku pembangunan dan pemilik sarusun”
“Besarnya biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan NPP setiap sarusun.”
7. Pasal 60 sepanjang frasa “penyerahan pertama kali”
“Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan rumah susun, masa transisi, dan tata cara penyerahan pertama kali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, Pasal 58, dan Pasal 59 diatur dengan peraturan pemerintah.”
8. Pasal 74 ayat (1) sepanjang frasa “membentuk PPSRS”
“Pemilik sarusun wajib membentuk PPSRS.”
9. Pasal 74 ayat (2) sepanjang frasa “beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.”
“PPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.”
10. Pasal 75 ayat (1) sepanjang frasa “memfasilitasi terbentuknya PPSRS”
“Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir.”
11. Pasal 75 ayat (2) sepanjang frasa “PPSRS telah terbentuk”
“Dalam hal PPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPSRS.”

12. Pasal 75 ayat (3) sepanjang frasa “ayat (1)” dan kata “para” dari frasa “para pemilik dan penghuni,” dan frasa “dan penghunian”
“PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian.”
13. Pasal 75 ayat (4) sepanjang kata “dapat”
PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.
14. Pasal 76 sepanjang frasa “para pemilik dan penghuni” dan kata “penghunian”
“Tata cara mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang bersangkutan dengan penghunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 diatur dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga PPPSRS.”
15. Pasal 77 ayat (2) sepanjang kata “penghunian” dan frasa “setiap anggota berhak memberikan satu suara”
“Dalam hal PPPSRS memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara.”

Pemohon beranggapan ketentuan pasal-pasal tersebut bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (1), dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

B. HAK DAN/ATAU KEWENANGAN KONSTITUSIONAL YANG DIANGGAP PEMOHON TELAH DIRUGIKAN OLEH BERLAKUNYA PASAL 1 ANGKA 21, PASAL 59 AYAT (1), PENJELASAN PASAL 59 AYAT (1), PASAL 59 AYAT (2), PASAL 59 AYAT (3), PASAL 59 AYAT (4), PASAL 60, PASAL 74 AYAT (1), PASAL 74 AYAT (2), PASAL 75 AYAT (1), PASAL 75 AYAT (2), PASAL 75 AYAT (3), PASAL 75 AYAT (4), PASAL 76, DAN PASAL 77 AYAT (2) UU RUMAH SUSUN

Pemohon dalam permohonan *a quo* mengemukakan bahwa hak konstitusionalnya telah dirugikan dan dilanggar atau setidaknya potensial yang menurut penalaran wajar dapat dipastikan atau terjadi kerugian oleh berlakunya atas Pasal 1 angka 21, Pasal 59 ayat (1), Penjelasan Pasal 59

ayat (1), Pasal 59 ayat (2), Pasal 59 ayat (3), Pasal 59 ayat (4), Pasal 60, Pasal 74 ayat (1), Pasal 74 ayat (2), Pasal 75 ayat (1), Pasal 75 ayat (2), Pasal 75 ayat (3), Pasal 75 ayat (4), Pasal 76, dan Pasal 77 ayat (2) UU Rumah Susun dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa sebagai ketentuan umum, kata “para” dalam frasa “para pemilik atau penghuni sarusun” dalam Pasal 1 angka 21 UU Rumah Susun, tidak jelas dan menimbulkan ketidakpastian hukum, serta mengancam perlindungan harta benda dan hak milik pribadi para Pemohon yang dijamin dalam UUD 1945.

Penggunaan frasa “para pemilik dan penghuni sarusun” merupakan ketidakpastian hukum dan tidak konsisten dengan ketentuan Pasal 74 ayat (1) UU Rumah Susun yang dalam kaitan pemilik atau penghuni tersebut dengan tepat sudah menggunakan frasa “penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun”. Para pemohon mengalami kerugian konstitusional dalam hal apabila penghuni tidak diperjelas dan dibatasi hanya “penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik”. Hal yang demikian akan mengakibatkan perubahan yang cepat dan tidak stabil serta tidak pasti siapa anggota PPPSRS yang terdaftar, yang berimbas kepada kekacauan pengurusan PPPSRS yang terdaftar, yang berimbas kepada kekacauan pengurusan PPPSRS dan mengganggu kenyamanan.

2. Bahwa Pasal 59 ayat (1) UU Rumah Susun sepanjang frasa “terbentuknya PPPSRS” menimbulkan ketidakpastian hukum dalam perlindungan konsumen/pembeli/pemilik rumah susun komersial, oleh karena terbentuknya PPPSRS tidak berarti sudah diakui sebagai badan hukum yang sah. Sehingga, ketentuan Pasal 59 ayat (1) UU Rumah Susun yang hanya merumuskan “terbentuknya PPPSRS”, adalah merugikan hak konstitusional para pemohon atas perlindungan dan jaminan kepastian hukum, atas perlindungan harta benda, hak untuk mempunyai hak milik pribadi, dan hak untuk bertempat tinggal yang seluruhnya dijamin dalam UUD 1945.

3. Bahwa Penjelasan Pasal 59 ayat (1) UU Rumah Susun sepanjang frasa “sarusun belum seluruhnya terjual” tidak konsisten dengan Pasal 59 ayat (2) sehingga melanggar hak konstitusional atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil [Pasal 28D ayat (1) UUD

1945], melanggar hak konstitusional atas perlindungan harta benda (Pasal 28G ayat (1) UUD 1945), dan melanggar konstitusional mempunyai hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945].

Ketentuan Pasal 59 ayat (1) UU Rumah Susun sepanjang frasa "masa transisi" jika ditelaah dengan Penjelasannya berbunyi "Yang dimaksud dengan 'masa transisi' adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual." Penjelasan Pasal 59 ayat (1) tersebut menjelaskan maksud norma "masa transisi". Namun justru Penjelasan itu tidak pasti bagi pemilik/konsumen, karena "masa transisi" sebagai "masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual" justru tidak membuat jelas dan tidak ada kepastian hukum karena sama sekali tidak menyebutkan berapa jumlah atau presentase unit sarusun terjual yang menjadi dasar berakhirnya masa transisi.

4. Bahwa ketentuan Pasal 59 ayat (2) UU Rumah Susun sepanjang frasa "masa transisi" dan frasa "paling lama 1 (satu) tahun", serta frasa "penyerahan pertama kali" saling bertentangan dan tidak konsisten sehingga merugikan pemilik/konsumen karena menimbulkan friksi yang mengancam harta benda dan hak milik pribadi para pemohon yang dijamin dalam UUD 1945 Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (1), dan Pasal 28H ayat (4).

Frasa "paling lama 1 (satu) tahun" dalam Pasal 59 ayat (2) UU Rumah Susun tidak melindungi hak konstitusional pemilik atas harta bendanya yakni unit sarusun dan kepemilikan bersama, sebab frasa "paling lama 1 (satu) tahun" tidak sesuai dengan konsep keadilan (*fairness*), karena membiarkan pemilik melakukan pengelolaan rumah susun dengan kewajiban membentuk PPPSRS dan terbebani biaya yang tidak semestinya.

Frasa "penyerahan pertama kali" dalam Pasal 59 ayat (2) UU Rumah Susun tidak jelas, apakah penyerahan nyata atau penyerahan juridis. Hal yang demikian membuat jaminan kepastian hukum yang adil tidak ada sehingga merugikan pemilik/konsumen cq. para Pemohon. Para Pemohon mengalami kerugian konstitusional atas frasa "penyerahan pertama kali" karena adanya pengalihan tanggung jawab pelaku pembangunan kepada

pembeli atau konsumen. Para pemohon terbebani risiko dan beban biaya akibat dialihkannya tanggung jawab pelaku pembangunan kepada pemilik, padahal belum ada pengalihan kepemilikan yang sah secara penyerahan juridis.

5. Bahwa kata “dapat” dalam frasa “dapat bekerja sama dengan pengelola” dalam Pasal 59 ayat (3) UU Rumah Susun merugikan kepentingan hak konstitusional pemilik/pembeli sarusun. Hal tersebut dikarenakan pengelolaan rumah susun membutuhkan pengelola karena karakteristik barang /komoditas rumah susun berbeda dengan komoditas biasa. Komoditas yang dimiliki dalam rumah susun bukan hanya unit sarusun yang dibeli pemilik dari pelaku pembangunan, akan tetapi juga berhak secara bersama-sama atas kepemilikan bersama, yakni benda bersama, tanah bersama, dan bagian bersama.
6. Bahwa frasa “pelaku pembangunan dan pemilik sarusun” dalam Pasal 59 ayat (4) UUD 1945 sebagai pihak yang menanggung biaya pengelolaan rumah susun, berarti biaya pengelolaan tidak dibebankan kepada penghuni rumah susun yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun. Padahal secara faktual dan juridis, penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun yang memanfaatkan/menikmati unit sarusun, termasuk benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama. Siapa yang menempati dengan sah unit sarusun, seharusnya dibebankan biaya pengelolaan.
7. Frasa “penyerahan pertama kali” dalam ketentuan Pasal 60 UU Rumah Susun menimbulkan ketidakpastian hukum karena objek sarusun merupakan benda tidak bergerak yang secara juridis terikat dengan asas hukum perdata bahwa penyerahan dilakukan secara penyerahan juridis bukan penyerahan nyata, oleh karena benda unit sarusun yang menjadi objek penyerahan adalah bukan benda bergerak namun benda tetap yang tidak bisa dilepaskan dari kepemilikan bersama atas benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama, sehingga dilakukan dengan penyerahan juridis. Frasa “penyerahan pertama kali” dalam Pasal 60 UU Rumah Susun tidak jelas, apakah penyerahan nyata atau penyerahan juridis. Hal yang demikian membuat jaminan kepastian hukum yang adil tidak ada sehingga merugikan pemilik/konsumen cq. para pemohon. Para

Pemohon mengalami kerugian konstitusional atas frasa “penyerahan pertama kali” karena adanya pengalihan tanggung jawab pelaku pembangunan kepada pembeli atau konsumen. Para pemohon terbebani risiko dan beban biaya akibat dialihkannya tanggung jawab pelaku pembangunan kepada pemilik, padahal belum ada pengalihan kepemilikan yang sah secara penyerahan juridis.

8. Bahwa dengan tidak adanya kepastian hukum pengesahan badan hukum PPPSRS dalam Pasal 74 ayat (1) UU Rumah Susun sepanjang frasa “membentuk PPPSRS”, maka merugikan hak konstitusional para pemohon, yakni hak konstitusional atas perlindungan dan jaminan kepastian hukum yang adil [Pasal 28D ayat (1) UUD 1945], hak konstitusional atas jaminan perlindungan harta benda [Pasal 28G ayat (1) UUD 1945], dan hak konstitusional untuk mempunyai hak milik pribadi [Pasal 28H ayat (4) UUD 1945], dan bahkan hak konstitusional atas bertempat tinggal [Pasal 28H ayat (1) UUD 1945].
9. Bahwa frasa “beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun” dalam Pasal 74 ayat (2) UU Rumah Susun, frasa “para pemilik dan penghuni” dalam Pasal 75 ayat (3) UU Rumah Susun, dan frasa “para pemilik dan penghuni” dalam Pasal 76 UU Rumah Susun jika tidak dimaknai “seluruh pemilik dan penghuni”, menimbulkan kerugian konstitusional para Pemohon.
10. Bahwa para pemohon mengalami kerugian konstitusional akibat dari ketentuan Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun jika frasa “terbentuknya PPPSRS” tidak dimaknai “terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS”, Pasal 75 ayat (2) UU Rumah Susun jika frasa “PPPSRS telah terbentuk” tidak dimaknai “PPPSRS telah terbentuk dan disahkan sebagai badan hukum”, karena apabila hanya terbentuknya PPPSRS, maka PPPSRS tidak dapat bertindak dan tidak mempunyai legalitas hukum dalam hubungan dengan pihak pelaku pembangunan (misalnya penyerahan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama).
11. Bahwa frasa “penghunian” dalam Pasal 75 ayat (3) dan Pasal 76 UU Rumah Susun bertentangan dengan UUD 1945 jika tidak dimaknai sebagai “pengelolaan”.

12. Bahwa penggunaan kata “dapat” dalam Pasal 75 ayat (4) UU Rumah Susun yakni yang menyatakan “PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola”, merugikan hak konstitusional para pemohon, karena tidak ada kepastian hukum mengikat bagi PPPSRS bahwa rumah susun wajib dikelola oleh pengelola, akibatnya risiko kerugian ekonomi, imej buruk yang menurunkan harga jual, dan tidak nyaman akibat tidak berjalan fungsi teknis rumah susun, sehingga tanpa pengelolaan yang profesional mengakibatkan salah kelola rumah susun dan kerugian pemilik.
13. Bahwa ketentuan Pasal 77 ayat (2) UU Rumah Susun sepanjang frasa “setiap anggota berhak memberikan satu suara”, menimbulkan kerugian konstitusional bagi para Pemohon karena kehilangan hak suara yang semestinya berdasarkan nilai perbandingan proporsional (NPP) menjadi lebih kecil karena diatur hanya satu suara. Frasa “berhak memberikan satu suara” dalam Pasal 77 ayat (2) UU Rumah Susun bertentangan dengan UUD 1945 jika tidak dimaknai sebagai “mempunyai hak yang sama dengan NPP”.

C. KETERANGAN DPR RI

Terhadap dalil para Pemohon sebagaimana diuraikan dalam Permohonan *a quo*, DPR-RI menyampaikan keterangan sebagai berikut:

1. Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Para Pemohon

Menanggapi permohonan Pemohon *a quo*, DPR berpandangan bahwa Pemohon harus dapat membuktikan terlebih dahulu apakah benar para Pemohon sebagai pihak yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya dirugikan atas berlakunya ketentuan yang dimohonkan untuk diuji, khususnya dalam mengkonstruksikan adanya kerugian terhadap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya sebagai dampak dari diberlakukannya ketentuan yang dimohonkan untuk diuji. Karena, DPR berpandangan secara formil tidak ada kerugian secara normatif yang terbukti yang dapat menimbulkan kerugian secara konstitusional bagi pemohon. Pasal-pasal *a quo* tidak bertentangan dengan UUD 1945. Jika kerugian itu secara praktik bukan masalah kerugian dan kewenangan konstitusional.

Terhadap kedudukan hukum (*legal standing*) tersebut, DPR menyerahkan sepenuhnya kepada Ketua/Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi yang mulia untuk mempertimbangkan dan menilai apakah para Pemohon memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) atau tidak sebagaimana yang diatur oleh Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang tentang Mahkamah Konstitusi dan berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 006/PUU-III/2005 dan Nomor 011/PUU-V/2007.

2. Pengujian UU Rumah Susun

Terhadap permohonan pengujian Pasal 1 angka 21, Pasal 59 ayat (1), Penjelasan Pasal 59 ayat (1), Pasal 59 ayat (2), Pasal 59 ayat (3), Pasal 59 ayat (4), Pasal 60, Pasal 74 ayat (1), Pasal 74 ayat (2), Pasal 75 ayat (1), Pasal 75 ayat (2), Pasal 75 ayat (3), Pasal 75 ayat (4), Pasal 76, dan Pasal 77 ayat (2) UU Rumah Susun, DPR menyampaikan keterangan sebagai berikut:

a. Pasal 1 angka 21 sepanjang frasa “para pemilik atau penghuni sarusun”

Penggunaan frasa “para” dalam Pasal 1 angka 21 dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa PPPSRS merupakan kumpulan orang perseorangan atau kelompok orang. Penggunaan frasa “penghuni sarusun” dalam Pasal 1 angka 21 dimaksudkan bahwa PPPSRS anggotanya terdiri dari pemilik dan penghuni. Pasal 1 angka 21 merupakan ketentuan umum struktur batang tubuh Undang-Undang. Dalam ketentuan umum yang diatur adalah ketentuan bersifat umum yang berlaku bagi pasal atau beberapa pasal berikutnya. Ketentuan norma dalam ketentuan umum akan dijabarkan lebih rinci dalam materi pokok dalam batang tubuh Undang-Undang. Ketentuan mengenai PPPSRS telah diatur dalam BAB X Kelembagaan, bagian kedua mengenai PPPSRS yang diatur mulai Pasal 74 - Pasal 78. Ketentuan mengenai PPPSRS tidak dapat ditafsirkan secara sepotong atau terpisah hanya dari ketentuan umum tetapi harus dipahami dari keseluruhan pasal-pasal yang terdapat dalam UU Rumah Susun. Penafsiran ketentuan Pasal 1 angka 21 harus dilihat secara menyeluruh dalam norma yang mengatur mengenai PPPSRS.

b. Pasal 59 ayat (1) sepanjang frasa “terbentuknya PPSRS”

Mengenai frasa terbentuknya, pasal 59 ayat (1) dimaksudkan untuk mengatur kewajiban pelaku pembangunan yang membangun rumah susun milik dan rumah susun komersial untuk **membentuk** PPSRS. Ketentuan lebih rinci mengenai “membentuk”, tidak diatur dalam UU Rumah Susun. Ketentuan pasal ini hanya bersifat umum mengatur kewajiban membentuk PPSRS. UU Rumah Susun telah mengamanatkan mengenai ketentuan dalam Pasal 59 diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah. Undang-Undang *a quo* hanya mengatur mengenai pokok materi yang bersifat umum sedang mengenai hal teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari norma dalam Undang-Undang kan diatur oleh peraturan pelaksana yang lebih detail yang dapat dibentuk sesuai dengan kebutuhan dan dapat diubah dengan fleksibel. Berbeda dengan Undang-Undang yang proses pembentukannya memerlukan waktu yang cukup lama. Pengaturan mengenai disahkannya PPSRS merupakan pengaturan yang bersifat teknis dan masuk dalam domain administrasi pemerintahan. Dengan demikian pasal 59 ayat (1) tidak bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

c. Penjelasan Pasal 59 ayat (1) sepanjang frasa “sarusun belum seluruhnya terjual” dan Pasal 59 ayat (2) sepanjang frasa “paling lama 1 (satu) tahun”, dan frasa “penyerahan pertama kali”

Penjelasan pasal adalah untuk menjelaskan masa transisi, apa yang dimaksud dengan masa transisi, kondisi apa yang dimaksud dengan masa transisi. Pasal 59 ayat (2) memuat ketentuan mengenai jangka waktu masa transisi yakni satu tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik Penjelasan Pasal 59 ayat (1) dan ketentuan Pasal 59 ayat (2) materinya tidak bertentangan karena mengatur hal yang berbeda.

Pasal 59 ayat (2) UU hanya mengatur mengenai penyerahan, mengenai detail penyerahan dan bentuk yuridisnya tidak diatur dalam UU Rumah Susun. UU Rumah Susun telah mengamanatkan ketentuan lebih lanjut atau hal teknis yang terdapat dalam Pasal 59 untuk diatur dalam Peraturan Pemerintah.

d. Pasal 59 ayat (3) sepanjang kata “dapat” dalam frasa” dapat bekerja sama dengan pengelola”

Kata “dapat” dimaksudkan bahwa pelaku pembangunan dapat melakukan sendiri pengelolaan rumah susun atau pelaku pembangunan dapat bekerjasama dengan pengelola. Frasa “Pengelolaan rumah susun” dalam pasal ini merujuk pada pasal 59 ayat(1) yakni pengelolaan rumah susun dalam masa transisi dimana pelaku pembangunan rumah susun memiliki kewajiban mengelola rumah susun.

e. Pasal 60 sepanjang frasa “penyerahan pertama kali”

Ketentuan dalam pasal ini adalah pendelegasian kewenangan frasa “penyerahan pertama kali” sebagai materi muatan yang akan diatur lanjut dalam Peraturan Pemerintah. Ketentuan dalam pendelegasian kewenangan tidak mengatur materi pokok, karena ketentuan ini merujuk pada pasal sebelumnya yang mengatur materi pokok, jadi pasal dalam pendelegasian kewenangan harus sama dan sesuai dengan pasal materi pokok yang dirujuk.

f. Pasal 74 ayat (1) sepanjang frasa “membentuk PPSRS”

Dalam pasal ini pemilik sarusun memiliki kewajiban membentuk PPSRS, UU Rumah Susun tidak mengatur rinci mengenai membentuk PPSRS. Tetapi UU Rumah Susun telah mengatur ketentuan lebih lanjut mengenai PPSRS dalam Pasal 78 yang akan diatur dalam Peraturan Pemerintah. Pengaturan mengenai disahkannya bentuk badan hukum PPSRS merupakan pengaturan yang bersifat teknis dan masuk dalam domain administrasi pemerintahan yang akan diatur dalam peraturan pelaksana sesuai dengan Pasal 78 UU Rumah Susun.

g. Pasal 74 ayat (2) sepanjang frasa “beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun.”

Ketentuan pasal ini menyatakan bahwa anggota PPSRS terdiri dari pemilik dan penghuni yang mendapatkan kuasa dari pemilik. Pasal ini menyebutkan hanya terdapat 2 jenis anggota PPSRS yakni pemilik dan penghuni yang mendapatkan kuasa dari pemilik. Ketentuan lebih

lanjut mengenai pemilik dan penghuni sarusun diatur lebih lanjut dalam peraturan pelaksana sesuai dengan Pasal 78 UU Rumah Susun.

h. Pasal 75 ayat (1) sepanjang frasa “memfasilitasi terbentuknya PPSRS” dan Pasal 75 ayat (2) sepanjang frasa “PPSRS telah terbentuk”

UU Rumah Susun telah mengatur ketentuan lebih lanjut mengenai PPSRS dalam Pasal 78 yang akan diatur dalam Peraturan Pemerintah. Pengaturan mengenai disahkannya bentuk badan hukum PPSRS merupakan pengaturan yang bersifat teknis dan masuk dalam domain administrasi pemerintahan yang akan diatur dalam peraturan pelaksana sesuai dengan Pasal 78 UU Rumah Susun.

i. Pasal 75 ayat (3) sepanjang frasa “ayat (1)” dan kata “para” dari frasa “para pemilik dan penghuni,” dan frasa “dan penghunian”

Penggunaan frasa “para” dalam pasal ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa PPSRS merupakan kumpulan orang perseorangan atau kelompok orang.

j. Pasal 76 sepanjang frasa “para pemilik dan penghuni” dan kata “penghunian”

Kata “penghunian” dalam Pasal ini sudah tepat yang dimaksudkan adalah mengurus kepentingan hal yang berkaitan dengan penghunian pemilik dan penghuni, karena tempat tinggal fungsi utamanya adalah untuk dihuni atau ditempati.

k. Pasal 77 ayat (2) sepanjang kata “penghunian” dan frasa “setiap anggota berhak memberikan satu suara”

Penggunaan kata “penghunian” dalam pasal ini sudah tepat karena pemanfaatan sarusun yang utama adalah untuk penghunian bukan pemanfaatan dalam arti yang luas diluar fungsi hunian. Penggunaan frasa “berhak memberikan satu suara” sudah tepat, hal ini bertujuan untuk melindungi pemilik atau penghuni yang telah menghuni rumah susun. Bila berdasarkan NPP maka akan berpotensi pemilik yang memiliki NPP yang besar akan mendominasi. Pemilik yang memiliki NPP yang besar akan berpotensi mengabaikan kepentingan NPP yang kecil sehingga menimbulkan tirani mayoritas. Dalam penjelasan Pasal 77 ayat (2) telah disebutkan “setiap anggota berhak memberikan satu

suara” adalah apabila sarusun telah dihuni, suara pemilik dapat dikuasakan kepada setiap penghuni sarusun. Apabila sarusun belum dihuni, setiap nama pemilik hanya mempunyai satu suara walaupun pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari satu sarusun.

Berdasarkan uraian di atas, DPR berpendapat bahwa ketentuan pasal-pasal tersebut di atas tidak bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945. DPR berpendapat bahwa argumentasi yang disampaikan oleh para Pemohon sebenarnya bukanlah persoalan konstiusionalitas norma, tetapi merupakan persoalan implementasi norma di dalam praktek penyelenggaraan pengelolaan rumah susun.

Demikian keterangan DPR RI kami sampaikan untuk menjadi bahan pertimbangan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi untuk memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *a quo*.

[2.5] Menimbang bahwa Pemohon telah menyampaikan kesimpulan tertulis bertanggal 29 Oktober 2015 yang diterima di Kepaniteraan Mahkamah pada tanggal 29 Oktober 2015, yang pada pokoknya tetap pada pendiriannya;

[2.6] Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, segala sesuatu yang terjadi di persidangan cukup ditunjuk dalam berita acara persidangan, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.

3. PERTIMBANGAN HUKUM

Kewenangan Mahkamah

[3.1] Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 24C ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945), Pasal 10 ayat (1) huruf a 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5226, selanjutnya disebut UU MK) dan Pasal 29 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor

48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076), salah satu kewenangan konstitusional Mahkamah adalah mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji Undang-Undang terhadap UUD 1945;

[3.2] Menimbang bahwa oleh karena permohonan Pemohon adalah pengujian konstitusionalitas norma Undang-Undang, *in casu* Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252 selanjutnya disebut UU 20/2011) terhadap UUD 1945 maka Mahkamah berwenang mengadili permohonan Pemohon;

Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Pemohon

[3.3] Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 51 ayat (1) UU MK beserta Penjelasannya, yang dapat mengajukan permohonan pengujian Undang-Undang terhadap UUD 1945 adalah mereka yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya yang diberikan oleh UUD 1945 dirugikan oleh berlakunya suatu Undang-Undang, yaitu:

- a. perorangan warga negara Indonesia (termasuk kelompok orang yang mempunyai kepentingan sama);
- b. kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang;
- c. badan hukum publik atau privat; atau
- d. lembaga negara;

Dengan demikian, Pemohon dalam pengujian Undang-Undang terhadap UUD 1945 harus menjelaskan terlebih dahulu:

- a. kedudukannya sebagai Pemohon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) UU MK;
- b. kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional yang diberikan oleh UUD 1945 yang diakibatkan oleh berlakunya Undang-Undang yang dimohonkan pengujian;

[3.4] Menimbang bahwa sejak Putusan Nomor 006/PUU-III/2005, bertanggal 31 Mei 2005 dan Putusan Nomor 11/PUU-V/2007, bertanggal 20 September 2007 serta putusan-putusan selanjutnya Mahkamah telah berpendirian bahwa kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) UU MK harus memenuhi lima syarat, yaitu:

- a. adanya hak dan/atau kewenangan konstitusional Pemohon yang diberikan oleh UUD 1945;
- b. hak dan/atau kewenangan konstitusional tersebut oleh Pemohon dianggap dirugikan oleh berlakunya Undang-Undang yang dimohonkan pengujian;
- c. kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional tersebut harus bersifat spesifik dan aktual atau setidaknya potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;
- d. adanya hubungan sebab akibat (*causal verband*) antara kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional dimaksud dengan berlakunya Undang-Undang yang dimohonkan pengujian;
- e. adanya kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan, maka kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional seperti yang didalilkan tidak akan atau tidak lagi terjadi;

[3.5] Menimbang bahwa mengenai kedudukan hukum (*legal standing*), para Pemohon mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Bahwa para Pemohon adalah perseorangan warga negara Indonesia yang memiliki hak konstitusional atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, yaitu hak atas harta benda, hak bertempat tinggal, dan hak milik pribadi yang dijamin Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (4) dan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945.
- b. Bahwa Pemohon I, Pemohon II, Pemohon IV masing-masing adalah pemilik unit satuan rumah susun komersial dengan tanda bukti kepemilikan yang sah dan karenanya mempunyai hak perdata atas unit satuan rumah susun (sarusun) sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, dan/atau Berita Acara Serah Terima dengan pelaku pembangunan. Pemohon III adalah penghuni yang mendapatkan kuasa dari pemilik sarusun yang berhak menggunakan dan menghuni unit sarusun.

- c. Bahwa para Pemohon telah memiliki dan atau menghuni rumah susun yang telah dibeli dari pelaku pembangunan, sehingga para Pemohon memiliki kepentingan atas ketentuan hukum yang diatur dalam UU 20/2011.
- d. Bahwa para Pemohon berkepentingan atas pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang beranggotakan seluruh pemilik atau penghuni rumah susun, karena kemungkinan pembentukan PPPSRS yang tidak tunggal menimbulkan kerugian konstitusional para Pemohon dalam memperoleh kepentingan hukum dan kepastian hukum yang adil, perlindungan atas harta benda yang di bawah kekuasaannya, perlindungan atas hak milik pribadi, dan perlindungan atas hak bertempat tinggal.
- e. Bahwa para Pemohon berkepentingan dalam hal terbentuknya PPPSRS dan satu kesatuan dengan pengesahan/disahkannya status badan hukum PPPSRS. UU 20/2011 hanya menormakan pembentukan atau dibentuknya PPPSRS, namun tidak menormakan pengesahan atau disahkannya status badan hukum PPPSRS dalam satu kesatuan. Akibatnya, walaupun PPPSRS telah dibentuk/terbentuk, namun tidak mempunyai legalitas bertindak ke luar dan ke dalam. Dengan demikian para Pemohon mengalami kerugian konstitusional atas perlindungan dan kepastian hukum yang adil, perlindungan atas harta benda yang di bawah kekuasaannya, hak bertempat tinggal, dan hak milik pribadi [Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (1), Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.
- f. Bahwa Pemohon I, Pemohon II, dan Pemohon IV berkepentingan atas norma penyerahan pertama kali yang tidak melindungi pemilik, yang dimohonkan semestinya dimaknai penyerahan yuridis pertama kali. Para Pemohon tersebut mengalami kerugian konstitusional atas frasa "*penyerahan pertama kali*" karena mengalihkan tanggungjawab pelaku pembangunan (sesuai prinsip *product liability*) kepada pembeli atau konsumen, padahal belum ada pengalihan kepemilikan yang sah secara yuridis (*juridis levering*), sehingga masih menjadi tanggungjawab dan resiko pada pelaku pembangunan.
- g. Bahwa para Pemohon berkepentingan atas norma hukum yang pasti dalam Pasal 59 ayat (3) UU 20/2011 perihal kata "*dapat*" dalam frasa "*dapat*

bekerjasama dengan pengelola”, dan Pasal 75 ayat (4) UU 20/2011 perihal kata “*dapat*”. Para Pemohon mengalami kerugian konstitusional dengan penggunaan kata “*dapat*” dalam Pasal 7 ayat (4) UU 20/2011, karena tidak ada kepastian bahwa rumah susun wajib dikelola dengan bekerjasama dengan pengelola.

- h. Bahwa para Pemohon berkepentingan atas norma dalam penggunaan kata “*penghunian*” dalam Pasal 75 ayat (3), Pasal 76 dan Pasal 77 ayat (2) UU 20/2011. Ketentuan penghunian itu mengacaukan sistem hukum UU *a quo* dan di luar sistem hukum rumah susun karena UU 20/2011 hanya mengenal pengelolaan bukan penghunian. Isi materi dan sistematika UU 20/2011 hanya mengenal konsep pengelolaan bukan penghunian.
- i. Bahwa para Pemohon berkepentingan atas pengaturan hak suara pada PPPSRS berdasarkan NPP (Nilai Perbandingan Proporsional), bukan berdasarkan setiap orang mempunyai satu suara. Ketentuan Pasal 77 ayat (2) UU 20/2011 dengan frasa “*setiap anggota berhak memberikan satu suara*” [vide Pasal 77 ayat (2), sehingga merugikan para Pemohon karena tidak berkeadilan (*fairness*). Sebab, (i) UU 20/2011 menganut prinsip hak suara berdasarkan NPP, yakni sesuai dengan luas unit sarusun yang dimiliki. Jika luas unit sarusun berbeda (atau lebih besar) maka NPP yang dimiliki lebih besar, di mana kewajiban juga semakin besar sehingga beralasan dan berkeadilan jika hak suara didasarkan kepada NPP, bukan satu suara bagi setiap anggota. (ii) Prinsip keadilan (*fairness*) adalah bukan sama rata bagi setiap orang, akan tetapi sesuai dengan kewajiban dan tanggungjawab.
- j. Bahwa adanya norma UU 20/2011 yang dimohonkan pengujian materil dengan kerugian konstitusional sebagaimana diuraikan di atas mempunyai hubungan sebab akibat (*causal verbant*). Selanjutnya apabila norma atau pasal-pasal UU 20/2011 yang dimohon pengujian materil tersebut dikabulkan, maka para Pemohon tidak mengalami kerugian konstitusional, sebagaimana sudah dikemukakan di atas.

[3.6] Menimbang bahwa dengan mendasarkan pada Pasal 51 ayat (1) UU MK dan putusan Mahkamah mengenai kedudukan hukum (*legal standing*) serta dikaitkan dengan kerugian yang dialami oleh para Pemohon, menurut Mahkamah:

1. Pemohon telah menyebutkan secara spesifik hak konstitusionalnya yang diberikan oleh UUD 1945, yaitu hak-hak sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (1), dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945. Hak-hak konstitusional dimaksud yang oleh para Pemohon dianggap dirugikan oleh berlakunya Pasal 1 angka 1, Pasal 59 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), Penjelasan Pasal 59 ayat (1), Pasal 60, Pasal 74 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 75, Pasal 76 dan Pasal 77 UU 20/2011 meskipun tidak diuraikan secara rinci;
2. Kerugian konstitusional para Pemohon setidaknya-tidaknya potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;
3. Terdapat hubungan sebab-akibat (*causal verband*) antara kerugian dimaksud dan berlakunya Undang-Undang yang dimohonkan pengujian, serta ada kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan maka kerugian konstitusional seperti yang didalilkan tidak akan atau tidak lagi terjadi.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Mahkamah berpendapat, para Pemohon memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan permohonan *a quo*;

[3.7] Menimbang bahwa oleh karena Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo* dan para Pemohon memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan permohonan maka Mahkamah selanjutnya mempertimbangkan pokok permohonan;

Pokok Permohonan

[3.8] Menimbang bahwa setelah membaca, mendengar, dan memeriksa dengan saksama permohonan para Pemohon, keterangan Presiden, keterangan DPR, keterangan ahli dan saksi dari para Pemohon dan Presiden, bukti-bukti para Pemohon dan kesimpulan tertulis para Pemohon, yang selengkapnyanya sebagaimana tercantum pada bagian Duduk Perkara, selanjutnya Mahkamah berpendapat sebagai berikut:

[3.9] Menimbang bahwa pokok permohonan para Pemohon adalah pengujian konstitusionalitas UU 20/2011, khususnya pasal-pasal sebagai berikut:

- 1) Pasal 1 angka 21:
sepanjang frasa "*para pemilik atau penghuni sarusun*"
- 2) Pasal 59 ayat (1):
Sepanjang frasa "*terbentuknya PPPSRS*"
- 3) Pasal 59 ayat (2):
Sepanjang frasa "*paling lama 1 (satu) tahun*" dan frasa "*penyerahan pertama kali*"
- 4) Pasal 59 ayat (3) :
Sepanjang kata "*dapat*"
- 5) Pasal 59 ayat (4) :
Sepanjang frasa "*pelaku pembangunan dan pemilik sarusun*"
- 6) Penjelasan Pasal 59 ayat (1):
Sepanjang frasa "*sarusun belum sepenuhnya terjual*"
- 7) Pasal 60:
Sepanjang frasa "*penyerahan pertama kali*"
- 8) Pasal 74 ayat (1)
Sepanjang frasa "*membentuk PPPSRS*"
- 9) Pasal 74 ayat (2)
Sepanjang frasa "*beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun*"
- 10). Pasal 75 ayat (1)
Sepanjang frasa "*memfasilitasi terbentuknya PPPSRS*" dan frasa "*dan penghunian*"
- 11). Pasal 75 ayat (2)
Sepanjang frasa "*PPPSRS telah terbentuk*"
- 12). Pasal 75 ayat (3)
Sepanjang frasa "*ayat (1)*" dan frasa "*para pemilik dan penghuni,*" serta frasa "*dan penghunian*"
- 13). Pasal 75 ayat (4)
sepanjang kata "*dapat*"

14). Pasal 76

Sepanjang frasa "*para pemilik dan penghun*" dan kata "*penghunian*"

15). Pasal 77 ayat (2)

Sepanjang kata "*penghunian*", dan frasa "*setiap anggota berhak memberikan satu suara*"

Menurut para Pemohon, norma Undang-Undang tersebut bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (1), Pasal 28H ayat (4) UUD 1945, dengan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Bahwa ketentuan Pasal 59 ayat (1) UU 20/2011 yang hanya merumuskan "*terbentuknya PPPSRS*" merugikan hak konstitusional para Pemohon dan menimbulkan ketidakpastian hukum dalam perlindungan konsumen rumah susun komersial. Hal ini menurut para Pemohon karena terbentuknya PPPSRS menurut norma *a quo* tidak berarti sudah diakui sebagai badan hukum yang sah. Menurut para Pemohon disahkannya badan hukum PPPSRS adalah kewajiban pelaku pembangunan, oleh karena itu frasa "*terbentuknya PPPSRS*", inkonstitusional secara bersyarat apabila tidak dimaknai menjadi berbunyi "*terbentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS*".
- b. Bahwa pengujian materil atas maksud frasa "*masa transisi*" dari Pasal 59 ayat (1) UU 20/2011 dikaitkan dengan Penjelasan Pasal 59 ayat (1) UU 20/2011 tidak konsisten dengan ketentuan Pasal 59 ayat (2) UU 20/2011 sepanjang frasa "*paling lama 1 (satu) tahun*", sehingga merugikan pemilik/konsumen *cq.* para Pemohon, karena menimbulkan konflik norma hukum. Penjelasan Pasal 59 ayat (1) tersebut menjelaskan maksud norma "*masa transisi*". Namun justru Penjelasan itu tidak pasti bagi pemilik/konsumen, karena "*masa transisi*" sebagai "*masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual*" justru tidak membuat jelas dan tidak ada kepastian hukum karena sama sekali tidak menyebutkan berapa jumlah atau prosentase unit sarusun terjual yang menjadi dasar berakhirnya masa transisi. Menurut para Pemohon, seharusnya Penjelasan Pasal 59 ayat (1) UU 20/2011 sepanjang frasa "*sarusun belum seluruhnya terjual*" bertentangan dengan UUD 1945 sepanjang tidak dimaknai sebagai "*paling*

lama 3 tahun sejak penyerahan juridis pertama kali dan sudah terbitnya sertifikat kepemilikan”.

- c. Menurut para Pemohon Pasal 59 ayat (2) UU 20/2011 sepanjang frasa “*masa transisi*” dan dikaitkan dengan Penjelasan Pasal 59 ayat (1) UU 20/2011, yang dibandingkan dengan Pasal 59 ayat (2) UU 20/2011 sepanjang frasa “*paling lama 1 (satu) tahun*”, adalah terbukti tidak konsisten dan karenanya menimbulkan ketidakpastian hukum yang merugikan hak konstitusional para Pemohon. Frasa tersebut tidak sesuai dengan konsep keadilan dan menafikan tanggung jawab produk pelaku pembangunan.
- d. Bahwa frasa “*penyerahan pertama kali*” dalam Pasal 59 ayat (2) UU 20/2011 menimbulkan ketidakpastian hukum karena objek sarusun merupakan benda tidak bergerak yang secara yuridis terikat dengan asas hukum bahwa adalah penyerahan dilakukan secara penyerahan yuridis (*juridis levering*) [sic!] bukan penyerahan nyata. Frasa “*penyerahan pertama kali*” dalam Pasal *a quo* tidak jelas apakah penyerahan nyata atau penyerahan yuridis, sehingga tidak ada jaminan kepastian hukum yang adil dan merugikan pemilik/pembeli/konsumen. Oleh karena itu menurut para Pemohon ketentuan Pasal 59 ayat (2) UU 20/2011 sepanjang 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 tahun sejak penyerahan juridis pertama kali dan sudah terbitnya sertifikat kepemilikan*”.
- e. Bahwa kata “*dapat*” dalam frasa “*dapat bekerjasama dengan pengelola*” dari Pasal 59 ayat (3) UU 20/2011 merugikan kepentingan hak konstitusional para Pemohon. Rumah susun membutuhkan pengelola, karena karakteristik barang/komoditas rumah susun berbeda dengan komoditas biasa, dengan demikian untuk melindungi hak konstitusional pemilik/pembeli atau konsumen atas kepemilikan bersama tersebut, maka untuk memastikan pelaksanaan hak konstitusional itu pelaku pembangunan wajib bekerjasama dengan pengelola.
- f. Bahwa frasa “*pelaku pembangunan dan pemilik sarusun*”, dalam Pasal 59 ayat (4) UU 20/2011 adalah tidak konsisten dan berbeda dengan ketentuan Pasal 74 ayat (2) UU 20/2011 yang menggunakan frasa “*pemilik atau*

penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun". Bahwa frasa "*pelaku pembangunan dan pemilik sarusun*" dalam Pasal 59 ayat (4) UU 20/2011 sebagai pihak yang menanggung biaya pengelolaan rumah susun, berarti biaya pengelolaan tidak dibebankan kepada penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun. Padahal secara faktual dan yuridis penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun yang memanfaatkan/menikmati unit sarusun termasuk benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama. Oleh karena itu, sesuai dengan prinsip bahwa "*prestasi setara/proporsional dengan kontra prestasi*", sehingga siapa yang menempati sarusun dengan sah adalah yang dibebankan biaya pengelolaan.

- g. Frasa "*penyerahan pertama kali*" dalam Pasal 60 UU 21/2011 menimbulkan ketidakpastian hukum karena objek sarusun merupakan benda tidak bergerak yang secara yuridis terikat dengan asas hukum bahwa adalah penyerahan dilakukan secara penyerahan yuridis (*juridish levering*) [*sic!*] bukan penyerahan nyata. Frasa "*penyerahan pertama kali*" dalam Pasal 60 *a quo* tidak jelas apakah penyerahan nyata atau penyerahan yuridis. Hal ini menurut para Pemohon menimbulkan tidak adanya jaminan kepastian hukum yang adil sehingga merugikan pemilik/pembeli/konsumen *cq* para Pemohon.
- h. Pasal 74 ayat (1) UU 20/2011 sepanjang frasa "*membentuk PPPSRS*" tidak melindungi hak konstitusional konsumen/pembeli/pemilik rumah susun komersial *a quo*, oleh karena terbentuknya PPPSRS tidak berarti sudah diakui sebagai badan hukum yang sah. Menurut para Pemohon frasa "*membentuk PPPSRS*" dalam Pasal 74 ayat (1) UU 20/2011 tidak konstitusional secara bersyarat apabila tidak dimaknai menjadi "*membentuk dan disahkannya badan hukum PPPSRS*".
- i. Frasa "*beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun*" dalam Pasal 74 ayat (2) UU 20/2011, seharusnya dimaknai sebagai "*seluruh pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun*", guna memastikan perlindungan hukum yang adil bagi pemilik/pembeli atau konsumen *cq* para Pemohon. Dengan adanya pemilik sarusun yang tidak menjadi anggota PPPSRS, atau adanya lebih dari satu

PPPSRS, hal itu menimbulkan ketidakpastian hukum, serta mengancam harta benda dan hak milik pribadi para Pemohon.

- j. Pasal 75 ayat (1) UU 20/2011 sepanjang frasa “*terbentuknya PPPSRS*” merupakan norma yang menimbulkan ketidakpastian hukum dalam perlindungan konsumen/pembeli/pemilik rumah susun komersial *a quo*. Oleh karena penggunaan frasa “*terbentuknya PPPSRS*” tidak berarti sudah diakui sebagai badan hukum yang sah, sehingga ketentuan tersebut merugikan hak konstitusional para Pemohon, yakni hak perlindungan dan jaminan kepastian hukum, perlindungan harta benda, hak untuk mempunyai hak milik pribadi, dan hak untuk bertempat tinggal yang secara eksplisit dijamin dalam UUD 1945.
- k. Tidak adanya pengesahan badan hukum PPPSRS dalam Pasal 75 ayat (2) sepanjang frasa “*PPPSRS telah terbentuk*” menimbulkan kerugian konstitusional para Pemohon. Menurut para Pemohon, Pasal 75 ayat (2) UU 20/2011 sepanjang frasa “*PPPSRS telah terbentuk*”, seharusnya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang jika tidak dimaknai sebagai “*PPPSRS telah terbentuk dan disahkan sebagai badan hukum*”. Sehingga ketentuan Pasal 75 ayat (2) UU 20/2011 menjadi selengkapnyanya berbunyi: “*Dalam hal PPPSRS telah terbentuk dan disahkan sebagai badan hukum, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS*”
- l. Bahwa kata “*para*” dalam frasa “*para pemilik dan penghuni*” dalam Pasal 75 ayat (3) UU 20/2011 menimbulkan ketidakpastian hukum, serta mengancam hak konstitusional atas perlindungan harta benda dan hak konstitusional atas perlindungan hak milik pribadi para Pemohon. Oleh karena penggunaan kata “*para*” dari frasa “*para pemilik dan penghuni*” dalam Pasal 75 ayat (3) UU 20/2011 berarti tidak seluruh (*for all*) pemilik sarusun, sebab kata “*para*” dapat hanya sebagian pemilik, atau sebagian besar pemilik, dan bukan berarti seluruh pemilik, sehingga merugikan kepentingan dan hak konstitusional para Pemohon.
- m. Ketentuan Pasal 75 ayat (3) UU 20/2011 sepanjang kata “*penghunian*” menimbulkan kerugian konstitusional para Pemohon, karena seharusnya

yang menjadi ruang lingkup PPPSRS hanyalah menyangkut mengenai “pengelolaan”.

- n. Kata “dapat” dalam frasa “dapat membentuk atau menunjuk pengelola” dari Pasal 75 ayat (4) UU 20/2011 merugikan kepentingan hak konstitusional para Pemohon. Bahwa rumah susun membutuhkan pengelola, karena karakteristik barang/komoditas rumah susun yang diatur dalam UU 20/2011 berbeda dengan komoditas biasa dan merupakan bangunan vertikal beresiko tinggi dan adanya aset kepemilikan bersama yang bukan milik orang per orang yang memerlukan kegiatan perawatan, pemeliharaan dan operasional oleh pengelola yang memiliki kemampuan teknis-operasional dan keahlian manajerial, untuk melaksanakan pengelolaan rumah susun. Bahwa untuk melindungi hak konstitusional pemilik/pembeli atau konsumen atas kepemilikan bersama tersebut, pelaku pembangunan wajib bekerjasama dengan pengelola.
- o. Bahwa frasa “berhak memberikan satu suara” dalam Pasal 77 ayat (2) UU 20/2011 adalah tidak konsisten dengan sistem hukum yang dikembangkan UU 20/2011, bahwa setiap anggota PPPSRS mempunyai hak yang sama dengan NPP. Prinsip hak suara anggota PPPSRS berdasarkan NPP dianut ketentuan Pasal 77 ayat (1) UU 20/2011.

[3.10] Menimbang bahwa berdasarkan dalil-dalil permohonan para Pemohon di atas, dapat dikonstruksikan isu konstitusional yang dipersoalkan para Pemohon pada pokoknya adalah:

1. Apakah kewajiban pengembang untuk memfasilitasi terbentuknya PPPSRS harus diatur hingga disahkannya PPPSRS sebagai badan hukum, sehingga rumusan Pasal 59 ayat (1), Pasal 74 ayat (1), serta Pasal 75 ayat (1) dan ayat (2) UU 20/2011 harus menyebutkan terbentuknya dan disahkannya PPPSRS sebagai badan hukum?
2. Apakah ketentuan mengenai masa transisi dalam Pasal 59 ayat (1) dan ayat (2) UU 20/2011 beserta Penjelasannya menyebabkan adanya pertentangan hukum yang menimbulkan ketidakpastian hukum?
3. Apakah ketentuan mengenai penyerahan pertama kali sarusun dalam Pasal 59 ayat (1) dan Pasal 60 UU 20/2011 menyebabkan ketidakpastian hukum karena

tidak adanya penegasan mengenai penyerahan tersebut sebagai penyerahan yuridis?

4. Apakah kata “*dapat*” dalam frasa “*dapat bekerjasama dengan pengelola*” dalam Pasal 59 ayat (3) dan Pasal 75 ayat (4) UU 20/2011 merugikan para Pemohon karena seharusnya dalam pengelolaan rumah susun, pengembang seharusnya diwajibkan bekerjasama dengan pengelola?
5. Apakah ketentuan mengenai pembebanan biaya pengelolaan kepada pelaku pembangunan dan pemilik sarusun sebagaimana diatur Pasal 59 ayat (4) UU 20/2011 inkonstitusional karena seharusnya termasuk kepada penghuni yang mendapatkan kuasa dari pemilik sarusun?
6. Apakah norma yang mengatur keanggotaan PPPSRS, dalam hal ini Pasal 74 ayat (2) dan 75 ayat (3) UU 20/2011 seharusnya menyatakan keanggotaan PPPSRS adalah seluruh pemilik dan penghuni sarusun yang mendapatkan kuasa dari pemilik, bukan “para” pemilik dan penghuni sarusun?
7. Apakah ruang lingkup dari PPPSRS dalam UU 20/2011 seharusnya hanya mengenai pengelolaan sarusun dan tidak meliputi penghunian sarusun?
8. Apakah mekanisme pengambilan keputusan dalam PPPSRS dengan sistem satu anggota satu suara inkonstitusional dan seharusnya berdasarkan nilai perbandingan proporsional?

[3.11] Menimbang bahwa sebelum menjawab masing-masing isu konstitusional di atas, Mahkamah dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21/PUU-XIII/2015, bertanggal 10 Mei 2016 telah mempertimbangkan mengenai konstitusionalitas Pasal 75 ayat (1) UU 20/2011 dikaitkan dengan Pasal 59 ayat (1) beserta Penjelasannya yang dalam pertimbangan hukum putusan dimaksud Mahkamah, antara lain, menyatakan:

“...Adanya perbedaan, bahkan pertentangan, antara bunyi Pasal 59 ayat (2) UU Rumah Susun dan penjelasannya itu dalam mendefinisikan “masa transisi” dapat dijadikan pembenaran oleh pelaku pembangunan untuk bertindak selaku pengelola dengan alasan Sarusun belum sepenuhnya terjual meskipun sudah melampaui jangka waktu satu tahun sementara ia diwajibkan oleh Pasal 59 ayat (1) UU Rumah Susun untuk menjadi pengelola selama masa transisi....”

“...telah menjadi terang bagi Mahkamah bahwa dalil para Pemohon yang menyatakan tidak mendapatkan kepastian hukum yang adil oleh berlakunya Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun adalah cukup beralasan namun hal itu bukan disebabkan oleh adanya frasa “pelaku pembangunan” dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun, sebagaimana didalilkan para Pemohon, melainkan oleh adanya pertentangan antara Pasal 59 ayat (2) UU Rumah Susun dan Penjelasannya dalam mendefinisikan pengertian “masa transisi”...” [vide Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21/PUU-XIII/2015, tanggal 10 Mei 2016, halaman 125]

Selanjutnya dalam amar Putusan Mahkamah tersebut, mengenai Pasal 75 ayat (1) UU 20/2011 Mahkamah telah memutuskan sebagai berikut:

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

Bahwa berdasarkan putusan tersebut, maka permasalahan para Pemohon mengenai inkonsistensi aturan masa transisi, yaitu dalil mengenai frasa *“sarusun belum sepenuhnya terjual”* dalam Penjelasan Pasal 59 ayat (1), dan frasa *“paling lama 1 (satu) tahun”* dalam Pasal 59 ayat (2) UU 20/2011 telah dijawab dan diputus oleh Mahkamah. Walaupun Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21/PUU-XIII/2015 *a quo* memutuskan mengenai syarat konstitusionalitas Pasal 75 ayat (1) UU 20/2011, namun implikasinya adalah terjadi perubahan penafsiran terhadap konstitusionalitas Pasal 59 ayat (2) dan Penjelasan Pasal 59 ayat (1), khususnya terhadap penafsiran masa transisi dalam norma tersebut. Dengan implikasi tersebut, berdasarkan pertimbangan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21/PUU-XIII/2015 yang *mutatis mutandis* berlaku terhadap permohonan *a quo* maka oleh karena permasalahan para Pemohon mengenai masa transisi tersebut telah dijawab dan diputus Mahkamah, dalil para Pemohon mengenai ketidakpastian hukum pada frasa *“sarusun belum sepenuhnya terjual”* dalam Penjelasan Pasal 59 ayat (1) dan frasa *“paling lama 1 (satu) tahun”* dalam Pasal 59 ayat (2) UU 20/2011 tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam

putusan ini, dan dengan demikian dalil tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

[3.12] Menimbang bahwa mengenai kewajiban pengembang untuk memfasilitasi terbentuknya PPPSRS hingga disahkannya PPPSRS sebagai badan hukum, Mahkamah berpendapat bahwa ketentuan lebih rinci mengenai “membentuk” tidak diatur dalam UU 20/2011. Ketentuan dalam Undang-Undang *a quo* hanya bersifat umum mengatur kewajiban membentuk PPPSRS. UU 20/2011 telah mengamanatkan mengenai ketentuan dalam Pasal 59 diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah. Undang-Undang *a quo* hanya mengatur mengenai pokok materi yang bersifat umum sedang mengenai hal teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari norma dalam Undang-Undang akan diatur oleh peraturan pelaksanaan yang lebih detail yang dapat dibentuk sesuai dengan kebutuhan dan dapat diubah dengan fleksibel, berbeda dengan Undang-Undang yang proses pembentukannya memerlukan waktu yang cukup lama. Pengaturan mengenai disahkannya PPPSRS merupakan pengaturan yang bersifat teknis dan masuk dalam domain administrasi pemerintahan. Selain itu, dalam Pasal 74 ayat (3) UU 20/2011 yang menyatakan, “PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kedudukan sebagai badan hukum berdasarkan undang-undang ini”, telah secara eksplisit dikatakan bahwa PPPSRS akan diberikan status badan hukum. Adapun pemberian status badan hukum merupakan domain Pemerintah.

Bahwa menurut Mahkamah, memberikan kewajiban bagi pelaku pembangunan untuk memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi berakhir, di mana ketentuan mengenai masa transisi telah ditegaskan dalam Putusan Nomor 21/PUU-XIII/2015 telah cukup memadai, karena kewajiban ini justru membebani pihak pelaku pembangunan untuk masuk ke dalam ranah administrasi yang merupakan ranah Pemerintah. Kekhawatiran para Pemohon bahwa hal tersebut menyebabkan munculnya PPPSRS ganda yang mewakili kepentingan yang berbeda dan menimbulkan permasalahan dalam pengelolaan rumah susun merupakan permasalahan implementasi norma dan Undang-Undang ini telah memberikan kewenangan serta tugas bagi Pemerintah untuk melakukan pengawasan dan penyelesaian persoalan hukum terkait pembentukan PPPSRS. Dalam Undang-Undang *a quo*, hal ini termasuk dalam ketentuan mengenai Pengendalian yang merupakan ranah Pemerintah, di mana

Pasal 70 ayat (5) huruf a menyatakan, *“Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan melalui: a. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS,...”*. Selanjutnya Pasal 71 ayat (1) juga menyatakan bahwa pengendalian penyelenggaraan rumah susun dilakukan Pemerintah melalui perizinan, pemeriksaan dan penertiban. Dengan demikian belum disahkannya status badan hukum PPPSRS tidak boleh menghalangi penyerahan pengelolaan dalam waktu 1 (satu) tahun sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 21/PUU-XIII/2015.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dalil para Pemohon yang mempersoalkan konstitusionalitas frasa *“terbentuknya PPPSRS”* dalam Pasal 59 ayat (1), frasa *“membentuk PPPSRS”* dalam Pasal 74 ayat (1), serta frasa *“PPPSRS telah terbentuk”* dalam Pasal 75 ayat (1) dan ayat (2) UU 20/2011 tidak beralasan menurut hukum.

[3.13] Menimbang bahwa mengenai dalil para Pemohon tentang penyerahan pertama kali sarusun dalam Pasal 59 ayat (1) dan Pasal 60 UU 20/2011 yang dapat menyebabkan ketidakpastian hukum karena tidak adanya penegasan mengenai penyerahan tersebut sebagai penyerahan yuridis, menurut Mahkamah kepemilikan rumah susun mempunyai keterkaitan dengan hukum pertanahan, di mana seseorang telah memiliki atau telah membeli suatu hak pada saat terjadinya perbuatan hukum jual beli yang dilakukan secara terang dan tunai. Untuk itu apabila seseorang sudah melakukan perbuatan hukum jual beli yang sah, dalam hal ini pembayaran telah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dan lebih-lebih dalam hal ini objek jual beli telah diserahkan kepada pembeli, maka orang atau pihak tersebut sudah dapat dikatakan sebagai pemilik atas tanah atau bangunan, meskipun belum diterbitkan sertifikat kepemilikan hak yang bersangkutan, sebab sertifikat bukan sebagai syarat sahnya jual beli, sehingga penyerahan objek jual beli tidak boleh dihalangi oleh persyaratan belum diterbitkannya sertifikat.

Perihal “penyerahan secara yuridis”, menurut Mahkamah, tidak terdapat tolok ukur yang jelas terhadap istilah tersebut sehingga penggunaan istilah “penyerahan secara yuridis” dalam rumusan ketentuan Undang-Undang

sebagaimana dikehendaki para Pemohon justru dapat menimbulkan pertanyaan dan perdebatan di antara para pihak yang berkepentingan mengenai implikasi penggunaan istilah tersebut dalam Undang-Undang. Ketidakjelasan dan perbedaan pemahaman mengenai “penyerahan secara yuridis” justru berdampak pada berlarut-larutnya pembentukan PPPSRS. Hal ini justru bertentangan dengan apa yang diharapkan oleh para Pemohon sendiri yang menginginkan kepastian hukum dan kejelasan dalam proses pembentukan PPPSRS. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka dalil para Pemohon yang mempersoalkan konstitusionalitas frasa “*penyerahan pertama kali*” dalam Pasal 59 ayat (2) dan dalam Pasal 60 UU 20/2011 tidak beralasan menurut hukum.

[3.14] Menimbang bahwa mengenai dalil para Pemohon tentang kata “*dapat*” dalam frasa “*dapat bekerjasama dengan pengelola*” dalam Pasal 59 ayat (3) dan Pasal 75 ayat (4) UU 20/2011, Mahkamah berpendapat bahwa kata “*dapat*” pada norma tersebut pada pokoknya memberikan keleluasan bagi pelaku pembangunan untuk mengelola rumah susun pada masa transisi. Pasal 59 ayat (1) pada pokoknya telah mewajibkan pelaku pembangunan untuk mengelola rumah susun pada masa transisi sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya dalam putusan Mahkamah Nomor 21/PUU-XIII/2015, ketentuan masa transisi ini telah diberikan kepastian dan kejelasan mengenai jangka waktunya.

Kata “*dapat*” dalam Pasal 59 ayat (3) dan dalam Pasal 75 ayat (4) UU 20/2011 adalah merujuk pada kondisi setelah terbentuknya pengelola, baik itu dilakukan oleh PPPSRS sendiri ataupun badan hukum yang dibentuk/ditunjuk oleh PPPSRS. Oleh karena itu kerjasama dengan pelaku pembangunan tergantung pada kebutuhan pengelola tersebut. Jika kata “*dapat*” dalam Pasal 59 ayat (3) UU 20/2011 dimaknai “*wajib*” sebagaimana didalilkan oleh Pemohon maka hal itu justru menjadikan pengelola (PPPSRS sendiri ataupun badan hukum yang ditunjuk oleh PPPSRS) menjadi terus bergantung kepada pelaku pembangunan sehingga bertentangan dengan tujuan Undang-Undang *a quo*. Adapun kata “*dapat*” dalam Pasal 75 ayat (4) UU 20/2011 adalah merujuk pada kebebasan pihak PPPSRS apakah akan mengelola sendiri atau membentuk ataupun menunjuk pengelola yang tidak ada kaitannya dengan pelaku pembangunan, karena menurut Pasal 75 ayat (2) UU 20/2011 dikatakan bahwa dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku

pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS.

Berdasarkan pertimbangan di atas menurut Mahkamah dalil para Pemohon yang mempersoalkan konstitusionalitas kata "*dapat*" dalam Pasal 59 ayat (3) dan dalam Pasal 75 ayat (4) UU 20/2011 tidak beralasan menurut hukum.

[3.15] Menimbang bahwa terhadap dalil para Pemohon tentang ketentuan mengenai pembebanan biaya pengelolaan kepada pelaku pembangunan dan pemilik sarusun sebagaimana diatur Pasal 59 ayat (4) UU 20/2011, Mahkamah berpendapat bahwa pada pokoknya Pasal 59 ayat (4) UU 20/2011 mengatur bahwa besaran biaya pengelolaan rumah susun pada masa transisi ditanggung oleh pelaku pembangunan dan pemilik sarusun berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) setiap sarusun. Ketentuan ini dalam pelaksanaannya apabila belum seluruh sarusun terjual, maka NPP terbesar justru berada pada pelaku pembangunan, sehingga pengelolaan terbesar tetap dibebankan kepada pelaku pembangunan. Berdasarkan fakta ini, maka kecil kemungkinan para Pemohon selaku pemilik sarusun berada pada pihak yang dirugikan.

Bahwa selain itu, menurut Mahkamah adanya pihak lain, yaitu penghuni yang diberi kuasa oleh pemilik sarusun merupakan persoalan hubungan keperdataan antara kedua belah pihak tersebut. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak maka dalam implementasinya merupakan kebebasan bagi pihak pemilik sarusun dan penghuni yang diberi kuasa oleh pemilik sarusun untuk mendapatkan kesepakatan mengenai pembagian beban dan tanggung jawab pengelolaan berdasarkan NPP dari sarusun yang menjadi objek kesepakatan. Hal ini merupakan ranah kesepakatan di antara kedua belah pihak dan tidak secara langsung berkaitan dengan kepentingan pihak pelaku pembangunan, sehingga menurut Mahkamah tidak perlu diatur dalam Undang-Undang *a quo*. Berdasarkan pertimbangan di atas menurut Mahkamah dalil para Pemohon yang mempersoalkan konstitusionalitas frasa "*pelaku pembangunan dan pemilik sarusun atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun*" dalam Pasal 59 ayat (4) UU 20/2011 tidak beralasan menurut hukum.

[3.16] Menimbang bahwa mengenai dalil para Pemohon tentang ketentuan norma yang mengatur keanggotaan PPPSRS, dalam hal ini Pasal 74 ayat (2) dan

75 ayat (3) UU 20/2011 seharusnya menyatakan keanggotaan PPPSRS adalah seluruh pemilik dan penghuni sarusun, bukan “*para*” pemilik dan penghuni sarusun, Mahkamah berpendapat bahwa pada pokoknya keanggotaan PPPSRS merupakan hak bagi seluruh pemilik dan penghuni sarusun. Ketentuan mengenai keanggotaan PPPSRS bukan merupakan kewajiban, penggunaan kata “*para*” dalam Undang-Undang *a quo* memberikan kebebasan bagi pemilik atau penghuni sarusun untuk menjadi anggota PPPSRS atau tidak beserta segala konsekuensinya, hak ini dijamin oleh UUD 1945 dan tidak dapat dipaksakan.

Bahwa perlu ditegaskan tidak ikutnya pemilik atau penghuni sarusun dalam PPPSRS tidak menghilangkan hak dan kewajiban pemilik atau penghuni sarusun terhadap sarusun yang menjadi objek. Bahwa pada pokoknya pelaku pembangunan, pengelola, pemilik serta penghuni sarusun terikat perjanjian keperdataan satu sama lain sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati antara para pihak sesuai dengan syarat sahnya kontrak. Hal yang sama juga berlaku pada makna kata “*para*” dalam Pasal 75 ayat (3) UU 20/2011, penggunaan kata tersebut bukanlah berarti ada pemilik atau penghuni sarusun yang kepentingannya tidak menjadi kewajiban dari PPPSRS, hak tersebut melekat sesuai dengan hubungan hukum antara pemilik atau penghuni dengan pihak pengelola. Pengelolaan sarusun dan pelaksanaan kesepakatan ini juga merupakan ranah pengawasan oleh Pemerintah, dan kekhawatiran para Pemohon bahwa norma ini dapat menyebabkan munculnya lebih dari satu PPPSRS yang memperjuangkan kepentingan yang berbeda adalah tidak tepat sebagaimana telah dipertimbangkan pada paragraf [3.12]. Andaiatapun hal/persoalan yang dikhawatirkan oleh para Pemohon terjadi, hal/persoalan tersebut merupakan persoalan implementasi norma, bukan permasalahan konstusionalitas norma. Selain itu, mengenai dalil para Pemohon mengenai Pasal 1 angka 21, menurut Mahkamah norma tersebut merupakan ketentuan umum mengenai definisi PPPSRS, yaitu, sebagai badan hukum yang beranggotakan para pemilik atau penghuni sarusun. Ketentuan mengenai keanggotaan PPPSRS telah ditegaskan dalam Pasal 74 UU 20/2011 sebagai “*para pemilik atau penghuni yang mendapatkan kuasa dari pemilik*”, sehingga menurut Mahkamah, hal tersebut bukanlah norma yang menimbulkan ketidakpastian hukum. Berdasarkan pertimbangan di atas menurut Mahkamah dalil para Pemohon yang mempersoalkan konstusionalitas frasa “*para pemilik atau*

penghuni sarusun” dalam Pasal 1 angka 21, serta kata “*para*” dalam Pasal 74 ayat (2) dan 75 ayat (3) UU 20/2011 tidak beralasan menurut hukum.

[3.17] Menimbang bahwa mengenai dalil para Pemohon tentang ruang lingkup dari PPPSRS dalam UU 20/2011 seharusnya hanya mengenai pengelolaan sarusun, dan tidak meliputi penghunian sarusun, menurut Mahkamah, dalam suatu lingkungan di mana ada warga yang menjadikan lingkungan tersebut sebagai tempat tinggal atau tempat hunian, maka tugas pengelola tidak terbatas hanya pengelolaan saja tanpa melibatkan aspek penghunian. Hal ini karena prinsipnya rumah susun bukan hanya terdiri atas benda yaitu tanah, gedung dan fasilitas, namun juga terdiri atas unsur manusia yang menghuni gedung tersebut, yaitu dalam hal ini disebut “penghuni”, sehingga pengelolaan rumah susun bukan sekadar pengelolaan kebendaan melainkan pula pengelolaan yang manusiawi serta memperhatikan penghuni sebagai aspek yang harus pula dikelola, dengan demikian sudah tepat apabila ruang lingkup tugas PPPSRS meliputi penghunian.

Bahwa Mahkamah tidak menemukan adanya pertentangan antara norma dalam Undang-Undang ini yang mengatur tentang penghunian dengan norma mengenai administrasi kependudukan dalam undang-undang lain. Bahwa administrasi kependudukan tetap merupakan kewenangan pemerintah dan PPPSRS selaku pengelola rumah susun dapat membantu Pemerintah dalam hal penghunian sebatas memfasilitasi Pemerintah dalam pendataan penduduk di dalam lingkungan rumah susun yang menjadi ruang lingkungannya. Berdasarkan pertimbangan di atas menurut Mahkamah dalil para Pemohon yang mempersoalkan konstitusionalitas kata “*penghunian*” dalam Pasal 75 ayat (3) UU 20/2011 tidak beralasan menurut hukum.

[3.18] Menimbang bahwa mengenai dalil para Pemohon tentang mekanisme pengambilan keputusan dalam PPPSRS dengan sistem satu anggota satu suara inkonstitusional dan seharusnya berdasarkan nilai perbandingan proporsional, Mahkamah berpendapat bahwa penggunaan frasa “berhak memberikan satu suara” sudah tepat dengan tujuan untuk melindungi pemilik atau penghuni yang telah menghuni sarusun. Bila didasarkan pada NPP maka dapat berpotensi adanya dominasi kepentingan dari pemilik dengan NPP yang besar. Dalam Penjelasan Pasal 77 ayat (2) telah dinyatakan bahwa, “setiap anggota berhak

memberikan satu suara” adalah apabila sarusun telah dihuni, suara pemilik dapat dikuasakan kepada setiap penghuni sarusun. Apabila sarusun belum dihuni, setiap nama pemilik hanya mempunyai satu suara walaupun pemilik yang bersangkutan memiliki lebih dari satu sarusun.

Bahwa aturan tersebut pada pokoknya berarti tiap pemilik atau penghuni mempunyai hak suara dengan pemberlakuan “*one man one vote*” apabila berhubungan dengan penghunian, sedangkan NPP berlaku hanya apabila dikaitkan dengan pengelolaan dan kepemilikan rumah susun. Berdasarkan pertimbangan di atas menurut Mahkamah dalil para Pemohon yang mempersoalkan konstitusionalitas frasa “*berhak memberikan satu suara*” dalam Pasal 77 ayat (2) UU 20/2011 tidak beralasan menurut hukum.

[3.19] Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum di atas, Mahkamah berpendapat bahwa dalil permohonan para Pemohon sepanjang menyangkut frasa “*sarusun belum sepenuhnya terjual*” dalam Penjelasan Pasal 59 ayat (1) dan frasa “*paling lama 1 (satu) tahun*” dalam Pasal 59 ayat (2) UU 20/2011 tidak dapat diterima, sedangkan dalil para Pemohon selain dan selebihnya tidak beralasan menurut hukum.

4. KONKLUSI

Berdasarkan penilaian atas fakta dan hukum sebagaimana diuraikan di atas, Mahkamah berkesimpulan:

- [4.1] Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo*;
- [4.2] Para Pemohon mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan permohonan *a quo*;
- [4.3] Pokok permohonan para Pemohon mengenai frasa “*paling lama 1 (satu) tahun*” dalam Pasal 59 ayat (2) dan frasa “*sarusun belum sepenuhnya terjual*” dalam Penjelasan Pasal 59 ayat (1) UU 20/2011 tidak dapat diterima;
- [4.4] Pokok permohonan para Pemohon untuk selain dan selebihnya tidak beralasan menurut hukum.

Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5226), dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076);

5. AMAR PUTUSAN

Mengadili,

1. Menyatakan permohonan para Pemohon mengenai frasa "*paling lama 1 (satu) tahun*" dalam Pasal 59 ayat (2) dan frasa "*sarusun belum sepenuhnya terjual*" dalam Penjelasan Pasal 59 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) tidak dapat diterima;
2. Menolak permohonan para Pemohon untuk selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Hakim oleh sembilan Hakim Konstitusi, yaitu Arief Hidayat selaku Ketua merangkap Anggota, Anwar Usman, Aswanto, Patrialis Akbar, Wahiduddin Adams, I Dewa Gede Palguna, Suhartoyo, Maria Farida Indrati, dan Manahan M.P Sitompul, masing-masing sebagai Anggota, pada **hari Rabu, tanggal dua, bulan Maret, tahun dua ribu enam belas**, dan pada **hari Rabu, tanggal tiga puluh, bulan November, tahun dua ribu enam belas**, yang diucapkan dalam Sidang Pleno Mahkamah Konstitusi terbuka untuk umum pada **hari Rabu, tanggal empat belas, bulan Desember, tahun dua ribu enam belas**, selesai diucapkan **pukul 10.58 WIB**, oleh sembilan Hakim Konstitusi, yaitu Arief Hidayat selaku Ketua merangkap Anggota, Anwar Usman, Aswanto, Patrialis Akbar, Wahiduddin Adams, I Dewa Gede Palguna, Suhartoyo, Maria Farida Indrati, dan Manahan M.P Sitompul, masing-masing sebagai Anggota, dengan didampingi oleh Ery Satria Pamungkas

sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh para Pemohon/kuasanya, Presiden/ yang mewakili, dan Dewan Perwakilan Rakyat/ yang mewakili.

KETUA,

ttd.

Arief Hidayat

ANGGOTA-ANGGOTA,

ttd.

ttd.

Anwar Usman

Aswanto

ttd.

ttd.

Patrialis Akbar

Wahiduddin Adams

ttd.

ttd.

I Dewa Gede Palguna

Suhartoyo

ttd.

ttd.

Maria Farida Indrati

Manahan M.P Sitompul

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

Ery Satria Pamungkas