



SALINAN

**PUTUSAN  
Nomor 62/PUU-XX/2022**

**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, yang diajukan oleh:

1. Nama : **Rini Wulandari, S.E., M.BA.**  
Pekerjaan : Karyawan BUMN  
Alamat : Jalan Cilandak VI Nomor 28, Cilandak Barat, Jakarta Selatan

sebagai ----- **Pemohon I;**

2. Nama : **Herman Saleh**  
Pekerjaan : Karyawan swasta  
Alamat : Jalan Suryalaya Barat II Nomor 10, Lengkong, Kota Bandung

sebagai ----- **Pemohon II;**

3. Nama : **Ir. Budiman Widyatmoko**  
Pekerjaan : Karyawan swasta  
Alamat : Jalan Cempaka Putih Nomor 114, Cempaka Putih, Jakarta Pusat

sebagai ----- **Pemohon III;**

4. Nama : **Kristyawan Dwibhakti**  
Pekerjaan : Karyawan swasta  
Alamat : Perumahan Pamulang Villa DA-3/7, Pamulang, Kota Tangerang Selatan

sebagai ----- **Pemohon IV;**

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing bertanggal 10 Maret 2022 memberi kuasa kepada Dr. Auliya Khasanofa, S.H., M.H., Dr. Muhammad Ilham Hermawan, S.H., M.H., Herman, S.H., M.Pd., Amirudin, S.H., dan Muhammad Aldimas Ramadhan, masing-masing merupakan advokat, konsultan, dan mahasiswa fakultas hukum kantor hukum ADHINATA LAW OFFICE, beralamat di jalan Gatewalk Citra Gran Cibubur Blok UR Nomor 1, Jatisampurna, Kota Bekasi, bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa;

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

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

## **2. DUDUK PERKARA**

**[2.1]** Menimbang bahwa para Pemohon telah mengajukan permohonan bertanggal 19 April 2022 yang diterima di Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi (selanjutnya disebut Kepaniteraan Mahkamah) pada tanggal 20 April 2022 berdasarkan Akta Pengajuan Permohonan Pemohon Nomor 55/PUU/PAN.MK/AP3/04/2022 dan telah dicatat dalam Buku Registrasi Perkara Konstitusi Elektronik (e-BRPK) dengan Nomor 62/PUU-XX/2022 pada tanggal 13 Mei 2022, yang telah diperbaiki dan diterima Kepaniteraan Mahkamah pada tanggal 21 Juni 2022 pada pokoknya sebagai berikut:

### **I. KEWENANGAN MAHKAMAH KONSTITUSI**

1. Bahwa Pasal 24 ayat (2) Perubahan Ketiga UUD 1945 menyatakan:

“Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi”;

2. Bahwa selanjutnya Pasal 24C ayat (1) Perubahan Keempat UUD 1945 menyatakan:

“Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar, memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang-Undang Dasar, memutus pembubaran partai politik dan memutus perselisihan tentang hasil Pemilihan Umum”;

3. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, Mahkamah Konstitusi mempunyai kewenangan untuk melakukan pengujian undang-undang terhadap UUD 1945 yang juga didasarkan pada Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Selanjutnya disebut UU Mahkamah Konstitusi) yang menyatakan:

“Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk : (a) menguji undang-undang (UU) terhadap UUD RI tahun 1945”;

4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang mengatakan bahwa:

“Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk :

- a. menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- c. memutus pembubaran partai politik;
- d. memutus perselisihan tentang hasil pemilihan umum; dan
- e. kewenangan lain yang diberikan oleh undang -undang”.

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua

Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang mengatakan bahwa:

“Dalam hal suatu Undang-Undang diduga bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pengujiannya dilakukan oleh Mahkamah Konstitusi.”

6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (4) Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 02/PMK/2021 tentang Tata Beracara Dalam Perkara Pengujian Undang- Undang (selanjutnya disebut PMK Nomor 2 Tahun 2021) menyatakan bahwa:

“Pengujian materil sebagaimana dimaksud ayat (2) adalah pengujian yang berkenaan dengan materi muatan dalam ayat, pasal, dan/atau bagian dari undang-undang atau Perppu yang dianggap bertentangan dengan UUD 1945”;

7. Bahwa Mahkamah Konstitusi dibentuk sebagai lembaga pengawal konstitusi (*the guardian of constitution*). Apabila terdapat UU yang menilai materi atau dibentuk bertentangan dengan konstitusi (*unconstitutional*), maka Mahkamah Konstitusi dapat menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat materi muatan ayat, pasal, dan/atau bagian dari UU termasuk keseluruhannya;
8. Bahwa sebagai pengawal konstitusi, Mahkamah Konstitusi juga berwenang memberikan penafsiran terhadap sebuah ketentuan pasal-pasal suatu undang-undang agar berkesesuaian dengan nilai-nilai konstitusi. Tafsir Mahkamah Konstitusi terhadap konstitusionalitas pasal-pasal undang-undang tersebut merupakan tafsir satu-satunya (*the sole interpreter of constitution*) yang memiliki kekuatan hukum, sehingga terhadap pasal-pasal yang memiliki makna ambigu, tidak jelas, dan/atau multitafsir dapat pula dimintakan penafsirannya kepada Mahkamah Konstitusi;
9. Bahwa para Pemohon mengajukan permohonan pengujian atas Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi;

  - a. Hunian; atau
  - b. Campuranterhadap Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945;
10. Bahwa permohonan berkaitan dengan pengujian atas Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun terhadap Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD

1945, oleh sebab itu berkenaan dengan kewenangan Mahkamah Konstitusi tersebut di atas, Mahkamah Konstitusi berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus permohonan pengujian *a quo* pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final dan mengikat.

## II. KEDUDUKAN HUKUM (*LEGAL STANDING*) PARA PEMOHON

1. Bahwa Pasal 51 ayat (1) UU Mahkamah Konstitusi menyatakan bahwa para Pemohon adalah pihak yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya dirugikan oleh berlakunya undang-undang, yaitu:
  - a. perorangan WNI;
  - b. kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip negara kesatuan RI yang diatur dalam undang-undang;
  - c. badan hukum publik dan privat, atau;
  - d. lembaga negara.
2. Bahwa Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 006/PUU-III/2005 dan Perkara Nomor 11/PUU-V/2007, juga menyebutkan tentang kapasitas para Pemohon dalam mengajukan permohonan pengujian undang-undang terhadap undang-undang dasar, yaitu:
  - a. Adanya hak konstitusional Pemohon yang diberikan oleh Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
  - b. Bahwa hak konstitusional Pemohon tersebut dianggap oleh para Pemohon telah dirugikan oleh suatu Undang-Undang yang diuji.
  - c. Bahwa kerugian konstitusional Pemohon yang dimaksud bersifat spesifik atau khusus dan aktual atau setidaknya bersifat potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi.
  - d. Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan berlakunya Undang-Undang yang dimohonkan untuk diuji.
  - e. Adanya kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan maka kerugian konstitusional yang didalilkan tidak akan atau tidak terjadi lagi.
3. Bahwa hak konstitusional para Pemohon telah diatur, dijamin dan dilindungi dalam UUD 1945 sebagai berikut:

**Pasal 28G ayat (1) UUD 1945**, yang menyatakan:

“Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”

**Pasal 28H ayat (4) UUD 1945**, yang menyatakan:

“setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”

4. Bahwa Pemohon I adalah Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan Kepemilikan Kartu Tanda Penduduk (bukti P.3 - KTP), sebagai pembeli satuan rumah susun Alana Sentul City yang berbentuk kondotel (kondominium dan hotel) yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 76, Lantai 9 Nomor 906, Sentul City, Kec. Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat yang dibuktikan dengan NPWP (bukti P.4 - NPWP), Akta Jual Beli (bukti P.5 - AJB), dan Sertifikat Hak Milik Sarusun (Bukti P.6 – SHM Sarusun).
5. Bahwa Pemohon II adalah Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan Kepemilikan Kartu Tanda Penduduk (bukti P.7 - KTP), sebagai pembeli satuan rumah susun Sahid Eminence Ciloto Puncak yang berbentuk kondotel yang terletak di Jalan Hanjawajar Nomor 19 Ciloto, Puncak, Jawa Barat yang dibuktikan dengan NPWP (bukti P.8 - NPWP), Perjanjian Pengikatan Jual Beli (bukti P.9 - PPJB), Akta Jual Beli (bukti P.10 - AJB), dan Sertifikat Hak Milik Sarusun (bukti P.11- SHM Sarusun).
6. Bahwa Pemohon III adalah Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan Kepemilikan Kartu Tanda Penduduk (bukti P.12 - KTP), sebagai pembeli satuan rumah susun Sahid Eminence Ciloto Puncak yang berbentuk kondotel yang terletak di Jalan Hanjawajar Nomor 19 Ciloto Puncak, Jawa Barat yang dibuktikan dengan NPWP (bukti P.13 - NPWP), Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Bukti P.14 - PPJB), Akta Jual Beli (bukti P.15 - AJB), dan Sertifikat Hak Milik Sarusun (bukti P.16 – SHM Sarusun).
7. Bahwa Pemohon IV adalah Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan Kepemilikan Kartu Tanda Penduduk (bukti P.17 - KTP), sebagai pembeli satuan rumah susun The “H” Tower yang berbentuk kondotel yang terletak di Jalan H.R Rasuna Said Kav. C-21, Kuningan, Jakarta Selatan yang dibuktikan dengan NPWP (bukti P.18 - NPWP), dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (bukti P.19 - PPJB).
8. Bahwa, baik Pemohon I sampai dengan Pemohon IV merupakan Warga Negara Indonesia yang hak konstitusionalnya telah dijamin dan dilindungi oleh Konstitusi.
9. Bahwa para Pemohon merupakan para pemilik satuan unit rumah susun yang berbentuk satuan unit kondotel. Kondotel memiliki konsep kepemilikan yang sama dengan rumah susun yakni “bangunan gedung bertingkat yang

dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”.

10. Bahwa berbeda dengan rumah susun, kondotel tidak difungsikan sebagai hunian maupun campuran, berakibat para Pemohon tidak dapat membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan, kepemilikan dan penghunian, sehingga kebendaan yang di bawah kekuasaannya (satuan rumah susun yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama) tidak dibawah penguasaan para Pemohon melainkan berada di bawah penguasaan *developer* (pelaku pembangunan). Para Pemohon kehilangan hak atas perlindungan harta benda yang di bawah kekuasaannya. Keadaan ini mengakibatkan kerugian hak konstitusional bagi para Pemohon.
11. Bahwa berbeda dengan rumah susun, kondotel tidak difungsikan sebagai hunian maupun campuran, berakibat pada satuan unit kondotel yang dimiliki para Pemohon tidak dapat diterbitkan bukti kepemilikan Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun), sehingga para Pemohon kehilangan hak milik pribadi dan hak milik tersebut diambil alih secara sewenang-wenang. Keadaan ini mengakibatkan kerugian hak konstitusional bagi para Pemohon.
12. Bahwa para Pemohon menilai ketentuan aturan yang mengatur pemanfaatan fungsi rumah susun hanya untuk fungsi hunian dan campuran, yang diatur secara *expressis verbis* dalam Pasal 50 Undang-Undang *a quo* merugikan hak konstitusional para Pemohon untuk mengurus kepentingan para Pemohon untuk mengurus harta benda yang di bawah kekuasaannya (satuan rumah susun yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama) yang berkaitan dengan pengelolaan, kepemilikan, dan penghunian melalui pembentukan PPPSRS di lingkungan kondotelnya. Selain itu aturan yang mengatur pemanfaatan fungsi rumah susun hanya untuk fungsi hunian dan campuran juga merugikan hak konstitusional para Pemohon untuk mendapatkan hak-hak kepemilikan pribadi yang berkepastian hukum dalam hal mendapatkan SHM Sarusun.

13. Bahwa terhadap seluruh uraian diatas, tentunya dalam penalaran yang wajar merupakan kerugian konstitusional yang bersifat potensi pasti terjadi bagi para Pemohon atas eksistensi Pasal 50 undang-undang *a quo*. Oleh karenanya, menurut para Pemohon jika permohonan dikabulkan oleh Mahkamah maka para Pemohon memiliki legitimasi dalam membentuk PPPSRS meskipun kondotel memiliki fungsi “Bukan Hunian” dan para Pemohon dapat menjadi pengurus maupun pengawas PPPSRS meski tidak bertempat tinggal/menghuni satuan rumah susun/kondotel miliknya serta mendapatkan kepastian hukum atas hak kepemilikan kondotel yang dimiliki. Apabila permohonan para Pemohon dikabulkan, maka tidak ada lagi kerugian tersebut.
14. Bahwa oleh karena kerugian konstitusional yang telah dijabarkan telah nyata dialami para Pemohon, maka para Pemohon memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) sebagai Pemohon Pengujian Undang-Undang dalam perkara *a quo* karena telah memenuhi ketentuan Pasal 51 ayat (1) UU Mahkamah Konstitusi beserta penjelasannya dan syarat kerugian hak konstitusional sebagaimana tertuang dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 006/PUU-III/2005 dan Perkara Nomor 11/PUU-V/2007.

### III. ALASAN PERMOHONAN

Bahwa ketentuan norma yang diuji konstitusionalitasnya oleh para Pemohon, yakni mengajukan permohonan Pengujian Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun, yang menyatakan:

**Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun:**

- “Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi;
- a. Hunian; atau
  - b. campuran

Karena ketiadaan frasa “Bukan Hunian” dalam rumusan Pasal 50 *a quo*, Ketentuan norma *a quo* bertentangan secara bersyarat dengan UUD 1945 yakni:

**Pasal 28G ayat (1) UUD 1945**, yang menyatakan:

“Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”

**Pasal 28H ayat (4) UUD 1945**, yang menyatakan:

“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”

Bahwa terhadap ketentuan Pasal *a quo* yang bertentangan secara bersyarat “*conditionally in constitutional*” dengan UUD 1945 dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pada dasarnya para Pemohon merupakan orang perseorangan warga Negara Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) huruf a UU Mahkamah Konstitusi (bukti P.3, P.7, P.12, dan P.17), yang hak-hak konstitusionalnya dijamin oleh UUD 1945, diantaranya memperoleh jaminan atas perlindungan diri pribadi serta harta benda yang berada dibawah kekuasaannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28G UUD 1945 dan hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara secara sewenang-wenang oleh siapapun sebagaimana diatur dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.
2. Bahwa disisi lain Pemohon I, Pemohon, II dan Pemohon III merupakan pemilik satuan unit kondotel yang dibuktikan dengan SHM Sarusun (bukti P.6, P.11. dan P.16) yang telah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pemohon IV merupakan pemilik satuan unit kondotel yang dibuktikan dengan PPJB (bukti P.19).
3. Bahwa pada bangunan gedung bertingkat terdapat sistem pemilikan bersama-sama. Sistem kepemilikan ini berasal dari kata *condominium*, *co* berarti bersama-sama, *dominium* berarti kepemilikan. (vide: Arie S. Hutagalung, *Membangun Condominium (Rumah Susun: Masalah-Masalah Yuridis Praktis Dalam Penjualan. Pemilikan, Pembebanan Serta Pengelolaannya*, Hukum dan Pembangunan, Februari 1994: 15). Kondominium menunjuk pada suatu bentuk kepemilikan yang melibatkan lebih dari seorang pemilik bangunan bertingkat. *Dominium* berarti *to have control (over a certain property) dengan cara jointly with one or more others persons*. Dari pengertian tersebut dikenal bagian-bagian bangunan yang merupakan satu kesatuan yang dapat dihuni atau digunakan secara terpisah dan dapat dimiliki secara perorangan, disamping adanya kepemilikan bersama. (vide: Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun*, Cet. I, Laksbang Grafika, Surabaya, 2015, hlm. 37).

4. Bahwa sistem pemilikan bersama-sama secara umum digunakan untuk bangunan gedung bertingkat seperti tempat tinggal, kondotel, tempat usaha, tempat perbelanjaan (*mall* atau *plaza*), pertokoan, perkantoran, dan perindustrian. Sistem pemilikan bersama-sama (*condominium*) tidak terbatas hanya digunakan untuk tempat tinggal atau rumah. Pada beberapa negara sistem pemilikan bersama-sama menekankan pada kepemilikan *property*, di Inggris disebut dengan *Joint Property*, di Italia menggunakan istilah *Condominium*, sedangkan di Singapura dan Australia menggunakan istilah *Strata Title*.
5. Bahwa, kondotel merupakan penggabungan dari kata “kondominium” dan “hotel”. Kondominium merupakan bangunan gedung bertingkat yang di dalamnya terdapat kepemilikan perseorangan dan kepemilikan bersama. Secara umum walau dapat dibedakan sering dipersamakan dengan apartemen, yang secara hukum disebut dengan “rumah susun”. Sedangkan hotel merupakan bangunan yang didirikan dan dikelola dengan tujuan komersial dengan memfungsikan sebagai tempat penginapan untuk masyarakat umum. (vide; *M Ilham Hermawan, Kondominium-Hotel, Apakah Sama dengan Rumah Susun?* <  
<https://www.hukumonline.com/berita/a/kondominium-hotel--apakah-sama-dengan-rumah-susun-lt6115d9ed8ec2e?page=all>>
6. Bahwa pengertian kondotel dapat dimasukkan dalam konsep definisi yang sama dengan rumah susun sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 1 UU 20/2011 Rumah Susun sebagai berikut:

**Pasal 1 angka 1 UU 20/2011 Rumah Susun**

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Konsep definisi Rumah susun sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 1 UU 20/2011 Rumah yang menguraikan bahwa (1) Rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat. Secara struktur kondotel juga merupakan bangunan gedung bertingkat. (2) Kondotel juga dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara

fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal. (3) Kepemilikan kondotel sama dengan rumah susun yakni terdapat satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah (kepemilikan pribadi) yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (kepemilikan bersama). (4) Adapun pengertian “terutama untuk tempat hunian” jika ditafsirkan secara gramatikal frasa “terutama” memiliki makna yakni “paling utama”. Hal ini berarti di samping ada “paling utama” yakni difungsikan sebagai tempat hunian juga menunjukkan adanya fungsi lainnya “yang tidak utama” yakni di luar sebagai tempat hunian, yakni fungsi bukan hunian dan campuran.

7. Bahwa kondotel memiliki konsep kepemilikan yang sama dengan rumah susun sebagaimana diatur dalam UU 20/2011 Rumah Susun. Dimana pada kondotel sama halnya dengan rumah susun juga terdapat kepemilikan perseorangan yang terpisah dari kepemilikan bersama sebagaimana di atur dalam Pasal 46 ayat (1) UU 20/2011 Rumah Susun, sebagai berikut:

**Pasal 46 ayat (1) UU 20/2011 Rumah Susun**

Hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Hal ini tampak pada, “satuan kamar hotel” dipersamakan dengan “satuan rumah susun “sarusun”. Bagian, benda, dan tanah yang ada pada kondotel dipersamakan dengan “kepemilikan bersama” pada rumah susun. Dengan menggunakan konsep sarusun, maka satuan kamar hotel dapat diperjualbelikan layaknya satuan rumah susun.

8. Bahwa, mekanisme penyelenggaraan kondotel secara normatif dan pada praktiknya juga ditundukkan dengan penyelenggaraan rumah susun. Pada kondotel terdapat pemisahan yang memberikan kejelasan: (a) batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik. (b) batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun. Dan (c) batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap sarusun. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 25 ayat (3) UU 20/2011 Rumah Susun, sebagai berikut:

**Pasal 25 UU 20/2011 Rumah Susun**

(1) Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

- (2) Benda bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi bagian bersama jika dibangun sebagai bagian bangunan rumah susun.
- (3) Pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kejelasan atas:
  - a. batas sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap pemilik;
  - b. batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi hak setiap sarusun; dan
  - c. batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi hak setiap sarusun.

Pemisahan tersebut pada kondotel juga dituangkan dalam gambar dan uraian yang di sebut dengan pertelaan sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (1) UU 20/2011 Rumah Susun, sebagai berikut:

**Pasal 26 ayat (1) UU 20/2011 Rumah Susun**

Pemisahan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian.

Pada kondotel juga terdapat uraian Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) sebagai perhitungan hak bersama sebagaimana diatur dalam Pasal 46 ayat (2) UU 20/2011 Rumah Susun yang merupakan konsep yang hanya ada pada rumah susun sebagai berikut:

**Pasal 46 ayat (2) UU 20/2011 Rumah Susun**

Hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

9. Bahwa pada rumah susun secara normatif difungsikan menjadi 2 (dua) fungsi rumah susun yakni “hunian dan campuran” sebagaimana diatur dalam Pasal 50 Undang-Undang Rusun yang mengatur tentang, “Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi; a. Hunian; atau b. campuran. Dalam penjelasan Pasal 50 huruf b UU 20/2011 Rumah Susun menyatakan “Yang dimaksud dengan “fungsi campuran” adalah campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian”. Artinya dalam fungsi campuran pun harus terdapat fungsi hunian atau yang dikenal dengan istilah “mixed use”. Hal ini dapat dicontohkan dalam satu tanah bersama terdapat rumah susun (apartemen) yang dilengkapi adanya pusat perniagaan (contoh: mall atau plaza) atau dalam satu tanah bersama terdapat rumah susun (apartemen) yang terdapat pula perkantoran. Rumah susun fungsi campuran antara lain The Premiere MTH di Jakarta, Barsa City di Yogyakarta, dan Praxis di Surabaya.

Dalam praktiknya selain kedua fungsi *a quo* juga terdapat fungsi bukan hunian yakni bangunan gedung bertingkat yang memiliki konsep kepemilikan bersama. Pada satu tanah bersama dalam struktur bangunannya tidak ada hunian sama sekali hanya ada tempat usaha, tempat perbelanjaan, pertokoan, perkantoran, perindustrian termasuk kondotel. Pada kondotel walaupun merupakan bangunan gedung bertingkat yang memiliki konsep kepemilikan bersama, tidak difungsikan sebagai fungsi hunian mengingat kondotel difungsikan sebagai hotel yang berdiri secara mandiri dalam satu tanah bersama, yakni satuan unit kamar hotel dapat disewa kepada pihak lain dan dikelola dengan manajemen perhotelan oleh pihak pengelola kondotel. Para pemilik tidak bertempat tinggal “menghuni” di kondotel, mereka hanya diberikan hak untuk memanfaatkan satuan unit kamar untuk waktu-waktu tertentu, atas dasar itu kondotel dimasukkan ke dalam fungsi bukan hunian.

10. Bahwa, tidak diaturnya fungsi bukan hunian (ketiadaan frasa “bukan hunian”) dalam ketentuan Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun mengakibatkan tempat usaha, tempat perbelanjaan, pertokoan, perkantoran, dan perindustrian termasuk kondotel kehilangan pijakan hukum fungsinya yang berakibat para Pemohon mengalami kerugian dan tidak sejalan dengan prinsip keadilan hukum, kemanfaatan hukum, dan kepastian hukum bagi para Pemohon selaku pemilik kondotel, bahkan telah mengabaikan hak konstitusional para Pemohon dalam hal mendapatkan hak-hak kepemilikan, pemanfaatan, dan pengelolaan Rumah Susun.

11. Bahwa, jika dikaji secara yuridis historis konsep fungsi bukan hunian pernah diterapkan serta diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU 16/1985 Rumah Susun) (bukti P.20) khususnya dalam penjelasan umum yang menjelaskan bahwa:

“...Pembangunan rumah susun ditujukan terutama untuk tempat hunian, khususnya bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Namun demikian pembangunan rumah susun harus dapat mewujudkan pemukiman yang lengkap dan fungsional, sehingga diperlukan adanya bangunan gedung ber tingkat lainnya untuk keperluan bukan hunian yang terutama berguna bagi pengembangan kehidupan masyarakat ekonomi lemah. Oleh karena itu dalam pembangunan rumah susun yang digunakan bukan untuk hunian yang fungsinya memberikan lapangan kehidupan masyarakat, misalnya untuk tempat usaha, pertokoan, perkantoran, dan sebagainya,

ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini diberlakukan dengan penyesuaian menurut kepentingannya.”

12. Bahwa, selain diatur dan dijelaskan dalam Penjelasan Umum UU 16/85 Rumah Susun, hal terkait dengan fungsi bukan hunian juga dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 1 angka 2 serta Penjelasan Pasal 3 ayat (2) UU 16/1985 Rumah Susun, yang menyebutkan:

**Penjelasan Pasal 1 angka 1 UU 16/1985 Rumah Susun:**

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

**Penjelasan Pasal 1 ayat (2) UU 16/1985 Rumah Susun:**

Pembangunan rumah susun untuk kepentingan bukan hunian, harus mendukung berfungsinya pemukiman, dan dapat memberikan kemudahan-kemudahan bagi kehidupan masyarakat.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU 16/1985 dan Penjelasan, tampak secara filosofis pemaknaan “bukan hunian” memiliki makna yang penting yakni sebagai satu kesatuan sistem pembangunan yang bertujuan untuk kemudahan-kemudahan bagi kehidupan masyarakat.

13. Bahwa, pengaturan lebih lanjut fungsi bukan hunian juga ditekankan dalam ketentuan Pasal 24 ayat (1) **UU 16/1985 Rumah Susun** beserta penjelasannya yang mengamanatkan:

**Pasal 24 ayat (1) UU 16/85 Rumah Susun,**

Ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini berlaku dengan penyesuaian menurut kepentingannya terhadap rumah susun yang dipergunakan untuk keperluan lain

**Penjelasan Pasal 24 UU 16/85 Rumah Susun,**

Undang-undang ini mengatur rumah susun terutama untuk tempat hunian. Mengingat bahwa dalam kenyataannya ada kebutuhan akan rumah susun yang bukan untuk hunian yang mendukung fungsi pemukiman dalam rangka menunjang kehidupan masyarakat, antara lain misalnya untuk tempat usaha, tempat perbelanjaan, pertokoan, perkantoran, perindustrian, maka untuk dapat menampung kebutuhan tersebut ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini dinyatakan berlaku juga terhadap rumah susun bagi keperluan lain dengan penyesuaian seperlunya.

Tampak pada Pasal 24 ayat (1) UU 16/85 Rumah Susun, seluruh ketentuan yang diatur UU 16/85 Rumah Susun berlaku bagi rumah susun untuk

keperluan lain. Bentuk “Keperluan lain” dalam Penjelasan Pasal 24 UU 16/85 Rumah Susun di uraikan dengan contoh tempat usaha, tempat perbelanjaan, pertokoan, perkantoran, perindustrian.

14. Bahwa jika dikaji dari Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Rumah Susun (Bukti P.22), pada bagian urgensi dan pengaturan yang diharapkan dari perubahan UU 16/1985 Rumah Susun tidak ditemui adanya kajian perlunya dihapus fungsi bukan hunian. Pada Naskah Akademik Rancangan Rancangan Undang-Undang Rumah Susun, khususnya pada bagian materi muatan khususnya tentang “Penguasaan dan Pemanfaatan” justru menekan adanya fungsi bukan hunian. Hal ini sebagaimana diuraikan dalam Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Rumah Susun sebagai berikut:

Rumah susun, dapat dimanfaatkan dan digunakan untuk hunian, non hunian atau campuran antara hunian dan hunian. Pemanfaatan dapat dilakukan secara mandiri dan/atau terpadu sebagai kesatuan sistem pembangunan perumahan dan pemukiman, yang pemanfaatannya wajib memiliki sertifikat laik fungsi yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah (vide: Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Rumah Susun, hlm. 75)

Dari uraian Naskah Akademik *a quo*, tampak jelas jangkauan materi muatan yang dirumuskan masih terdapat fungsi bukan hunian. Bahkan fungsi bukan hunian dapat dilakukan secara mandiri dan/atau terpadu sebagai kesatuan sistem pembangunan perumahan dan pemukiman.

15. Bahwa berdasarkan penalaran yang wajar dan melihat dampak konstitusional, pemanfaatan rumah susun dalam fungsi bukan hunian merupakan keharusan yang harus diatur dalam undang-undang. Ketiadaannya pengaturan fungsi bukan hunian menyebabkan pemilik kondotel termasuk para Pemohon mengalami kerugian konstitusional yakni hilangnya jaminan konstitusional. Bahkan kerugian ini tidak hanya dialami oleh pemilik kondotel, tapi juga terjadi pada pemilik pertokoan, perkantoran, dan perindustrian yang juga menggunakan konsep rumah susun bukan hunian. Jika ditelisik kondisi pada saat ini rumah susun bukan hunian masih tetap tumbuh bahkan cenderung mengalami peningkatan.

Maka jelas ketiadaan frasa “bukan hunian” dalam Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun Susun mengakibatkan adanya kekosongan hukum dalam pengaturan fungsi bukan hunian tersebut. Kekosongan hukum tersebut

menyebabkan adanya kerugian konstitusional terhadap pemanfaatan satuan unit kondotel yang pada dasarnya merupakan pemanfaatan rumah susun dalam fungsinya yang bukan hunian. Atas dasar itu para Pemohon mengalami kehilangan hak kepemilikan, pemanfaatan dan pengelolaan atas kondotel yang menjadi miliknya karena tidak mempunyai legitimasi yuridis dalam undang-undang.

16. Bahwa, meski para Pemohon merupakan pemilik yang sah atas sarusun yang dimilikinya, namun karena kondotel yang dimiliki para Pemohon merupakan bukan hunian dan para Pemohon tidak menghuni pada sarusun tersebut, secara yuridis pemohon tidak dapat membentuk PPPSRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun). Padahal PPPSRS merupakan subjek hukum yang penting dalam bangunan gedung yang memiliki konsep adanya kepemilikan perseorangan dan kepemilikan bersama. Pemilik termasuk para Pemohon wajib membentuk PPPSRS sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 74 ayat (1) UU 20/2011 Rumah Susun sebagai berikut:

**Pasal 74 ayat (1) UU 20/2011 Rumah Susun**  
Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS.

Untuk Pemohon IV walaupun baru memiliki PPJB dan belum memiliki AJB dan SHM Sarusun pemohon secara yuridis memiliki hak dan kewajiban untuk membentuk PPPSRS. Mengingat PPJB lunas dapat dijadikan dasar dalam pembentukan PPPSRS. Hal ini sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 89 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (selanjutnya disebut PP 13/2021 Rusun) (Bukti P.24) sebagai berikut:

**Pasal 89 ayat (4) PP 13/2021 Rusun**

Dalam hal belum terdapat bukti kepemilikan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), perjanjian pengikatan jual beli lunas dijadikan dasar untuk pendataan kepemilikan.

Bahkan berdasarkan berdasarkan pertimbangan Mahkamah Konstitusi dalam Putusan MK Nomor 85/PUU-XIII/2015, seseorang sudah melakukan perbuatan hukum jual beli yang sah yakni pembayaran telah dilakukan dan objek jual beli telah diserahkan maka orang atau pihak tersebut sudah dapat dikatakan sebagai Pemilik Atas Tanah Atau Bangunan, meskipun belum diterbitkan sertifikat kepemilikan. Sebagaimana dinyatakan oleh Mahkamah

dalam pertimbangan Mahkamah Konstitusi [3.13] dalam Putusan MK Nomor 85/PUU-XIII/2015 sebagai berikut:

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. (Putusan MK Nomor 21/PUU-XIII/2015, hlm. 192)

17. Bahwa mengingat kondotel merupakan fungsi bukan hunian dan para Pemohon tidak menghuni di rumah susun, para Pemohon selalu di halang-halangi untuk membentuk PPPSRS. Pelaku pembangunan selalu menggunakan dalil bukan hunian tersebut sebagai dasar bahwa PPPSRS tidak dapat di bentuk pada Kondotel. (Bukti P.21) Hal ini berakibat pelaku pembangunan tidak mau melaksanakan kewajibannya untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS. Padahal pelaku pembangunan sebelum berakhirnya masa transisi wajib memfasilitasi pembentukan PPPSRS berdasarkan Pasal 75 ayat (1) UU 20/2011 Rumah Susun sebagai berikut:

**Pasal 75 ayat (1) UU 20/2011 Rumah Susun**

Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir.

Masa transisi ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik sebagaimana diatur dalam Pasal 59 ayat (2) **UU 20/2011** sebagai berikut:

**Pasal 59 ayat (2) UU 20/2011 Rumah Susun**

“Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik”.

Masa transisi 1 (satu) tahun *a quo* berdasarkan putusan MK Nomor 21/PUU-XIII/2015 tidak boleh dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh satuan rumah susun.

18. Bahwa dengan para Pemohon sebagai pemilik tidak dapat membentuk PPPSRS maka pemohon kehilangan hak perlindungan atas harta benda yang ada di bawah penguasanya “hak kebendaanya” mengingat secara hukum PPPSRS yang berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan

penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (2) UU 20/2011 Rumah Susun sebagai berikut:

**Pasal 75 ayat (2) UU 20/2011 Rumah Susun**

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.

Akibatnya pengelolaan kondotel akan selalu dikuasai oleh pelaku pembangunan. Para Pemohon sebagai pemilik tidak dapat mengelola hak kebendaan yang ada dalam penguasanya tersebut. Pelaku pembangunan tidak akan menyerahkan pengelolaannya kepada para Pemohon selaku pemilik mengingat secara yuridis setelah terbentuknya PPPSRS barulah pengelolaan dapat diserahkan. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (3) UU 20/2011 Rumah Susun sebagai berikut:

**Pasal 75 ayat (3) UU 20/2011 Rumah Susun**

Dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS.

Padahal seharusnya keberadaan pengelola (badan pengelola) bergantung kepada PPPSRS. Mengingat setelah terbentuknya PPPSRS, PPPSRS memiliki kebebasan untuk mengelola sendiri, menunjuk, atau membentuk Pengelola. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (4) UU 20/2011 Rumah Susun yang kemudian di perkuat dalam pertimbangan Mahkamah Konstitusi [3.14] dalam Putusan MK Nomor 85/PUU-XIII/2015 sebagai berikut:

**Pasal 75 ayat (4) UU 20/2011 Rumah Susun**

PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat membentuk atau menunjuk pengelola.

**Pertimbangan Mahkamah [3.14] dalam Putusan MK Nomor 21/PUU-XIII/2015**

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. (Putusan MK Nomor 21/PUU-XIII/2015 hlm. 193)

19. Bahwa dengan para Pemohon sebagai pemilik tidak dapat membentuk PPPSRS, maka peningkatan kualitas rumah susun dalam hal “keterbangunan kembali” tidak dapat dilakukan mengingat peningkatan kualitas dilakukan melalui PPPSRS sebagaimana diatur dalam Pasal 65 UU 20/2011 Rumah Susun, sebagai berikut:

**Pasal 65 ayat (3) UU 20/2011 Rumah Susun**

- (4) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (2) dilakukan oleh:
  - a. pemilik sarusun untuk rumah susun umum milik dan rumah susun komersial melalui PPPSRS;
  - b. Pemerintah, pemerintah daerah, atau pemilik untuk rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus; atau
  - c. Pemerintah atau pemerintah daerah untuk rumah susun negara.
- (5) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun yang berasal dari pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus disetujui paling sedikit 60 % (enam puluh persen) anggota PPPSRS.

Hilangnya hak para Pemohon sebagai pemilik, tentu menjadi permasalahan yang serius mengingat bangunan kondotel memiliki keterbatasan umum bangunan. Dalam hal bangunan kondotel sudah tidak laik fungsi tentu harus dilakukan peningkatan kualitas.

20. Bahwa dengan para Pemohon sebagai pemilik tidak dapat membentuk PPPSRS, maka hak kebendaan atas tanah bersama tidak akan beralih kepada para pemilik. Hal ini mengingat setelah terbentuknya PPPSRS maka status Hak Guna Bangunan (selanjutnya di singkat HGB) yang sebelumnya atas nama pelaku pembangunan akan beralih kepada para pemilik dalam hal ini kepada PPPSRS sebagai perwakilan dari para pemilik. Bahkan perpanjangan HGB pun tanggungjawab akan beralih kepada PPPSRS. Akibatnya para Pemohon sebagai pemilik tidak dapat menguasai hak kebendaan “tanah bersama” yang ada dalam penguasanya tersebut. Para Pemohon kehilangan hak atas perlindungan harta benda yang di bawah kekuasaannya.

21. Bahwa di dalam praktiknya bagi para pemilik pertokoan, perkantoran, perindustrian, termasuk kondotel yang di bangun sebelum diundangkannya UU 20/2011 Rumah Susun juga menjadi permasalahan yang serius. Mengingat UU 16/1985 Rumah Susun mengatur tentang fungsi bukan

hunian, maka sebelum diundangkannya UU 20/2011 Rumah Susun pada pertokoan, perkantoran, perindustrian, termasuk kondotel para pemiliknya dapat membentuk PPSRS (dalam UU 16/1985 disebut dengan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun disingkat PPSRS). Permasalahan hadir setelah diundangkannya UU 20/2011 Rumah Susun, pertokoan, perkantoran, perindustrian, termasuk kondotel yang telah memiliki “PPSRS” tidak dapat memperpanjang status badan hukumnya dalam hal pergantian pengurus. Hal ini disebabkan fungsi bukan hunian tidak diatur dalam UU 20/2011 Rumah Susun.

22. Bahwa jika pun dapat dibentuk PPPSRS pada fungsi bukan hunian, merupakan bentuk dari penyelundupan hukum “penyimpangan”. Seperti halnya di DKI Jakarta dengan mempertimbangkan adanya kekosongan hukum dalam hal ini di hapusnya fungsi bukan hunian dalam UU 20/2011 Rumah Susun dan mempertimbangkan telah terdapatnya PPSRS sebelum di undangkannya UU 20/2011 Rumah Susun, maka pada fungsi bukan hunian yang sebelumnya sudah terdapat PPSRS dapat membentuk PPPSRS. Atas dasar itu, di DKI Jakarta pada “Rusun Mall Mangga Dua, Rusun bukan Hunian ITC Fatmawati, Rusun bukan Hunian Cempaka Mas Mega Grosir, Rusun bukan Hunian Pusat Grosir Cililitan, Dusit Mangga Dua, Rusun bukan Hunian Menara Kadin Indonesia, Rusun bukan Hunian Hayam Wuruk Plaza Tower, Rusun Khusus bukan Hunian Wisma Eka Jiwa, Airlangga Ritz carlton dan Rumah Susun bukan Hunian Plaza Abda” terdapat PPPSRS. Terdapatnya PPPSRS pada fungsi bukan hunian di DKI Jakarta secara nyata menyimpang dari Pasal 45 ayat (1) huruf c Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua Atas peraturan Gubernur Nomor 132 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik (selanjutnya disebut Pergub 70/2021 Pembinaan dan Pengelolaan Rusun) (Bukti P.23) sebagai berikut:

Pasal 45 ayat (1) huruf c **Pergub 70/2021 Pembinaan dan Pengelolaan Rusun**

Pengurus dan Pengawas PPPSRS merupakan para Pemilik yang sah menurut hukum dan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

...

c. memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang sesuai dengan alamat huniannya di Rumah Susun;

Bahkan pembentukan PPPSRS *a quo* bertentangan dengan **Pasal 94 ayat (2) PP 13/2021 Rusun**, sebagai berikut:

**Pasal 94 ayat (2) PP 13/2021 Rusun**

“Pengurus PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertempat tinggal pada Rumah Susun”.

Berbeda dengan DKI Jakarta, pada kota dan kabupaten lainnya tidak dapat membentuk PPPSRS pada fungsi bukan hunian. Apa yang terjadi di DKI Jakarta menunjukkan adanya kebutuhan hukum perlindungan atas harta benda yang ada di bawah penguasaannya “hak kebendaanya” pemilik rumah susun bukan hunian termasuk Kondotel.

23. Bahwa dari argumentasi tersebut berdasarkan penalaran yang wajar terjadi hilangnya hak “atas perlindungan harta benda” para Pemohon terhadap satuan unit hotel yang dimiliki karena tidak dapat membentuk PPPSRS yang disebabkan “fungsi bukan hunian” tidak diatur dalam Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun telah mengakibatkan para Pemohon kehilangan hak konstitusionalnya yang dijamin oleh UUD 1945. Secara konstitusional para Pemohon “berhak atas perlindungan harta benda yang di bawah kekuasaannya,”, sebagaimana diatur dalam Pasal 28G ayat (1) UUD 1945, yang menyatakan:

**Pasal 28G ayat (1) UUD 1945**

“Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”.

24. Bahwa, kerugian konstitusional para Pemohon terhadap berlakunya ketentuan Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun juga terjadi atas hilangnya hak kepemilikan para Pemohon terhadap satuan unit kondotel yang para Pemohon miliki, karena ketiadaan fungsi pemanfaatan rumah susun dalam hal bukan hunian. Terdapat potensi tidak dapat dikeluarkannya SHM Sarusun. Karena ketidakjelasan fungsi dan pemanfaatannya. Padahal Kepastian hukum dan bukti atas kepemilikan satuan rumah susun menjadi penting yang ditunjukkan dengan adanya SHM Sarusun atas kepemilikannya.

25. Bahwa, tidak dapat dikeluarkannya SHMSRS terhadap fungsi pemanfaatan rumah susun dalam hal bukan hunian tampak dari Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, Nomor 3375/11-

31.300/XI/2014 tertanggal 28 November 2014 perihal Permohonan Penjelasan atas Fungsi Rumah Susun yang mempertanyakan perihal penerbitan SHMSRS terhadap fungsi bukan hunian. Surat *a quo* di jawab Pejabat Kepala Biro Hukum dan Kepegawaian Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) Republik Indonesia, tertanggal 30 Desember 2014 menyatakan bahwa, “Terhadap permohonan pertelaan satuan rumah susun dalam rangka sertifikasi SHM Sarusun untuk fungsi bukan hunian, setelah tanggal 10 November 2011 (ditandai dengan tanda penerbitan izin layak huni sebelum tanggal tersebut) tidak dapat dilayani penerbitan SHM Sarusun dengan fungsi bukan hunian”. (Vide; Mudzakir, Imam. “Rumah Susun Non Hunian Terancam Tidak Bersertifikat.” <https://www.beritasatu.com/archive/280640/rusun-non-hunian-terancam-tak-bersertifikat>).

26. Bahwa jika pun dapat diterbitkan SHM Sarusun, terjadi penyelundupan hukum “penyimpangan” karena antara fungsi dan pemanfaatan yang ada dalam perizinan “Rencana fungsi dan pemanfaatan” berbeda dengan pemanfaatannya setelah dibangun. Hal ini dikarenakan salah satu syarat dikeluarkannya SHM Sarusun adanya pertelaan yang harus sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatan sebagaimana diatur dalam Pasal 29 ayat (1) UU 20/2011 Rumah Susun sebagai berikut:

**Pasal 29 ayat (1) UU 20/2011 Rumah Susun**

Pelaku pembangunan harus membangun rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.

Ketentuan ini kemudian dalam Undang-Undang 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja diubah menjadi perizinan berusaha. Pada Izin Rencana Fungsi Dan Pemanfaatan ini hanya bisa di cantumkan rumah susun hunian atau campuran. Selain itu dalam ketentuan Pasal 52 UU 20/2011 Rumah Susun juga dipertegas bahwa

**Pasal 52 UU 20/2011 Rumah Susun**

“Setiap orang yang menempati, menghuni, atau memiliki sarusun wajib memanfaatkan sarusun sesuai dengan fungsinya”.

Penyelundupan hukum “penyimpangan” tersebut, sebenarnya memberikan konsekuensi sanksi pidana karena setiap orang tidak boleh merubah mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun yang telah di tetapkan

(dalam perizinan “Rencana fungsi dan pemanfaatan”). Artinya perizinan “Rencana fungsi dan pemanfaatan” di peruntukan hunian atau campuran tapi dalam pelaksanaannya hanya di fungsikan untuk bukan hunian. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 113 UU 20/2011 Rumah Susun sebagai berikut:

**Pasal 113 ayat (1) UU 20/2011 Rumah Susun**

- (1) Setiap orang yang:
- a. mengubah peruntukan lokasi rumah susun yang sudah ditetapkan; atau
  - b. mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan bahaya bagi nyawa orang atau barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

27. Bahwa di dalam praktiknya bagi para pemilik pertokoan, perkantoran, perindustrian, termasuk kondotel yang di bangun sebelum diundangkannya UU 20/2011 Rumah Susun juga menjadi permasalahan yang serius. Mengingat UU 16/1985 Rumah Susun mengatur tentang fungsi bukan hunian, maka sebelum diundangkannya UU 20/2011 Rumah Susun pada pertokoan, perkantoran, perindustrian, termasuk kondotel yang telah dibangun dapat diterbitkan “SHM Sarusun” yang sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatan. Permasalahan hadir setelah diundangkannya UU 20/2011 Rumah Susun, pertokoan, perkantoran, perindustrian, termasuk kondotel yang telah memiliki “SHM Sarusun” tersebut tidak dapat memperpanjang alas hak tanahnya yakni HGB, yang akan berakibat hilangnya status kepemilikan dan SHM Sarusun. Hal ini disebabkan fungsi bukan hunian tidak diatur dalam UU 20/2011 Rumah Susun.

28. Bahwa hilangnya “hak milik pribadi” para Pemohon terhadap satuan unit kondotel yang para Pemohon miliki karena fungsi bukan hunian tidak diatur dalam Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun. Dan, jika pun dapat diterbitkan SHM Sarusun, terjadi penyelundupan hukum “penyimpangan” karena antara fungsi dan pemanfaatan yang ada dalam perizinan “Rencana fungsi dan pemanfaatan” berbeda dengan pemanfaatannya setelah di bangun.

Mengakibatkan para Pemohon kehilangan “hak milik pribadi” atas “kondotel” yang dimilikinya. Para Pemohon telah kehilangan hak konstitusionalnya yang dijamin oleh UUD 1945. Secara konstitusional para Pemohon “berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”, sebagaimana diatur dalam Pasal 28H ayat (4), yang menyatakan:

**Pasal 28H ayat (4) UUD 1945**

“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”

29. Bahwa, berdasarkan argumentasi tersebut di atas secara jelas dan nyata ketentuan Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun karena ketiadaan frasa “bukan hunian”, bertentangan secara bersyarat “*conditionally unconstitutional*” dengan UUD 1945 khususnya Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 sebagai berikut:

**Pasal 28H ayat (4), UUD 1945**

“setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”

**Pasal 28G ayat (1) UUD 1945**

“Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”

30. Bahwa, tidak diaturnya “bukan hunian” dalam Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun, mengakibatkan adanya hak konstitusionalitas para Pemohon yang terlanggar *in casu* Pasal 50 Undang-Undang *a quo* secara bersyarat sepanjang tidak dimaknai “Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi;

- a. Hunian;
- b. Bukan Hunian; atau
- c. Campuran.

bertentangan dengan UUD 1945 khususnya Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

31. Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas maka Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun Bertentangan dengan Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat

(4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 secara bersyarat Sepanjang tidak dimaknai termasuk “Bukan Hunian”.

32. Bahwa UU 20/2011 Rumah Susun telah 2 (dua) kali di uji konstitusionalitasnya yakni perkara Nomor 21/PUU-XIII/2015 dan Perkara Nomor 85/PUU-XIII/2015.

a. Pada perkara Nomor 21/PUU-XIII/2015 pengujian dilakukan terhadap Pasal 75 ayat (1) dan Pasal 107 UU 20/2011 Rumah Susun dengan batu uji Pasal 28D Ayat (1) dan Pasal 28H Ayat (4) UUD 1945. Mahkamah dalam putusan perkara *a quo* berpendapat sepanjang menyangkut Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun beralasan menurut hukum untuk sebagian, sedangkan permohonan para Pemohon sepanjang menyangkut Pasal 107 UU 20/2011 Rumah Susun tidak beralasan menurut hukum. Dari putusan perkara *a quo* di peroleh kepastian hukum bahwa “Masa transisi ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali Sarusun kepada Pemilik, tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh Sarusun”

Putusan perkara *a quo* juga memberikan penekanan bahwa pembentukan PPPSRS menjadi hal yang penting dan adanya kecenderungan Pelaku pembangunan memaknai pengertian “memfasilitasi” tidak lagi semata-mata dimaknai memberikan segala fasilitas dan bantuan yang diperlukan bagi terbentuknya PPPSRS melainkan turut campurnya pelaku pembangunan sedemikian jauh dalam proses dan pemilihan pengurus PPPSRS.

b. Pada perkara Nomor 85/PUU-XIII/2015 pengujian dilakukan terhadap:

- 1) Pasal 1 angka 21 sepanjang frasa “para pemilik atau penghuni sarusun”.
- 2) Pasal 59 ayat (1) sepanjang frasa “terbentuknya PPPSRS”.
- 3) Penjelasan Pasal 59 ayat (1) sepanjang frasa “sarusun belum seluruhnya terjual”.
- 4) Pasal 59 ayat (2) sepanjang frasa “paling lama 1 (satu) tahun”, dan frasa “penyerahan pertama kali”.
- 5) Pasal 59 ayat (3) sepanjang kata “dapat” frasa “dapat bekerjasama dengan pengelola”.

- 6) Pasal 59 ayat (4) sepanjang frasa “pelaku pembangunan dan pemilik sarusun”.
- 7) Pasal 60 UU 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 “masa transisi”.
- 11) Pasal 75 ayat (2) sepanjang frasa “PPPSRS telah terbentuk”.
- 12) Pasal 75 ayat (3) sepanjang frasa “ayat (1)”, frasa “para pemilik dan penghuni”, dan frasa “dan penghunian”.
- 13) Pasal 75 ayat (4) sepanjang kata “dapat”.
- 14) Pasal 76 sepanjang frasa “para pemilik dan penghuni” dan kata “penghunian”.
- 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). Mahkamah dalam putusan perkara *a quo* berpendapat 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.

Dari perkara Nomor 21/PUU-XIII/2015 dan Perkara Nomor 85/PUU-XIII/2015, tampak bahwa materi muatan pasal dan batu uji yang dimohonkan pemohon berbeda dengan perkara Nomor 21/PUU-XIII/2015 dan Perkara Nomor 85/PUU-XIII/2015. Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun yang menjadi materi muatan yang di mohonkan oleh Pemohon untuk di uji konstitusionalitasnya terhadap Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 belum pernah di mohonkan sebelumnya di Mahkamah Konstitusi.

#### **IV. PETITUM**

Berdasarkan seluruh alasan-alasan permohonan para Pemohon tersebut di atas, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Konstitusi berkenan memutus dengan amar putusan:

1. Mengabulkan permohonan para Pemohon untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terhadap frasa:  
 “Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi;
    - a. Hunian; atau
    - b. campuran”
 bertentangan dengan Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat secara bersyarat sepanjang tidak dimaknai termasuk “Bukan Hunian”.
  3. Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya.
- Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Konstitusi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**[2.2]** Menimbang bahwa untuk membuktikan dalilnya, para Pemohon telah mengajukan alat bukti surat/tulisan yang diberi tanda bukti P.1 sampai dengan bukti P.24 yang telah disahkan dalam persidangan, sebagai berikut:

1. Bukti P.1 : Fotokopi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
2. Bukti P.2 : Fotokopi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
3. Bukti P.3 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk – Pemohon I;
4. Bukti P.4 : Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak – Pemohon I;
5. Bukti P.5 : Fotokopi Akta Jual Beli – Pemohon I;
6. Bukti P.6 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun – Pemohon I;
7. Bukti P.7 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk – Pemohon II;
8. Bukti P.8 : Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak – Pemohon II;
9. Bukti P.9 : Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli – Pemohon II;
10. Bukti P.10 : Fotokopi Akta Jual Beli – Pemohon II;
11. Bukti P.11 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun – Pemohon II;
12. Bukti P.12 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk – Pemohon III;

13. Bukti P.13 : Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak – Pemohon III;
14. Bukti P.14 : Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli – Pemohon III;
15. Bukti P.15 : Fotokopi Akta Jual Beli – Pemohon III;
16. Bukti P.16 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun – Pemohon III;
17. Bukti P.17 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk – Pemohon IV;
18. Bukti P.18 : Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak – Pemohon IV;
19. Bukti P.19 : Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli – Pemohon IV
20. Bukti P.20 : Fotokopi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
21. Bukti P.21 : Fotokopi Kronologis Pemilik Kondotel;
22. Bukti P.22 : Fotokopi Naskah Akademik RUU Rumah Susun;
23. Bukti P.23 : Fotokopi Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 70 Tahun 2021 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Gubernur Nomor 123 Tahun 2018 tentang Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik;
24. Bukti P.24 : Fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.

**[2.3]** Menimbang bahwa terhadap permohonan para Pemohon, Dewan Perwakilan Rakyat telah memberikan keterangan dalam persidangan pada 26 Juli 2022 yang kemudian dilengkapi dengan keterangan tertulis yang diterima di Kepaniteraan Mahkamah pada 15 Agustus 2022, yang pada pokoknya mengemukakan hal sebagai berikut:

#### **I. KETENTUAN UU 20/2011 YANG DIMOHONKAN PENGUJIAN TERHADAP UUD 1945**

Dalam permohonan *a quo*, para Pemohon mengajukan pengujian materiil terhadap Pasal 50 UU 20/2011, yang berketentuan sebagai berikut:

##### **Pasal 50 UU 20/2011:**

“Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. Hunian; atau
- b. Campuran”

Para Pemohon mengemukakan bahwa ketentuan Pasal *a quo* dianggap bertentangan dengan pasal-pasal UUD 1945 yang berketentuan sebagai berikut:

**Pasal 28G ayat (1) UUD 1945:**

“Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.”

**Pasal 28H ayat (4) UUD 1945:**

“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.”

Selanjutnya, para Pemohon dalam permohonannya mengemukakan bahwa hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya telah dirugikan dan dilanggar oleh berlakunya ketentuan pasal *a quo* yang pada intinya sebagai berikut:

Para Pemohon merupakan pemilik satuan unit rumah susun yang berbentuk satuan unit Kondotel yang tidak difungsikan sebagai hunian maupun campuran namun difungsikan sebagai “bukan hunian” karena Kondotel lebih bersifat komersil. Dengan adanya ketentuan Pasal 50 UU 20/2011 yang hanya menyebutkan pemanfaatan rumah susun sebagai hunian dan campuran menyebabkan para Pemohon selaku pemilik Kondotel yang berfungsi “bukan hunian” tidak dapat membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sehingga “kebendaan” yang dibawah kekuasaannya (satuan rumah susun yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama) tidak dibawah penguasaan para Pemohon melainkan berada dibawah penguasaan *developer* (pelaku pembangunan). Hal ini juga mengakibatkan tidak dapat diterbitkannya bukti kepemilikan Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun), sehingga para Pemohon kehilangan hak milik pribadinya (vide Perbaikan Permohonan Hlm. 7-8 angka 10, dan 11).

Bahwa para Pemohon dalam petitumnya memohon sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan para Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun terhadap frasa:  
“Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi;  
a. Hunian; atau  
b. Campuran”

Bertentangan dengan Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 secara bersyarat sepanjang tidak dimaknai termasuk “Bukan Hunian”.

3. Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya.

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Konstitusi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

## II. KETERANGAN DPR RI

Terhadap dalil para Pemohon sebagaimana diuraikan dalam permohonan yang diajukan kepada Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi, DPR dalam penyampaian pandangannya terlebih dahulu dengan menguraikan mengenai kedudukan hukum (*legal standing*) para Pemohon sebagai berikut:

### A. Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Para Pemohon

Kualifikasi yang harus dipenuhi oleh Pemohon sebagai pihak telah diatur dalam ketentuan Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 *jo* Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Mahkamah Konstitusi (selanjutnya disebut UU Mahkamah Konstitusi). Mengenai parameter kerugian konstitusional, Mahkamah Konstitusi telah memberikan pengertian dan batasan tentang kerugian konstitusional yang timbul karena berlakunya suatu undang-undang yang harus memenuhi 5 (lima) syarat (*vide* putusan Perkara Nomor 006/PUU-III/2005 dan perkara Nomor 011/PUU-V/2007) yang diuraikan sebagai berikut:

#### 1. Adanya hak dan/atau kewenangan konstitusional para Pemohon yang diberikan oleh UUD 1945

Bahwa para Pemohon mendalilkan secara keseluruhan sebagai pembeli satuan rumah susun dengan konsep Kondotel di tempat yang berbeda. Bahwa para Pemohon mendalilkan memiliki hak dan/atau kewenangan konstitusional berdasarkan ketentuan Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945. Terhadap dalil tersebut, DPR menerangkan sebagai berikut:

Bahwa ketentuan Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 tidak memiliki pertautan dengan pasal *a quo* UU 20/2011 karena ketentuan pasal tersebut mengatur mengenai fungsi rumah susun.

Sehingga tidak tepat apabila para Pemohon menjadikan pasal *a quo* UUD 1945 sebagai dasar pengujian pasal *a quo* UU 20/2011.

Selanjutnya Pasal 46 dan Pasal 47 UU 20/2011 sudah mengatur mengenai hak kepemilikan atas sarusun yang merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Tanda bukti kepemilikan atas sarusun diterbitkan dengan SHM Sarusun setelah memenuhi persyaratan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. UU 20/2011 telah mengatur secara komprehensif mengenai penyelenggaraan rumah susun dengan memperhatikan hak-hak konstitusional masyarakat yang diatur dalam UUD 1945, khususnya terkait hak kepemilikan sarusun dan perlindungan atas sarusun yang dimiliki. Hak konstitusional yang diberikan oleh Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 telah diatur dalam UU 20/2011 dimana sarusun yang merupakan harta benda yang dimiliki/dikuasi oleh para Pemohon telah secara tegas diatur kepemilikan, perlindungan, dan pengelolaannya dalam UU 20/2011. Dengan demikian, hak dan/atau kewenangan konstitusional Para Pemohon yang diberikan oleh UUD 1945 justru telah dilindungi melalui UU 20/2011.

Bahwa UU 20/2011 telah mengatur secara komprehensif mengenai penyelenggaraan rumah susun dengan memperhatikan hak-hak konstitusional masyarakat yang diatur dalam UUD 1945, khususnya terkait hak kepemilikan sarusun dan perlindungan atas sarusun yang dimiliki. Hak konstitusional yang diberikan oleh Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28 UUD 1945 telah diatur dalam UU 20/2011 dimana sarusun yang merupakan harta benda yang dimiliki/dikuasai oleh para Pemohon telah secara tegas diatur kepemilikan, perlindungan, dan pengelolaannya dalam UU 20/2011. Dengan demikian, hak dan/atau kewenangan konstitusional para Pemohon yang diberikan oleh UUD 1945 justru telah dilindungi melalui UU 20/2011.

- 2. Bahwa hak dan/atau kewenangan konstitusional para Pemohon tersebut dianggap oleh para Pemohon telah dirugikan oleh suatu undang-undang yang diuji**

Bahwa para Pemohon mendalilkan berlakunya Pasal 50 UU 20/2011 khususnya dengan ketiadaan frasa “bukan hunian” mengakibatkan para Pemohon tidak dapat membuat Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Sarusun (PPPSRS) sehingga satuan unit Kondotel yang dimiliki para Pemohon tidak dapat diterbitkan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) dan mengakibatkan para Pemohon kehilangan hak milik pribadinya sebagaimana yang dijamin ketentuan Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 (vide Perbaikan Permohonan Hlm 8). Tidak dapat dibentuknya PPPSRS tidak memiliki keterkaitan dengan tidak diterbitkannya bukti kepemilikan SHM Sarusun.

Bahwa tidak adanya frasa “bukan hunian” dalam ketentuan pasal *a quo* UU 20/2011 tidak berarti akan menghilangkan hak dan/atau kewenangan konstitusional para Pemohon karena tujuan dibentuknya undang-undang ini adalah sebagai upaya pemenuhan tanggung jawab negara atas perlindungan bagi segenap bangsa Indonesia dalam penyelenggaraan perumahan melalui rumah susun yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia serta memenuhi perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang, dan partisipasi masyarakat serta tanggung jawab dan kewajiban negara dalam penyelenggaraan rumah susun. Oleh karena itu, tidak ada hak dan/atau kewenangan konstitusional para Pemohon yang dirugikan dengan keberlakuan pasal *a quo*.

Bahwa para Pemohon mendalilkan mengalami kerugian karena berpotensi tidak mendapatkan SHM Sarusun terhadap unit Kondotel yang dibelinya karena adanya ketentuan pasal *a quo*. Terhadap dalil kerugian tersebut, DPR menyampaikan bahwa berdasarkan posita yang disampaikan oleh Pemohon dalam Permohonannya telah jelas bahwa beberapa dari Pemohon telah mendapatkan SHM Sarusun terhadap unit Kondotel yang dibelinya, hal ini berdasarkan keterangan yang disampaikan para Pemohon dalam Permohonan *a quo*. Oleh karena itu dalil kerugian tersebut tidak beralasan dan tidak terbukti.

**3. Bahwa kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional para Pemohon yang dimaksud bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidaknya bersifat potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi**

Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, berlakunya pasal *a quo* tidak memiliki pertautan dengan hak dan/atau kewenangan konstitusional Para Pemohon yang dalam hal ini dijamin oleh ketentuan Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 karena ketentuan pasal *a quo* tidak mengatur mengenai kepemilikan pribadi. Selain itu, terhadap dalil kerugian konstitusional Para Pemohon terkait dengan potensi tidak mendapatkan SHM Sarusun terhadap unit Kondotel yang dibelinya, DPR menyatakan bahwa permasalahan yang dihadapi oleh Pemohon IV merupakan permasalahan konkrit dan bukan merupakan permasalahan konstitusionalitas norma mengingat terhadap Kondotel milik Pemohon I-III telah diterbitkan SHM Sarusun. Dengan demikian, menjadi jelas tidak terdapat kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional Para Pemohon yang dimaksud bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidaknya bersifat potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi.

**4. Adanya hubungan sebab akibat (*causal verband*) antara kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional dengan undang-undang yang dimohonkan pengujian**

Bahwa sebagaimana telah disampaikan sebelumnya, tidak terdapat pertautan antara ketentuan pasal *a quo* yang dimohonkan pengujian dengan ketentuan UUD 1945. Sehingga, tidak ditemukan adanya kerugian hak konstitusional para Pemohon yang bersifat aktual maupun potensial yang berdasarkan penalaran wajar dapat terjadi. Dengan tidak adanya kerugian hak atau kewenangan konstitusional, maka jelas dapat dipastikan tidak terdapat hubungan sebab-akibat atas kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional yang didalilkan para Pemohon dengan berlakunya ketentuan pasal *a quo*.

**5. Adanya kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan, maka kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional yang didalilkan tidak akan atau tidak lagi terjadi**

Bahwa dengan tidak adanya kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional para Pemohon dan tidak ada hubungan sebab akibat (*causal verband*) antara kerugian konstitusional yang didalilkan para Pemohon dengan berlakunya ketentuan pasal *a quo*, maka apabila permohonan *a quo* dikabulkan atau tidak oleh Mahkamah Konstitusi tidak akan berimplikasi apapun bagi para Pemohon sehingga sudah sepatutnya Mahkamah Konstitusi tidak mempertimbangkan pokok permohonan para Pemohon.

Bahwa apabila Mahkamah Konstitusi mengabulkan permohonan para Pemohon, hal ini akan menjadikan pengaturan UU 20/2011 tidak sesuai dengan tujuan pembentukan UU 20/2011 dan berdampak kepada pengaturan lain di dalam UU 20/2011.

Bahwa terkait dengan kedudukan hukum para Pemohon dalam pengujian materil DPR memberikan pandangan selaras dengan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 22/PUU-XIV/2016 yang diucapkan dalam Sidang Pleno Mahkamah Konstitusi terbuka untuk umum pada hari tanggal 15 Juni 2016, yang pada pertimbangan hukum [3.5.2] Mahkamah Konstitusi menyatakan bahwa menurut Mahkamah:

...Dalam asas hukum dikenal ketentuan umum bahwa tiada kepentingan maka tiada gugatan yang dalam bahasa Perancis dikenal dengan *point d'interest*, *point d'action* dan dalam bahasa Belanda dikenal dengan *zonder belang geen rechtsingang*. Hal tersebut sama dengan prinsip yang terdapat dalam *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv) khususnya Pasal 102 yang menganut ketentuan bahwa "tiada gugatan tanpa hubungan hukum" (*no action without legal connection*).

Syarat adanya kepentingan hukum juga telah digariskan dalam syarat kedudukan hukum (*legal standing*) sebagaimana termuat dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 006/PUU-III/2005, tanggal 31 Mei 2005, dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 11/PUU-V/2007, tanggal 20 September 2007 yang menentukan adanya hubungan sebab-akibat (*causal verband*) antara kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional dimaksud dengan berlakunya Undang-Undang yang dimohonkan pengujian.

Berdasarkan pada hal-hal yang telah disampaikan tersebut DPR berpandangan bahwa para Pemohon secara keseluruhan tidak memiliki

kedudukan hukum (*legal standing*) karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 51 ayat (1) dan Penjelasan Undang-Undang tentang Mahkamah Konstitusi, serta tidak memenuhi persyaratan kerugian konstitusional yang diputuskan dalam putusan Mahkamah Konstitusi terdahulu.

Meskipun demikian, DPR menyerahkan sepenuhnya kepada Ketua/Majelis Hakim Konstitusi Yang Mulia untuk mempertimbangkan dan menilai apakah Pemohon memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 51 ayat (1) UU MK dan Putusan Mahkamah Konstitusi Perkara Nomor 006/PUU-III/2005 dan Putusan Perkara Nomor 011/PUU-V/2007 mengenai parameter kerugian konstitusional.

## **B. PANDANGAN UMUM DPR**

1. Bahwa UU 20/2011 dibentuk dengan tujuan 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 kepemilikan rumah susun. Pengaturan dalam undang-undang ini juga menunjukkan keberpihakan negara dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) serta partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun (*vide* Penjelasan Umum UU 20/2011). Sehingga jelas bahwa fungsi hunian yang layak huni pada rumah susun menjadi tujuan utama dari dibentuknya undang-undang ini.
2. Bahwa rumah susun dipercaya dapat mengatasi permasalahan kurangnya ketersediaan lahan pemukiman apabila dibandingkan dengan tingkat kebutuhan hunian masyarakat. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif untuk menjawab permasalahan kebutuhan hunian terutama di daerah perkotaan dengan jumlah penduduk yang tinggi, karena rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah. Tingginya aktivitas masyarakat dan jumlah penduduk yang padat pada area perkotaan membutuhkan lahan pemukiman, akan tetapi karena

semakin hari lahan permukiman semakin terbatas menyebabkan sulitnya memperoleh lahan permukiman, serta berakibat kepada tingginya harga jual terhadap lahan untuk permukiman atau perumahan.

3. Bahwa salah satu landasan filosofis dibentuknya UU 20/2011 ini adalah memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan dan kepenghunan atas sarusun bagi masyarakat pada umumnya dan bagi MBR secara khusus, sehingga materi muatan UU 20/2011 memberi perlindungan dan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan sarusun yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

### **C. PANDANGAN DPR TERHADAP POKOK PERMOHONAN**

1. Bahwa UU 20/2011 memberikan jenis rumah susun yang terdiri dari rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial. Pasal 50 UU 20/2011 juga memberikan fungsi rumah susun hanya fungsi hunian dan fungsi campuran (hunian dan bukan hunian). Maka terhadap rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial harus dimanfaatkan sebagai fungsi yang telah diatur dalam Pasal 50 UU 20/2011 yaitu fungsi hunian dan fungsi campuran.
2. Bahwa dahulu dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU 16/1985) *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (PP 4/1988) diberikan pengaturan mengenai penggunaan rumah susun untuk hunian atau bukan hunian. Namun di dalam UU 20/2011 terjadi perubahan paradigma mengenai pemanfaatan rumah susun dengan pengutamaan pemanfaatannya sebagai hunian. Meskipun demikian, pemanfaatan rumah susun sebagai fungsi bukan hunian tetap diakomodir dalam UU 20/2011 melalui fungsi campuran yang melaksanakan pemanfaatan rumah susun sebagai hunian dan bukan hunian secara bersamaan.
3. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 47 ayat (1) UU 20/2011 menyatakan diterbitkan SHM Sarusun sebagai tanda bukti kepemilikan

atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan. Penerbitan SHM Sarusun dilakukan dengan memastikan bahwa rumah susun yang dibentuk dimanfaatkan untuk fungsi hunian atau fungsi campuran sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 50 UU 20/2011. Oleh karena itu terhadap rumah susun yang tidak memenuhi fungsi hunian atau fungsi campuran tidak dapat diterbitkan SHM Sarusun.

4. Bahwa dalam satuan rumah susun tidak hanya terdapat milik perseorangan yang dikelola sendiri oleh pemiliknya, namun juga terdapat bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak. Bahwa berdasarkan Pasal 74 UU 20/2011 mengatur pemilik satuan rumah susun wajib membentuk PPPSRS yang beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun. Hal ini menjelaskan bahwa PPPSRS harus dibentuk dalam suatu pengelolaan rumah susun dan harus beranggotakan pemilik atau penghuni. Oleh karena itu, pengaturan mengenai PPPSRS dalam UU 20/2011 diharapkan dapat mengatur dan mengurus serta menjamin ketertiban dan keselarasan dalam mengelola bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dari suatu rumah susun.
5. Bahwa di dalam perkembangan konsep hunian saat ini di dalam masyarakat telah berkembang berbagai macam konsep hunian yang bervariasi, dan salah satunya yang berkaitan dengan Permohonan *a quo* yaitu konsep kondominium hotel (Kondotel). Menurut keterangan Para Pemohon, Kondotel memiliki konsep kepemilikan yang sama dengan rumah susun, yakni “bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama” (vide Perbaikan Permohonan hlm.7).

Berdasarkan keterangan Para Pemohon tersebut maka menjadi jelas bahwa seluruh pembangunan dan pengelolaan Kondotel haruslah mengacu kepada UU 20/2011 mulai dari pemanfaatan Kondotel,

pemilikan Kondotel, penerbitan SHM Sarusun sebagai tanda bukti kepemilikan Kondotel, dan pembentukan PPPSRS atas Kondotel yang dimaksud.

6. Para Pemohon mendalilkan bahwa secara yuridis historis konsep fungsi bukan hunian pernah diterapkan serta diatur dalam UU 16/1985 (vide Permohonan Hlm 15 angka 11).

Terhadap dalil para Pemohon tersebut, DPR berpandangan sebagai berikut:

- a. Bahwa para Pemohon tidak dapat menggunakan penjelasan pasal-pasal dalam UU 16/1985 karena undang-undang tersebut telah dicabut dan diganti dengan UU 20/2011. Sesuai dengan pertimbangan dalam UU 20/2011 bahwa UU 16/1985 dicabut karena telah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang dan partisipasi masyarakat serta tanggung jawab dengan kewajiban negara dalam penyelenggaraan rumah susun sehingga perlu diganti.
  - b. UU 20/2011 dibentuk sebagai pengganti UU 16/1985 dilatarbelakangi untuk lebih memberi keberpihakan terhadap pemenuhan kebutuhan tempat tinggal MBR dengan mewujudkan suatu 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 kepemilikan rumah susun. Hal ini menjelaskan bahwa UU 20/2011 mengharuskan dan mengutamakan adanya fungsi hunian dari setiap jenis rumah susun yang telah diatur, dan oleh karenanya semua pelaku pembangunan rumah susun harus tunduk dengan pengaturan UU 20/2011.
7. Para Pemohon mendalilkan pada intinya bahwa konsep definisi rumah susun sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 1 UU 20/2011 sama dengan struktur Kondotel baik secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan memiliki konsep kepemilikan pribadi dan bersama sebagaimana layaknya rumah susun, serta menunjukkan adanya fungsi

hunian sebagai fungsi utama dan fungsi bukan hunian sebagai fungsi yang tidak utama (vide Perbaikan Permohonan hlm. 12 angka 6).

Terhadap dalil para Pemohon tersebut, DPR menjelaskan sebagai berikut:

- a. Dalam perkembangannya, bahwa sejak tahun 2011 sejak diundangkannya UU 20/2011, rumah susun mengalami perkembangan. Pada implementasinya, rumah susun secara normatif adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
- b. Bahwa saat ini pengelolaan rumah susun semakin berkembang dengan munculnya berbagai jenis bangunan yang dipersamakan dengan rumah susun seperti apartemen, kondominium dan Kondotel namun tetap mengacu pada UU 20/2011. Berdasarkan penjelasan mengenai definisi dan struktur Kondotel diatas, DPR berpandangan bahwa Kondotel dipersamakan dengan rumah susun sehingga pengertian Kondotel dipersamakan dengan pengertian rumah susun dalam UU 20/2011.
- c. Selanjutnya, UU 20/2011 memberikan beberapa jenis rumah susun berdasarkan kegunaannya, yaitu Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, Rumah Susun Negara, dan Rumah Susun Komersial. Mengacu kepada Pasal 1 angka 10 UU *a quo* yang mengatur definisi Rumah Susun Komersial sebagai Rumah Susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan, maka Kondotel dapat dipersamakan dengan Rumah Susun Komersial karena berdasarkan dalil para Pemohon bahwa Kondotel merupakan gabungan dari kata “kondominium” dan “hotel”, dimana kondominium merupakan bangunan gedung bertingkat yang di dalamnya terdapat kepemilikan perseorangan dan kepemilikan bersama, sedangkan hotel merupakan bangunan yang didirikan dan dikelola dengan tujuan

memperoleh keuntungan (komersial) dengan memfungsikan sebagai tempat penginapan untuk masyarakat umum. Satuan kamar hotel dipersamakan dengan satuan rumah susun. Bagian, benda, dan tanah yang ada pada Kondotel dipersamakan dengan “kepemilikan bersama” pada rumah susun. Dengan menggunakan konsep sarusun, maka satuan kamar hotel dapat diperjualbelikan layaknya satuan rumah susun (vide Perbaikan Permohonan hlm. 11 angka 5 dan hlm. 13 angka 7). Berdasarkan keterangan Para Pemohon yang dengan tegas menyatakan bahwa Kondotel dapat diperjualbelikan kepemilikannya dengan menggunakan konsep satuan unit rumah susun (sarusun) dan dapat juga dikelola sebagai “kamar hotel” secara komersial maka kegunaan Kondotel dipersamakan dengan Rumah Susun Komersial.

- d. Berdasarkan penjelasan tersebut maka pengelolaan Kondotel sebagai salah satu bentuk Rumah Susun Komersial tetap harus tunduk dan mengacu pada aturan dalam UU 20/2011, dimana pemanfaatan rumah susun komersial harus dilaksanakan dengan fungsi campuran yaitu Kondotel harus memberikan fungsi hunian dan bukan hunian secara bersama-sama dalam mekanisme pengelolaannya secara komersial.
8. Para Pemohon mendalilkan bahwa jika dikaji dari Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Rumah Susun (bukti P.22), pada bagian urgensi dan pengaturan yang diharapkan dari perubahan UU 16/1985 tidak ditemui adanya kajian perlunya dihapus fungsi bukan hunian. Pada Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Rumah Susun, khususnya pada bagian materi muatan tentang “Penguasaan dan Pemanfaatan” justru menekankan adanya fungsi bukan hunian (*vide* Perbaikan Permohonan hlm. 17 angka 14).

Terhadap dalil permohonan para Pemohon tersebut, DPR berpandangan sebagai berikut:

- a. bahwa Naskah Akademis merupakan konsep awal penyusunan peraturan perundang-undangan yang memuat gagasan tentang dasar pemikiran perlunya disusun suatu rancangan peraturan perundang-undangan, asas dan teori hukum, landasan filosofis, sosiologis dan

yuridis, serta ruang lingkup materi muatan peraturan perundang-undangan yang akan dibentuk. Tata cara penyusunan Naskah Akademik juga telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (UU Pembentukan PUU). Dengan merujuk kepada Naskah Akademik, pembentuk Undang-Undang menentukan penormaan dalam pasal-pasal suatu undang-undang dengan mempertimbangkan kebutuhan hukum yang ada serta arah politik hukum yang ingin dicapai. Hal ini berarti bahwa perumusan suatu norma dalam Undang-Undang harus menyesuaikan dengan perkembangan dan kebutuhan hukum yang ada.

- b. Bahwa dalam Naskah Akademik RUU tentang Rumah Susun dijelaskan mengenai pemanfaatan rumah susun yang dapat digunakan sebagai fungsi hunian, fungsi bukan hunian, atau fungsi campuran yaitu fungsi hunian dan fungsi bukan hunian. Akan tetapi dalam perumusan suatu norma dilakukan suatu pembahasan yang memperhatikan kondisi di masyarakat, kebutuhan hukum, serta arah politik hukum yang ada. Sebagaimana yang tertuang dalam penjelasan umum, dapat dilihat bahwa pembentuk Undang-Undang berkeinginan untuk memberikan keberpihakan pengaturan kepada pemenuhan kebutuhan akan hunian dalam masyarakat mengingat semakin terbatasnya jumlah lahan dan meningkatnya kebutuhan akan hunian. Oleh karena itu, rumah susun diatur untuk dimanfaatkan hanya sebagai fungsi hunian dan fungsi campuran, dimana di dalam fungsi campuran tetap harus melaksanakan fungsi hunian disamping fungsi bukan hunian dalam satu bangunan rumah susun atau berbeda bangunan rumah susun dalam satu tanah bersama.
- c. Bahwa rumusan Pasal 50 huruf b UU 20/2011 telah mengakomodir kebutuhan fungsi rumah susun sebagai bukan hunian dalam bentuk fungsi campuran yaitu fungsi hunian dan bukan hunian. Hal ini sejalan dengan maksud dan tujuan UU 20/2011 yaitu untuk memenuhi

kebutuhan tempat tinggal yang layak ditengah semakin berkurangnya lahan untuk membangun rumah.

- d. Bahwa Mahkamah Konstitusi dalam pertimbangan hukum Putusan Nomor 73/PUU-XII/2014 hlm. 211 menyatakan:

[3.23]...Menurut Mahkamah, walaupun perubahan pasal *a quo* tidak bersumber dari Naskah Akademik yang merupakan acuan atau referensi penyusunan dan pembahasan RUU, namun tidak serta merta hal-hal yang tidak termuat dalam Naskah Akademik kemudian masuk dalam Undang-Undang menyebabkan suatu Undang-Undang menjadi inkonstitusional. Demikian juga sebaliknya, walaupun sudah termuat dalam Naskah Akademik kemudian dalam penyusunan dan pembahasan RUU ternyata mengalami perubahan atau dihilangkan, hal itu tidak pula menyebabkan norma Undang-Undang tersebut menjadi inkonstitusional...

Dengan demikian, telah jelas ketidaksamaan antara naskah akademik dengan ketentuan Pasal 50 UU *a quo* tidak serta merta menjadikan ketentuan Pasal 50 UU *a quo* inkonstitusional.

9. Para Pemohon mendalilkan bahwa tidak diaturnya fungsi bukan hunian (ketiadaan frasa “bukan hunian”) dalam ketentuan Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun mengakibatkan Kondotel kehilangan pijakan hukum fungsinya yang berakibat para Pemohon mengalami kerugian dan tidak sejalan dengan prinsip keadilan hukum, kemanfaatan hukum dan kepastian hukum bagi para Pemohon selaku pemilik Kondotel, bahkan telah mengabaikan hak konstitusional para Pemohon dalam hal mendapatkan hak-hak kepemilikan, pemanfaatan, dan pengelolaan Rumah Susun (vide Perbaikan Permohonan Hlm. 15 angka 10).
- Terhadap dalil Para Pemohon tersebut, DPR berpandangan bahwa berlakunya Pasal 50 UU 20/2011 tidak mengabaikan hak konstitusional para Pemohon. Para Pemohon tetap memiliki hak kepemilikannya yaitu dengan diterbitkannya SHM Sarusun oleh BPN seperti yang telah didalilkan oleh Para Pemohon pada alasan pokok permohonan angka 2, serta Para Pemohon juga tidak kehilangan hak pemanfaatannya karena Para Pemohon tetap dapat menjalankan fungsi Kondotelnya sebagai “satuan kamar hotel” dan tetap mendapatkan keuntungan dari Kondotelnya selama tetap mengikuti ketentuan pemanfaatan Kondotel

sebagai fungsi campuran yaitu adanya fungsi hunian dan bukan hunian secara bersamaan sebagaimana diatur dalam UU *a quo*.

10. Para Pemohon mendalilkan bahwa meski para Pemohon merupakan pemilik yang sah atas sarusun yang dimilikinya, tetapi selalu di halang-halangi oleh pelaku pembangunan (*developer*) untuk membentuk PPPSRS dengan dasar alasan pemanfaatan Kondotel sebagai fungsi bukan hunian (vide Perbaikan Permohonan hlm. 19 angka 17).

Terhadap dalil para Pemohon tersebut, DPR berpandangan sebagai berikut:

- a. bahwa Kondotel memiliki konsep kepemilikan yang sama dengan rumah susun sehingga harus dijalankan fungsinya sesuai dengan Pasal 50 UU 20/2011. Namun, pada Pasal 1 angka 10 terdapat pengaturan mengenai Rumah Susun Komersial yang dinyatakan sebagai rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapat keuntungan. Oleh karena itu Kondotel dapat dikategorikan sebagai Rumah Susun Komersial sepanjang terdapat fungsi hunian di dalamnya. Berdasarkan hal tersebut, artinya tidak ada permasalahan terkait fungsi dari rumah susun meskipun Pasal 50 UU 20/2011 berlaku.
- b. bahwa terkait dengan dalil para Pemohon mengenai pelaku pembangunan yang tidak memfasilitasi dibentuknya PPPSRS, DPR berpandangan bahwa pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS. Pengaturan ini ditindaklanjuti dengan pengaturan dalam Pasal 2 ayat (3) Peraturan Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Permen PUPR 14/2021) yang menyatakan bahwa pembentukan PPPSRS untuk pertama kali wajib difasilitasi dan dibiayai oleh pelaku pembangunan. Terbitnya SHM Sarusun telah memberikan kewajiban kepada Para Pemohon selaku pemilik satuan unit Kondotel untuk membentuk PPPSRS. Jika pelaku pembangunan tidak memfasilitasi pembentukan PPPSRS maka pelaku pembangunan tidak melaksanakan amanat UU 20/2011 *jo*. Permen PUPR 14/2021 dan telah melakukan pelanggaran hukum sehingga dapat dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 107 dan

Pasal 108 UU 20/2011. Oleh karena itu, tidak terbentuknya PPPSRS di Kondotel para Pemohon tidak memiliki keterkaitan dengan keberlakuan Pasal 50 UU 20/2011.

- c. Selain itu, terkait dengan penyerahan SHM Sarusun dan mekanisme pengelolaan Kondotel yang pada umumnya disepakati bersama oleh para Pemohon dan pelaku pembangunan melalui PPJB merupakan dasar hubungan keperdataan yang memiliki sifat privat antara Para Pemohon dengan pelaku pembangunan. Terhadap ketidaksesuaian kesepakatan yang diatur dalam PPJB tersebut dengan aturan dalam UU 20/2011 merupakan permasalahan keperdataan antara Para Pemohon dan pelaku pembangunan dan apabila ketidaksesuaian dengan UU 20/2011 memberikan kerugian kepada Para Pemohon dan/atau kepada pembeli Kondotel yang dimaksud maka hal ini bukanlah permasalahan konstusionalitas Pasal 50 UU 20/2011 namun merupakan permasalahan implementasi norma dan permasalahan hubungan keperdataan antara para Pemohon dan pelaku pembangunan.
11. Para Pemohon mendalilkan bahwa berlakunya Pasal 50 UU 20/2011 berpotensi tidak dapat dikeluarkannya SHM Sarusun dan tidak dapat dibentuknya PPPSRS karena ketidakjelasan fungsi dan pemanfaatannya (vide Perbaikan Permohonan hlm. 24 angka 24).
- Terhadap dalil para Pemohon tersebut DPR berpandangan sebagai berikut:
- a. bahwa dalil tersebut hanya kekhawatiran para Pemohon. SHM Sarusun pada implementasinya tetap dapat dikeluarkan meski belum terbentuk PPPSRS dalam rumah susun karena dalam ketentuan Pasal 47 UU 20/2011 SHM Sarusun wajib dikeluarkan karena merupakan tanda bukti kepemilikan dan diterbitkan bagi setiap orang yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah, dan diatur juga dalam Pasal 42 sampai dengan Pasal 43 PP 13/2021. Hal ini selaras dengan bukti yang disampaikan Pemohon I-III yang menunjukkan telah diterbitkan SHM Sarusun atas Kondotel yang dimiliki.
  - b. bahwa terhadap bangunan yang difungsikan sebagai hotel seharusnya tidak menggunakan istilah "Kondotel" karena

sebagaimana telah diuraikan di atas, bangunan yang disebut dengan Kondotel harus mengikuti ketentuan yang telah diatur dalam UU 20/2011 sebagai rumah susun yang dimanfaatkan sebagai fungsi campuran (fungsi hunian dan fungsi bukan hunian), maka terhadap bangunan yang dimanfaatkan seluruhnya sebagai fungsi bukan hunian dalam hal ini dikelola sebagai hotel, sudah pasti tidak dapat diterbitkan SHM Sarusun karena bangunan yang demikian tidak masuk kedalam rezim UU 20/2011.

- c. Bahwa Kondotel yang tidak melaksanakan fungsi hunian juga tidak dapat membentuk PPPSRS karena memang tidak masuk kedalam kategori rumah susun yang diatur dalam UU *a quo*, sehingga Kondotel yang demikian tidaklah dipandang sebagai bangunan gedung yang harus mengikuti ketentuan UU 20/2011. Apabila Kondotel yang dimiliki oleh Pemohon IV tidak melaksanakan fungsi hunian maka terhadap Kondotel tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai rumah susun dan tidak diatur berdasarkan UU 20/2011. Namun sebaliknya, apabila terhadap Kondotel yang dimiliki oleh Pemohon IV ingin diterbitkan SHM Sarusun, maka pemanfaatan dan pengelolaan Kondotel tersebut harus tunduk dan mengacu kepada UU 20/2011 yang mengatur fungsi rumah susun hanya sebagai fungsi hunian dan fungsi campuran. Dengan demikian, seluruh dalil para Pemohon tidak ada korelasinya dengan keberlakuan Pasal 50 UU 20/2011.
12. Bahwa terkait dengan pengaturan mengenai bangunan non hunian, pengaturannya dikembalikan lagi kepada pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UU 28/2002). Meski demikian terdapat beberapa hal yang tidak ada pengaturannya dalam UU 28/2002 tersebut sehingga dapat dikatakan masih ada permasalahan yang harus diselesaikan dalam penanganan permasalahan bangunan dan gedung di Indonesia. Selama pembahasan UU 20/2011, DPR meminta kepada Pemerintah untuk mempercepat penyusunan RUU tentang Properti yang nantinya akan mengatur hal-hal yang berkaitan dengan bangunan non hunian. Namun sejauh ini, pengaturan mengenai properti tersebut belum terwujud yang tentu sudah semestinya disegerakan pembentukannya.

#### D. RISALAH PEMBAHASAN UU 20/2011

Bahwa selain pandangan secara konstitusional, teoritis, dan yuridis sebagaimana telah diuraikan diatas, berdasarkan permintaan Hakim Konstitusi Enny Urbaningrum, DPR menyampaikan risalah pembahasan UU 20/2011 secara lengkap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari keterangan ini.

#### IV. PETITUM DPR

Demikian keterangan DPR disampaikan untuk menjadi bahan pertimbangan bagi Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi untuk memeriksa, memutus, dan mengadili Perkara *a quo* dan dapat memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa para Pemohon tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) sehingga permohonan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menolak permohonan para Pemohon untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan permohonan para Pemohon tidak dapat diterima;
3. Menerima Keterangan DPR secara keseluruhan;
4. Menyatakan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 5252) tidak bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tetap memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya.

Apabila Yang Mulia Hakim Majelis Mahkamah Konstitusi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

#### DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Naskah Akademik RUU tentang Rumah Susun;  
 Lampiran 2 : Risalah rapat Panja RUU tentang Rumah Susun;  
 Lampiran 3 : Risalah rapat Tim Perumus RUU tentang Rumah Susun;  
 Lampiran 4 : Risalah rapat Timsin RUU tentang Rumah Susun;  
 Lampiran 5 : Risalah rapat kerja RUU tentang RUMah Susun.

**[2.4]** Menimbang bahwa terhadap permohonan para Pemohon, Presiden memberikan keterangan dalam persidangan tanggal 9 Agustus 2022 yang keterangan tertulisnya diterima di Kepaniteraan Mahkamah tanggal 4 Agustus 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **I. POKOK PERMOHONAN PARA PEMOHON**

Bahwa ketentuan Pasal 50 UU Rumah Susun belum mengakomodir fungsi rumah susun sebagai bukan hunian yang kemudian menimbulkan kerugian terhadap hak konstitusional bagi Para Pemohon yang diatur dalam Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945, dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa, sebagaimana dalil para Pemohon dalam permohonan *a quo* yang mendalilkan, bahwa oleh karena Kondominium Hotel (selanjutnya disebut Kondotel) yang dimiliki oleh para Pemohon yang tidak difungsikan sebagai hunian maupun campuran, maka para Pemohon yang tidak dapat membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut PPPSRS) untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan, kepemilikan, dan penghunian, sehingga kebendaan yang di bawah kekuasaannya tidak di bawah penguasaan Para Pemohon melainkan berada di bawah penguasaan pelaku pembangunan (*developer*). Hal tersebut menyebabkan para Pemohon kehilangan hak atas perlindungan harta benda yang di bawah kekuasaannya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 28G ayat (1) UUD 1945.
2. Bahwa, sebagaimana dalil para Pemohon dalam permohonan *a quo* yang mendalilkan, bahwa oleh karena Kondotel yang dimiliki oleh para Pemohon yang tidak difungsikan sebagai hunian maupun campuran, maka pada satuan unit kondotel yang dimiliki para Pemohon tidak dapat diterbitkan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut SHM Sarusun), sehingga para Pemohon kehilangan hak milik pribadi dan hak milik tersebut diambil alih secara sewenang-wenang (vide Pasal 28H ayat (4) UUD 1945).

#### **II. KEDUDUKAN HUKUM (*LEGAL STANDING*) PARA PEMOHON**

Dalam permohonan pengujian Pasal 50 UU Rumah Susun *a quo*, ijinilah Pemerintah memberikan tanggapan terlebih dahulu terhadap kedudukan hukum (*legal standing*) karena, para Pemohon selaku pemilik bangunan kondotel secara

nyata tidak dirugikan atau dikurangi maupun setidak-tidaknya dihalang-halangi hak-hak konstitusionalnya dengan diberlakukannya ketentuan Pasal 50 UU Rumah Susun, dengan penjelasan sebagai berikut:

**A. Ketentuan-ketentuan mengenai kedudukan hukum (*legal standing*)**

Bahwa, sesuai dengan ketentuan Pasal 51 ayat (1) 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 (selanjutnya disebut UU MK) jelas mengatur Pemohon adalah pihak yang melanggar hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya telah dirugikan dengan berlakunya undang-undang, yang meliputi:

- 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.

Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan diatas, sehubungan dengan kedudukan hukum (*legal standing*) Para Pemohon untuk mengajukan permohonan uji materiil atas ketentuan Pasal 50 UU Rumah Susun terhadap UUD 1945, maka harus dibuktikan bahwa :

- a. Pemohon memenuhi kualifikasi untuk mengajukan permohonan sesuai dengan ketentuan Pasal 51 ayat (1) UU MK ; dan
- b. Hak dan/atau kewenangan konstitusional Pemohon dirugikan akibat berlakunya undang-undang yang diuji.

Bahwa, sesuai dengan putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 006/PUU-III/2005 dan Nomor 010/PUU-III/2005 yang pada pokoknya menyatakan, dikutip :

“Bahwa, kerugian konstitusional yang timbul karena berlakunya suatu undang-undang menurut ketentuan Pasal 51 ayat (1) UU MK harus memenuhi 5 (lima) syarat, yaitu :

1. Adanya hak konstitusional Pemohon yang diberikan oleh UUD 1945;

2. Adanya hak konstitusional Pemohon tersebut dianggap oleh Pemohon telah dirugikan oleh suatu undang-undang yang diuji ;
3. Kerugian konstitusional Pemohon yang dimaksud bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidaknya bersifat potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi ;
4. Adanya hubungan sebab akibat (*causal verband*) antara kerugian dan berlakunya undang-undang yang dimohonkan untuk diuji ;
5. Adanya kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan maka kerugian konstitusional yang didalilkan tidak akan atau tidak lagi terjadi.”

**B. Tanggapan Pemerintah atas uraian kedudukan hukum (*legal standing*) para Pemohon**

1. Bahwa, pada dasarnya ketentuan Pasal 50 UU Rumah Susun tidak menimbulkan kerugian kepada para Pemohon (*in casu* hak konstitusional) dengan alasan-alasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa, sejatinya ketentuan Pasal 50 UU Rumah Susun hanya mengatur terkait substansi fungsi Rumah Susun. Ketentuan *a quo*, UU Rumah Susun sama sekali tidak menimbulkan kerugian hak konstitusional bagi Para Pemohon, karena ketentuan *a quo* UU Rumah Susun bukanlah ketentuan yang diperuntukan untuk mengatur substansi pengelolaan satuan rumah susun (terkait hak perlindungan harta benda di bawah kekuasaannya dalam Pasal 28G ayat (1) UUD 1945), maupun substansi mengenai kepemilikan (terkait dengan dalil kehilangan hak milik dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945).
  - b. Bahwa terkait dengan hak konstitusional Para Pemohon untuk mendapatkan perlindungan harta benda di bawah kekuasaannya (dalam permohonan ini: bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama), Pemerintah perlu mempertanyakan apakah para Pemohon (sebagai individu/orang perorangan dalam dalil kedudukan hukumnya) menganggap “bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama” dari rumah susun termasuk dalam harta benda yang berada di bawah kekuasaannya?  
 Mengenai “bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama” sesuai definisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 4, angka 5, dan angka 6 UU Rumah Susun merupakan tanah, bagian, atau

benda yang digunakan atas dasar hak bersama yang tidak terpisah. Artinya adalah Para Pemohon tidak dapat menganggap “bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama” rumah susun menjadi harta benda di bawah kekuasaannya secara individual/pribadi dalam konteks pengaturan Pasal 28G ayat (1) UUD 1945.

- c. Bahwa terkait dengan hak konstitusional Para Pemohon untuk mempunyai hak milik (dalam permohonan ini SHM Sarusun), Pemerintah kembali mempertanyakan apakah fungsi dari SHM Sarusun yang dimiliki oleh Para Pemohon jika bukan sebagai bukti hak milik, atau pengakuan hak atas milik?

Para Pemohon dalam dalil kedudukan hukumnya menerangkan bahwa dirinya telah memiliki SHM Sarusun (Pemohon I, Pemohon II, dan Pemohon III) dan telah memiliki Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Pemohon IV).

SHM Sarusun dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan tanda bukti kepemilikan berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 dan Pasal 47 ayat (1) UU Rumah Susun *jo.* Pasal 82 ayat (5) dan Pasal 89 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (selanjutnya disebut PP 13/2021). Artinya adalah saat ini para Pemohon sesungguhnya telah memiliki bukti hak milik, sehingga para Pemohon tidak kehilangan hak memperoleh hak milik pribadi yang diatur dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.

Bahkan, pada tatanan norma yang lebih tinggi, dan telah menjadi doktrin pengetahuan hukum di bidang pertanahan, jelas dipahami bersama, bahwa sertifikat sebagai bukti pendaftaran hak, sekaligus bukti pengakuan negara terhadap hak-hak atas perorangan dan atau badan hukum atas objek tanah atau hak-hak lain yang muncul diatas tanah.

Dengan demikian, sesungguhnya para Pemohon tidak memiliki hak konstitusional yang dirugikan dari keberlakuan ketentuan Pasal 50 UU Rumah Susun.

2. Dalil para Pemohon tidak jelas (*obscuur libel*) dengan penjelasan sebagai berikut:

- a. Para Pemohon mencampur adukan antara kepemilikan satuan rumah susun yang nyata-nyata sudah dimiliki para Pemohon dengan bukti telah terbitnya Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun bagi Pemohon I, Pemohon II, dan Pemohon III, dengan keinginan atau ambisi para Pemohon untuk juga mengelola rumah susun yang difungsikan sebagai Kondotel yang merupakan satuan rumah susun dengan fungsi hunian namun dikelola sebagai layaknya hotel, seolah-olah Para Pemohon mampu mengelolanya dan pasti memperoleh izin pengelolaan dari Dinas Pariwisata atau Dinas terkait lainnya, sedangkan para Pemohon telah mengetahui dan menyepakati adanya konsekuensi hukum atas pembelian dan/atau kepemilikan satuan rumah susun dalam bentuk Kondotel (vide pasal 1457 *jo.* pasal 1458 KUHPerdata);
- b. Para Pemohon hanya berhak membentuk PPPSRS untuk mengelola rumah susun yang difungsikan sebagai hunian, bukan sebagai hotel, karena pengelolaan hotel perlu dilakukan secara profesional oleh pengelola yang telah memperoleh izin mengelola dari Dinas Pariwisata pada Pemerintah Daerah. Sejatinya, PPPSRS menurut ketentuan UU Rumah Susun didirikan dengan tujuan hanya sekedar untuk mengelola rumah susun. Dimana status seluruh satuan rumah susun hanya berfungsi sebagai hunian atau campuran (antara hunian dan bukan hunian), dan yang terpenting lagi, eksistensi PPPSRS lebih menekankan pada pengelolaan atas dasar pemilik dan atau penghuni yang bertempat tinggal di sarusun miliknya;
- c. Jumlah Pemohon yang hanya 1 (satu) orang pada rumah susun Alana Sentul City, 2 (dua) orang pada rumah susun Sahid Eminence Ciloto Puncak dan 1 (satu) orang pada rumah susun *The H Tower* tidak cukup untuk menyatakan dirinya mewakili seluruh pemilik satuan rumah susun dan tidak cukup pula untuk membentuk pengurus PPPSRS pada ketiga bangunan rumah susun yang difungsikan sebagai Kondotel tersebut;
- d. Sejatinya, para Pemohon tidak pernah kehilangan hak keperdataan atau hak apapun terkait satuan rumah susun yang dibeli, karena

Pemohon masih memiliki SHM Sarusun maupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas satuan rumah susun yang dibelinya. Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka dalil Para Pemohon sepanjang mengklaim kerugian hak dikarenakan hilangnya hak milik, dan hak menguasai atas objek satuan rumah susun, jelas-jelas argumentasi yang ambigu dan mengada-ada.

3. Terkait dengan SHM Sarusun para Pemohon, Pemerintah perlu melakukan konfirmasi untuk merunut mundur sejak proses penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (vide Pasal 6 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (selanjutnya disebut UU Bangunan Gedung)) atau Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) (vide Pasal 24 angka 3 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UU Cipta Kerja) yang mengubah ketentuan Pasal 6 UU Bangunan Gedung) sebagai berikut:
  - a) apakah bangunan gedung Para Pemohon didirikan sesuai peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Detail Tata Ruang (selanjutnya disebut RDTR)? (vide Pasal 24 angka 3 UU Cipta Kerja yang mengubah ketentuan Pasal 6 UU Bangunan Gedung)?  
Sebagai contoh yang tidak tepat: permohonan IMB/PBG bangunan gedung diajukan sebagai fungsi usaha pada lokasi yang diperuntukkan untuk fungsi hunian.
  - b) apabila telah sesuai dengan RDTR, apakah fungsi bangunan gedung yang ditetapkan dalam IMB/PBG ditetapkan sebagai fungsi hunian atau fungsi lainnya? (vide Pasal 24 angka 3 UU Cipta Kerja yang mengubah ketentuan Pasal 6 UU Bangunan Gedung *jo.* Pasal 4 ayat (2) huruf a, ayat (3), dan ayat (6) PP 16/2021);  
Sebagai contoh yang tidak tepat: lokasi pembangunan bangunan gedung dilakukan pada lokasi yang diperuntukkan untuk usaha namun IMB/PBG ditetapkan dengan fungsi hunian.
  - c) setelah IMB/PBG diterbitkan, apakah terhadap satuan bangunan gedung tersebut diberikan bukti kepemilikan yang tepat, misalnya untuk IMB/PBG dengan fungsi hunian maka diterbitkan SHM Sarusun? (vide Pasal 1 angka 11 UU Rumah Susun);  
Sebagai contoh yang tidak tepat: IMB/PBG ditetapkan fungsi

bangunan gedung dengan fungsi usaha, namun bukti kepemilikannya diterbitkan dalam bentuk SHM Sarusun.

- d) Sebelum transaksi jual beli dilaksanakan, apakah para Pemohon sudah memahami substansi dalam perjanjian jual belinya?

Sebagai contoh yang tidak tepat ada klausula yang menjelaskan bahwa unit yang dibeli merupakan unit bukan hunian namun dijanjikan memiliki SHM Sarusun.

- e) kemudian apabila persyaratan IMB/PBG telah ditetapkan dengan fungsi hunian dan bukti kepemilikannya berupa SHM Sarusun, perlu dilihat kembali apakah penggunaan bangunan gedungnya sudah tepat? (vide Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) PP 16/2021);

Sebagai contoh yang tidak tepat: bangunan gedung seharusnya dihuni sebagai hunian/tempat tinggal, namun kemudian disewakan dan tidak ditinggali oleh para Pemohon, sehingga ada ketidaksesuaian aktivitas yang diprioritaskan pada bangunan gedung oleh pengelola bangunan gedung dan/atau pemilik.

Apabila dari hal-hal tersebut di atas ternyata ada yang tidak tepat, maka permasalahan yang dialami oleh para Pemohon sesungguhnya merupakan permasalahan implementasi norma (bukan permasalahan konstitusionalitas norma).

Berdasarkan hal tersebut di atas, Pemerintah berpendapat para Pemohon dalam permohonan ini tidak memenuhi kualifikasi sebagai pihak yang memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 51 ayat (1) UU Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011, maupun berdasarkan putusan-putusan Mahkamah Konstitusi terdahulu (vide Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor: 006/PUU-III/2005 dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 11/PUU-V/2007);

Oleh karena itu, menurut Pemerintah adalah tepat dan sangat beralasan hukum dan sudah sepatutnya jika Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim Konstitusi secara bijaksana menyatakan permohonan para Pemohon tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

### **III. KETERANGAN PEMERINTAH ATAS MATERI PERMOHONAN YANG DIMOHONKAN UNTUK DIUJI**

#### **A. LATAR BELAKANG UU RUMAH SUSUN**

Disusunnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ditujukan untuk mengganti Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun lama) yang dipandang sudah tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakat karena hanya memfasilitasi kepemilikan satuan rumah susun milik dan ternyata lebih mendorong pertumbuhan rumah susun komersial bagi masyarakat berpenghasilan menengah atas, sementara kebutuhan hunian di perkotaan lebih didominasi oleh kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah.

Pada batang tubuh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun lama) sesungguhnya tidak tercantum rumah susun dengan fungsi bukan hunian, namun dalam penjelasan umum terdapat frasa bukan hunian namun berupa bangunan bertingkat lainnya dan diutamakan bagi pengembangan kehidupan masyarakat ekonomi lemah, sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Pasal 50 dikenal rumah susun dengan fungsi hunian dan campuran yang dalam penjelasannya disebutkan bahwa campuran adalah campuran antara hunian dan bukan hunian.

Fungsi hunian dan campuran, atau campuran antara hunian dan bukan hunian menurut pemahaman kami dapat berada dalam satu bangunan yang sama sebagaimana yang banyak dikenal saat ini, dimana pada lantai dasar difungsikan sebagai sarana bukan hunian. Selain pemahaman tersebut, fungsi bukan hunian dapat pula berada dalam bangunan yang berbeda sepanjang bangunan dengan fungsi hunian dan bangunan dengan fungsi bukan hunian berada dalam satu tanah bersama, sehingga ketika Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun menyatakan bahwa pengurus PPPSRS harus berdomisili atau bertempat tinggal dalam rumah susun, maka terhadap hal ini pengurus PPPSRS bertempat tinggal di bangunan dengan fungsi hunian sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 94 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, dan oleh karena itu tidak

pada bangunan dengan fungsi bukan hunian.

Dalam konteks rumah susun dengan fungsi hunian dan campuran, dimana terdapat dua fungsi, hunian dan bukan hunian, dikandung maksud bahwa penyediaan rumah susun dengan fungsi hunian akan lebih banyak mengingat pada setiap bangunan rumah susun dengan fungsi bukan hunian akan terdapat satuan rumah susun dengan fungsi hunian, sehingga berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun akan ada pengurus PPPSRS dan Pengawas PPPSRS yang bertempat tinggal atau berdomisili dalam bangunan rumah susun dengan fungsi campuran, sebagaimana diatur dalam Pasal 94 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.

Bagaimana dengan PPRS dan PPPSRS?

Pada awal pengaturan pengelolaan rumah susun dengan fungsi hunian atau bukan hunian sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun lama), pengelolaan rumah susun hanya dilakukan oleh penghuni rumah susun dengan pertimbangan bahwa penghunilah yang sehari-hari mengetahui kehidupan dan penghidupan dalam rumah susun, berkepentingan terhadap kondisi dan kualitas huniannya termasuk kehidupan bertetangga di rumah susun, baik diantara satuan rumah susun dimiliki atau disewa, maupun diantara bangunan-bangunan yang saling bertetangga. Sebagaimana diketahui Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun lama) dimaksudkan untuk memberikan landasan hukum bagi pembangunan rumah susun dan hak kepemilikan satuan rumah susun dalam skala kawasan susun di Tanah Abang dan Kebon Kacang yang tadinya merupakan salah satu permukiman kumuh di Jakarta. Satuan-satuan rumah susun milik ditujukan bagi masyarakat yang menghuni rumah susun dan dapat dibeli, sehingga diterbitkanlah alas hak berupa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun. Namun disadari bahwa kapasitas rumah susun yang dibangun ternyata melebihi jumlah penghuni permukiman kumuh, sehingga masih terdapat satuan-satuan rumah susun yang dapat dimiliki oleh masyarakat di luar permukiman kumuh namun tidak ingin tinggal di permukiman tersebut baik karena sudah memiliki rumah maupun untuk tujuan disewakan kepada masyarakat yang tidak mampu membeli satuan

rumah susun.

Untuk mengatasi hal tersebut, maka pengelolaan rumah susun cukup dilakukan oleh penghuni tidak perlu oleh pemilik meskipun selalu besar kemungkinan saat itu pemilik juga merupakan penghuni satuan rumah susun. Perkembangan selanjutnya dalam kurang dari 5 (lima) tahun dengan semakin berkembangnya perekonomian di Tanah Abang dan sekitarnya, banyak pemilik semula menjual atau menyewakan satuan-satuan rumah susunnya kepada orang lain, dan pemilik asli pindah ke pinggiran kota seperti Depok dan Bekasi.

Pendekatan pengelolaan yang sedikit berbeda diberlakukan pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang sesungguhnya lebih menitik beratkan kepemilikan satuan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan penghasilan paling tinggi Rp7.000.000 (Tujuh Juta Rupiah) sebulan dimana perolehan satuan rumah susunnya disubsidi oleh Pemerintah melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, Subsidi Uang Muka maupun Subsidi Selisih Bunga. Agar penyediaan rumah susun milik bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) tersebut tepat sasaran, maka ada kewajiban Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk menghuni sendiri satuan rumah susunnya selama 20 tahun dan dilarang untuk dipindahtangankan atau disewakan kepada orang lain. Selain pertimbangan tersebut, untuk mendukung administrasi dan masalah-masalah yang berkaitan dengan kependudukan, maka dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun diperkenalkanlah perubahan pengelolaan rumah susun, dari semula dilakukan oleh Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) menjadi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS), dimana dalam salah satu frasa Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun diatur bahwa pengurus PPPSRS harus menghuni atau bertempat tinggal di rumah susun.

## B. KETERANGAN PEMERINTAH TERKAIT DENGAN DALIL PARA PEMOHON

Pasal yang Diuji	Batu Uji Para Pemohon
<p><b>Pasal 50 UU Rumah Susun</b> Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:</p> <p>a. hunian; atau b. campuran.</p>	<p><b>Pasal 28G ayat (1) UUD 1945</b> (1) Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.</p> <p><b>Pasal 28H ayat (4) UUD 1945</b> (4) Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.</p>

Sehubungan dengan dalil para Pemohon dalam permohonannya, Pemerintah memberikan tanggapan sebagai berikut:

1. Terhadap dalil para Pemohon pada bagian I Pokok Permohonan para Pemohon angka 1, Pemerintah memberikan keterangan sebagai berikut:
 

Rumah Susun Merupakan Bangunan Gedung Dengan Fungsi Utama Hunian

  - a. Sebelum Pemerintah memberikan keterangan terkait dalil Para Pemohon, Pemerintah terlebih dahulu akan menjelaskan mengenai beberapa definisi yaitu definisi “bangunan gedung”, definisi “rumah”, definisi “rumah susun”, dan definisi “satuan rumah susun” dalam beberapa Undang-Undang.
  - b. Bahwa terkait definisi “bangunan gedung” telah diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (selanjutnya disebut UU Bangunan Gedung) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UU Cipta Kerja) yang menyatakan “Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air,

yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus”

- c. Bahwa terkait dengan definisi “rumah” telah diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU Perumahan dan Kawasan Permukiman) menyatakan “Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.”

Artinya adalah “rumah” secara umum harus diartikan sebagai bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian/ tempat tinggal dan sebagai sarana pembinaan keluarga.

- d. Bahwa terkait definisi “rumah susun” telah diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 UU Rumah Susun yang menyatakan “rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”.

Artinya adalah definisi “rumah susun” dalam Pasal 1 angka 1 UU Rumah Susun sebagai bangunan gedung dengan fungsi utama hunian/tempat tinggal ini juga telah sejalan dengan definisi “rumah” dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan fungsi rumah diutamakan sebagai hunian/ tempat tinggal.

- e. Bahwa terkait definisi “satuan rumah susun” telah diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 UU Rumah Susun yang menyatakan “satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum”.

Artinya adalah definisi “satuan rumah susun” dalam Pasal 1 angka 3 UU Rumah Susun yang mengatur fungsi utama rumah susun sebagai

tempat hunian/tempat tinggal ini juga telah sejalan dengan definisi “rumah” dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan fungsi utama rumah adalah sebagai tempat tinggal atau hunian.

- f. Bahwa berdasarkan Penjelasan Umum UU Rumah Susun yang menyatakan:

“Dalam undang-undang ini penyelenggaraan 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 kepemilikan rumah susun. Pengaturan dalam undang-undang ini juga menunjukkan keberpihakan negara dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi MBR serta partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun.

Penjelasan UU Rumah Susun juga telah menjelaskan arah dan tujuan pengaturan rumah susun sebagai rumah tempat tinggal atau hunian.

### **Fungsi Bangunan Gedung Rumah Susun Diutamakan Sebagai Hunian**

- g. Terkait dengan ketentuan Pasal 50 UU Rumah Susun yang mengatur mengenai fungsi rumah susun, Pemerintah akan menerangkan tentang pengaturan fungsi bangunan gedung secara umum terlebih dahulu. Fungsi bangunan gedung telah diatur dalam ketentuan Pasal 5 UU Bangunan Gedung yang telah diubah oleh ketentuan Pasal 24 angka 2 UU Cipta Kerja, yang menyatakan:

<b>Semula:</b>	<b>Diubah Menjadi:</b>
Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung	Pasal 24 angka 2 UU Cipta Kerja yang mengubah ketentuan Pasal 5 UU Bangunan Gedung
<b>Pasal 5</b>	<b>Pasal 5</b>
(1) Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.	(1) Setiap bangunan gedung memiliki fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
(2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah	(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam

<p>tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.</p> <p>(3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi masjid, gereja, pura, wihara, dan kelenteng.</p> <p>(4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan.</p> <p>(5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, dan pelayanan umum.</p> <p>(6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.</p> <p>(7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi</p>	Peraturan Pemerintah.
---	-----------------------

Pemerintah kemudian melalui Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (yang selanjutnya disebut PP 16/2021) telah mengatur fungsi bangunan gedung dalam Pasal 4 PP 16/2021 yang menyatakan:

#### **Pasal 4**

- (1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a merupakan ketentuan pemenuhan Standar Teknis, yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan Bangunan Gedung.
- (2) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. fungsi hunian;
  - b. fungsi keagamaan;
  - c. fungsi usaha;

- d. fungsi sosial dan budaya; dan
  - e. fungsi khusus.
  - (3) Selain fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran.
  - (4) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan berdasarkan fungsi utama.
  - (5) Penetapan fungsi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditentukan berdasarkan aktivitas yang diprioritaskan pada Bangunan Gedung.
  - (6) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri lebih dari 1 (satu) fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dimiliki Bangunan Gedung.
- h. Ketentuan Pasal 4 PP 16/2021 yang mengatur fungsi bangunan gedung (secara umum) tersebut kemudian sejalan dengan pengaturan fungsi bangunan rumah susun (secara khusus) dalam ketentuan Pasal 50 UU Rumah Susun sebagai berikut:
- 1) ketentuan fungsi hunian rumah susun dalam ketentuan Pasal 50 huruf a UU Rumah Susun sejalan dan berkorelasi dengan ketentuan Pasal 24 angka 2 UU Cipta Kerja yang mengubah ketentuan Pasal 5 UU Bangunan Gedung jo. Pasal 4 ayat (2) huruf a PP 16/2021; dan
  - 2) ketentuan fungsi campuran rumah susun dalam ketentuan Pasal 50 huruf b UU Rumah Susun sejalan dan berkorelasi dengan ketentuan Pasal 24 angka 2 UU Cipta Kerja yang mengubah ketentuan Pasal 5 UU Bangunan Gedung jo. Pasal 4 ayat (3) dan ayat (6) PP 16/2021.
- Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 24 angka 2 UU Cipta Kerja (yang mengubah ketentuan Pasal 5 UU Bangunan Gedung) yang kemudian mendelegasikan pengaturan fungsi bangunan gedung dalam Pasal 4 PP 16/2021, rumah susun merupakan bangunan gedung yang memiliki fungsi utama hunian.
- i. Kemudian, berdasarkan Pasal 24 angka 3 UU Cipta Kerja yang mengubah Pasal 6 UU Bangunan Gedung, fungsi bangunan gedung tersebut harus digunakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Detail Tata Ruang (yang selanjutnya disebut RDTR) dan fungsi bangunan gedung tersebut dicantumkan dalam Persetujuan Bangunan Gedung. Persetujuan bangunan gedung yang memuat fungsi bangunan gedung kemudian diterbitkan oleh Dinas

Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) sebagaimana diatur dalam Pasal 261 ayat (8) PP 16/2021.

Apabila dirangkai antara ketentuan Pasal 24 angka 2 dan angka 3 UU Cipta Kerja yang mengubah ketentuan Pasal 5 dan Pasal 6 UU Bangunan Gedung *jo.* Pasal 4 dan Pasal 261 ayat (8) PP 16/2021, fungsi bangunan gedung ditentukan berdasarkan peruntukan lokasi dalam RDTR, dan dicantumkan dalam Persetujuan Bangunan Gedung yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah melalui DPMPTSP.

- j. Berdasarkan keterangan Pemerintah pada huruf a s.d. huruf i di atas, terdapat penekanan bahwa untuk dapat disebut sebagai “rumah” dalam artian umum dan “rumah susun” dalam artian khusus, haruslah paling tidak memiliki fungsi bangunan gedung sebagai hunian (diutamakan berfungsi hunian). Hal tersebut merupakan penegasan sekaligus pembeda antara:
- 1) Bangunan gedung rumah susun yang berfungsi hunian (vide Pasal 24 angka 2 UU Cipta Kerja yang mengubah ketentuan Pasal 5 UU Bangunan Gedung, yang kemudian mendelegasikan pengaturan fungsi bangunan gedung hunian dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a PP 16/2021); dan
  - 2) Bangunan gedung lain yang memiliki struktur bangunan yang sama dengan rumah susun (vertikal dan horizontal) namun tidak berfungsi sebagai hunian (vide Pasal 24 angka 2 UU Cipta Kerja yang mengubah ketentuan Pasal 5 UU Bangunan Gedung, yang kemudian mendelegasikan pengaturan fungsi bangunan gedung selain hunian dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e PP 16/2021).
- k. Dengan demikian, untuk suatu bangunan gedung disebut sebagai rumah susun harus dilihat dari fungsi bangunan gedungnya terlebih dahulu dengan penjelasan:
- 1) apabila fungsi bangunan gedung tersebut ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam Persetujuan Bangunan Gedung untuk difungsikan utama sebagai hunian/tempat tinggal bagi pemiliknya sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a PP 16/2021; atau

- 2) apabila fungsi bangunan gedung tersebut ditetapkan dalam Persetujuan Bangunan Gedung untuk difungsikan campuran (fungsi hunian dan fungsi lainnya) sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a, ayat (3) dan ayat (6) PP 16/2021, maka bangunan gedung tersebut dapat dinyatakan sebagai rumah susun yang tunduk pada pengaturan UU Rumah Susun.
- I. Berdasarkan seluruh keterangan di atas, Pemerintah ingin menegaskan kembali bahwa ranah pengaturan UU Rumah Susun adalah untuk mengatur:
    - 1) Rumah susun sebagai bangunan gedung yang ditetapkan memiliki fungsi hunian/tempat tinggal (vide Pasal 24 angka 2 UU Cipta Kerja yang mengubah Pasal 5 UU Bangunan Gedung *jo.* Pasal 1 angka 1 dan Pasal 50 huruf a UU Rumah Susun *jo.* Pasal 4 ayat (2) huruf a PP 16/2021); dan
    - 2) Rumah susun sebagai bangunan gedung yang ditetapkan memiliki lebih dari satu fungsi (campuran), dengan tetap mengutamakan fungsi hunian (vide Pasal 24 angka 2 UU Cipta Kerja yang mengubah Pasal 5 UU Bangunan Gedung *jo.* Pasal 1 angka 1 dan Pasal 50 huruf b UU Rumah Susun *jo.* Pasal 4 ayat (2) huruf a, ayat (3) dan ayat (6) PP 16/2021).

**Persyaratan Pembentukan Pengurus PPPSRS Adalah Pemilik Harus Bertempat Tinggal Pada Rumah Susun**

- m. Kemudian, terkait dengan pembentukan PPPSRS, para Pemohon tidak dapat menjadi pengurus PPPSRS atas dasar bukti kepemilikan saja, melainkan juga harus bertempat tinggal pada rumah susunnya, dengan penjelasan sebagai berikut:
  - 1) Berdasarkan ketentuan Pasal 75 ayat (3) UU Rumah Susun, PPPSRS berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian. Pemilik yang tidak bertempat tinggal menjadi pengurus PPPSRS jelas tidak bisa menjalankan kewajibannya untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah

bersama, dan penghunian. (tidak bisa membentuk PPPSRS akibat dari pelanggaran atas UU Rumah Susun yang dilakukan oleh pengembang bukan masalah kesalahan dari norma yang diatur oleh Pasal 50 UU Rumah Susun)

- 2) Berdasarkan ketentuan Pasal 78 UU Rumah Susun menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS diatur dengan Peraturan Pemerintah, dimana substansi PPPSRS dituangkan dalam PP 13/2021.

Kemudian, berdasarkan ketentuan Pasal 94 ayat (2) PP 13/2021 diatur bahwa pengurus PPPSRS bertempat tinggal pada rumah susun. Selanjutnya, berdasarkan Penjelasan Pasal 95 ayat (2) PP 13/2021 menyatakan bahwa “Yang dimaksud dengan “kepengurusan PPPSRS” adalah pemilik yang berdomisili di Rumah Susun tersebut.”; dan

- 3) Apabila dikaitkan dengan dalil para Pemohon bahwa kondotel milik Para Pemohon bukanlah hunian karena tidak difungsikan dan tidak dimanfaatkan sebagai tempat tinggal oleh para pemilik kondotel, maka dengan kata lain para pemilik kondotel (termasuk para Pemohon) pun tidak dapat menjadi pengurus PPPSRS di satuan unit kondotelnya, dan karena tidak ada pengurusnya, maka PPPSRS pun tidak mungkin dapat dibentuk.
- 4) Jikapun diikuti pola pikir dari para Pemohon, dengan jalan memasukkan frasa “bukan hunian” dalam ketentuan Pasal 50 UU Rumah Susun, hal tersebut menimbulkan kekaburan maksud dan tujuan permohonan *a quo*, dikarenakan syarat pembentukan PPPSRS semata-mata ditujukan terhadap SHM Sarusun yang seharusnya difungsikan untuk hunian (penghuni dan pemilik), dan tidak terkait fungsi usaha selain sebagai “bukan hunian”. Artinya, dengan dimasukkannya frasa “bukan hunian” dalam Pasal 50 UU Rumah Susun, justru tetap saja para Pemohon tidak akan dapat mendirikan PPPSRS dikarenakan PPPSRS sendiri didirikan atas dasar kepentingan penghunian dari Pemilik.

Dengan demikian, berdasarkan seluruh keterangan di atas, Pemerintah dapat disimpulkan bahwa ketentuan Pasal 50 UU Rumah Susun tidak

bertentangan dengan Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945. Selain itu Pasal 50 UU Rumah Susun telah sejalan dengan arah pengaturan fungsi bangunan gedung dari rumah susun dalam Undang-Undang lainnya, yaitu menjadikan rumah susun sebagai bangunan gedung yang memiliki fungsi utama sebagai hunian/ tempat tinggal.

2. Terhadap dalil para Pemohon pada bagian I Pokok Permohonan para Pemohon angka 2, Pemerintah memberikan keterangan sebagai berikut:
  - a. bahwa dalam uraian kedudukan hukum para Pemohon telah menyatakan dirinya telah memiliki tanda bukti kepemilikan berupa SHM Sarusun (Pemohon I, Pemohon II, dan Pemohon III) dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Pemohon IV).  
SHM Sarusun dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan tanda bukti kepemilikan berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 dan Pasal 47 ayat (1) UU Rumah Susun *jo.* Pasal 82 ayat (5) dan Pasal 89 ayat (4) PP 13/2021. Artinya adalah saat ini para Pemohon sesungguhnya telah memiliki bukti hak milik, sehingga Para Pemohon tidak kehilangan hak memperoleh hak milik pribadi yang diatur dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.
  - b. Bahwa sebagaimana dijelaskan oleh Pemerintah dalam keterangan pada angka 1 di atas, bangunan gedung para Pemohon dapat masuk ranah pengaturan UU Rumah Susun sepanjang fungsi bangunan gedung yang dimiliki Para Pemohon ditetapkan Pemerintah Daerah sebagai bangunan gedung campuran (dengan fungsi utamanya sebagai hunian dan fungsi tambahannya sebagai tempat usaha) yang dicantumkan dalam bentuk Persetujuan Bangunan Gedung sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 24 angka 2 dan angka 3 UU Cipta Kerja yang mengubah ketentuan Pasal 5 dan Pasal 6 UU Bangunan Gedung.
  - c. Selanjutnya, apabila para Pemohon ingin membentuk PPPSRS pada kondotelnya, maka para Pemohon harus siap menundukkan diri pada pengaturan UU Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya. Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam UU Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya, untuk membentuk PPPSRS harus terbentuk pengurusnya terlebih dahulu dimana sebagai syarat sebagai

pengurus PPPSRS adalah pemilik satuan rumah susun yang bertempat tinggal pada unit rumah susunnya. Dalam permohonan ini, maka harus ada pemilik satuan rumah susun yang bertempat tinggal di kondotel Para Pemohon untuk menjadi pengurus PPPSRS.

- d. Dengan demikian, sesungguhnya SHM Sarusun dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dimiliki para Pemohon tetap dapat digunakan sebagai tanda kepemilikan para Pemohon atas unit kondotelnya sepanjang para Pemohon mematuhi seluruh ketentuan terkait rumah susun sebagaimana telah Pemerintah uraikan di atas.

Berdasarkan keterangan Pemerintah di atas, dapat disimpulkan bahwa dalil kerugian para Pemohon merupakan dalil yang tidak berdasar dan tidak beralasan. Sesungguhnya para Pemohon dapat menggunakan seluruh hak yang timbul dari kepemilikan SHM Sarusun selama para Pemohon mematuhi seluruh peraturan perundang-undangan terkait rumah susun sebagaimana yang telah diuraikan di atas. Namun pada saat para Pemohon melakukan perbuatan perjanjian pengelolaan rumah susun menjadi unit kondotel dengan pihak lain, yang kemudian secara faktual tidak benar-benar ditinggali/didiami, maka jelas-jelas terjadi peralihan fungsi bangunan gedung yang semula rumah susun untuk hunian, menjadi bangunan gedung dengan fungsi usaha (persoalan implementasi fungsi). Jadi berarti, jelas keberadaan PPPSRS tidak dibutuhkan dalam hal bangunan gedung berfungsi usaha karena pemilik tidak menghuni, sehingga dalam hal apa para Pemohon mewakili kepentingan para pemilik melalui PPPSRS tersebut.

3. Berdasarkan uraian keterangan Pemerintah di atas, Pemerintah berharap Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim Konstitusi dapat mempertimbangkan beberapa hal sebagai berikut:
  - a. Permohonan dan petitum para Pemohon bertujuan untuk memunculkan norma yang “semula tidak ada, kemudian menjadi ada” pada Pasal 50 UU Rumah Susun, bukan bertujuan untuk menafsirkan norma. Menurut Pemerintah, telah ada upaya dari Para Pemohon untuk menggiring Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim Konstitusi untuk menjadi *positive legislator*;
  - b. Apabila permohonan para Pemohon dikabulkan dengan

menambahkan frasa “bukan hunian” dalam ketentuan Pasal 50 UU Rumah Susun, maka sebagai akibatnya adalah sebuah bangunan gedung dapat dibangun sebagai rumah susun tanpa fungsi hunian sama sekali (misalnya fungsi usaha), sehingga akan bertentangan dengan dasar filosofis pembentukan UU Rumah Susun dalam penyediaan tempat tinggal bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

- c. Apabila permohonan para Pemohon ini dikabulkan, maka sebagai akibatnya adalah timbul ketidakharmonisan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berujung kepada ketidakpastian hukum terutama terkait dengan pengaturan fungsi bangunan gedung (khususnya Rumah Susun) yang ada pada UU Bangunan Gedung, UU Cipta Kerja, dan PP 16/2021; dan
- d. Pengaturan ketentuan Pasal 50 UU Rumah Susun tidak bertentangan dengan Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 dan sudah sangat jelas, tegas, serta sejalan dengan ketentuan pada Peraturan Perundang-undangan lainnya (UU Bangunan Gedung, UU Cipta Kerja, dan PP 16/2021), sehingga apabila ternyata dalam proses pembuktian ditemukan bahwa ternyata permasalahan yang dialami oleh Para Pemohon bukan disebabkan oleh ketentuan Pasal 50 UU Rumah Susun (bukan permasalahan inkonstitusionalitas norma), maka menurut Pemerintah adalah tepat dan beralasan dan sudah sepatutnyalah jika Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim Konstitusi secara bijaksana menyatakan menolak permohonan para Pemohon untuk seluruhnya.

#### **IV. PETITUM**

Berdasarkan penjelasan dan argumentasi tersebut di atas, Pemerintah memohon kepada Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim Konstitusi Republik Indonesia yang memeriksa, mengadili dan memutus permohonan pengujian (*constitutional review*) ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, dapat memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan bahwa para Pemohon tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*);

2. Menolak permohonan pengujian para Pemohon seluruhnya atau setidaknya menyatakan permohonan pengujian Para Pemohon tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
3. Menerima Keterangan Presiden secara keseluruhan;
4. Menyatakan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 dan tetap mempunyai kekuatan hukum mengikat,

Atau dalam hal Yang Mulia Majelis Hakim Konstitusi di Mahkamah Konstitusi berpendapat lain, mohon putusan yang bijaksana dan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Untuk mendukung keterangannya, Presiden mengajukan 1 (satu) orang Ahli yaitu **Ir. Pangihutan** Marpaung yang keterangan tertulisnya diterima di Kepaniteraan Mahkamah pada 29 Agustus 2022 dan telah didengarkan keterangannya dalam persidangan pada 1 September 2022, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Para Pemohon yang terdiri dari 4 (empat) orang, yaitu:

1. Pemohon I adalah Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan Kepemilikan Kartu Tanda Penduduk, sebagai pembeli satuan rumah susun Alana Sentul City yang berbentuk kondotel (kondominium dan hotel) yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 76, Lantai 9 Nomor 906, Sentul City, Kec. Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat yang dibuktikan dengan NPWP, Akta Jual Beli, dan Sertifikat Hak Milik Sarusun (SHM Sarusun);
2. Pemohon II adalah Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan Kepemilikan Kartu Tanda Penduduk, sebagai pembeli satuan rumah susun Sahid Eminence Ciloto Puncak yang berbentuk kondotel yang terletak di Jalan Hanjawajar Nomor 19 Ciloto, Puncak, Jawa Barat yang dibuktikan dengan NPWP, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli, dan Sertifikat Hak Milik Sarusun (SHM Sarusun);
3. Pemohon III adalah Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan Kepemilikan Kartu Tanda Penduduk, sebagai pembeli satuan rumah susun Sahid Eminence Ciloto Puncak yang berbentuk kondotel yang terletak di Jalan Hanjawajar Nomor 19 Ciloto Puncak, Jawa Barat yang dibuktikan dengan

NPWP, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli, dan Sertifikat Hak Milik Sarusun (SHM Sarusun);

4. Pemohon IV adalah Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan Kepemilikan Kartu Tanda Penduduk, sebagai pembeli satuan rumah susun The "H" Tower yang berbentuk kondotel yang terletak di Jalan H.R Rasuna Said Kav. C-21, Kuningan, Jakarta Selatan yang dibuktikan dengan NPWP, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Dengan pokok permohonan:

Bahwa ketentuan Pasal 50 UU Rumah Susun belum mengakomodir fungsi rumah susun sebagai bukan hunian yang kemudian menimbulkan kerugian terhadap hak konstitusional bagi Para Pemohon yang diatur dalam Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945, dengan alasan:

1. Kondotel yang dimiliki oleh para Pemohon yang tidak difungsikan sebagai hunian maupun campuran, berdampak pada Para Pemohon yang dapat membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan, kepemilikan dan penghunian, sehingga kebendaan yang di bawah kekuasaannya tidak di bawah penguasaan Para Pemohon melainkan berada di bawah penguasaan pelaku pembangunan (*developer*). Hal tersebut menyebabkan Para Pemohon kehilangan hak atas perlindungan harta benda yang di bawah kekuasaannya sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 28G ayat (1) UUD 1945.
2. Kondotel yang dimiliki oleh para Pemohon yang tidak difungsikan sebagai hunian maupun campuran, berakibat pada satuan unit kondotel yang dimiliki Para Pemohon tidak dapat diterbitkan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut: SHMSRS), sehingga para Pemohon kehilangan hak milik pribadi dan hak milik tersebut diambil alih secara sewenang-wenang (vide Pasal 28H ayat (4) UUD 1945).

Sebelum saya sampai pada jawaban atau penjelasan atas permintaan atau tuntutan para Pemohon, perkenankan saya melakukan refleksi pengertian dan pemahaman Rumah Susun dan satuan rumah susun sebagai berikut:

1. Definisi Rumah Susun oleh Undang-Undang 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara

fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda-bersama dan tanah bersama, dan Satuan Rumah Susun didefinisikan sebagai rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

2. Pengertian bukan hunian tercantum dalam Penjelasan Umum UU 16/1985 Tentang Rumah Susun, sebagai berikut: “Namun demikian pembangunan rumah susun harus dapat mewujudkan pemukiman yang lengkap dan fungsional, sehingga diperlukan adanya bangunan gedung ber tingkat lainnya untuk keperluan bukan hunian yang terutama berguna bagi pengembangan kehidupan masyarakat ekonomi lemah. Oleh karena itu dalam pembangunan rumah susun yang digunakan bukan untuk hunian yang fungsinya memberikan lapangan kehidupan masyarakat, misalnya untuk tempat usaha, pertokoan, perkantoran, dan sebagainya, ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini diberlakukan dengan penyesuaian menurut kepentingannya;
3. Namun dalam Penjelasan Pasal demi Pasal, dalam Pasal 1 angka 1 tercantum: “Rumah susun yang dimaksudkan dalam Undang-undang ini, adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, yang penggunaannya untuk hunian atau bukan hunian, secara mandiri ataupun secara terpadu sebagai satu kesatuan sistem pembangunan”. Selanjutnya dalam Pasal 3 ayat (2) tercantum “Pembangunan rumah susun untuk kepentingan bukan hunian, harus mendukung berfungsinya pemukiman, dan dapat memberikan kemudahan-kemudahan bagi kehidupan masyarakat”;

Berdasarkan pengertian tersebut, maka rumah susun digunakan terutama untuk hunian, dan dalam penjelasan umum disebutkan bahwa pengertian bukan hunian berada pada bangunan bertingkat lainnya bagi pengembangan kehidupan masyarakat ekonomi lemah. Dalam Penjelasan Pasal demi Pasal, bukan hunian disejajarkan atau diperlakukan setara dengan bukan hunian.

Contoh penerapan UU 16/1985 tentang Rumah Rusun adalah rumah susun dengan fungsi hunian di Tanah Abang yang dibangun oleh Perum Perumnas pada tahun 1981 dan, sedangkan contoh rumah susun dengan fungsi hunian dan bukan hunian yang pertama kali dibangun oleh badan usaha swasta adalah Ratu Plaza, yang

diresmikan pada tahun 1980, dimana jelas fungsi hunian berada pada satu tower yang terpisah dengan fungsi perbelanjaan yang berada pada podium dan fungsi perkantoran yang berada pada tower yang lain. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa UU 16/1985 Tentang Rumah Susun diperuntukan mengisi kekosongan hukum akibat adanya pembangunan tersebut.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun dalam Pasal 1 angka 4 mencantumkan adanya Kesatuan Sistem yang didefinisikan sebagai pembangunan yang dilaksanakan pada tanah bersama dengan penggunaan dan pemanfaatan yang berbedabeda baik untuk hunian maupun bukan hunian secara mandiri maupun terpadu berdasarkan perencanaan lingkungan atau perencanaan bangunan yang merupakan satu kesatuan. Pasal 54 ayat (1) mencantumkan: Para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang bersangkutan sebagai pemilikan, penghunian, dan pengelolaannya.

Kalau Ratu Plaza menerapkan konsep rumah susun secara terpadu, dimana terdapat bangunan dengan fungsi hunian, bangunan dengan fungsi perbelanjaan atau pertokoan dan bangunan dengan fungsi perkantoran dalam satu tanah bersama, maka pertokoan Roxy Mas merupakan rumah susun dengan fungsi bukan hunian mandiri yang dibangun pada tahun 1995 oleh PT. Duta Pertiwi selaku pemegang HGB di atas tanah HPL Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Sejak terbitnya UU 16/1985 dan PP 4/1988 justru yang banyak terbangun adalah apartemen dan pertokoan untuk masyarakat berpenghasilan menengah atas, bukan masyarakat berpenghasilan rendah baik dengan fungsi terpadu seperti Mall Taman Angrek, Season City, Agung Podomoro City, Lippo City, maupun fungsi bukan hunian yang mandiri seperti Mangga Dua, Gajah Mada Plaza, Plaza Senayan, Plaza Indonesia dan lainnya.

Pada tahun 2007 Walikota Denpasar menerbitkan Peraturan Walikota Nomor 42 Tahun 2007 tentang Bangunan Condominium Hotel (Condotel) diikuti oleh Bupati Badung yang menerbitkan Peraturan Bupati Badung Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Kondominium Hotel (Kondotel). Dalam kedua Peraturan Kepala Daerah tersebut didefinisikan bahwa "Kondominium Hotel selanjutnya disebut Kondotel adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal

maupun vertikal yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, dan difungsikan sebagai hotel”.

Definisi ini yang mencantumkan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, jelas-jelas mengambil dari definisi rumah susun, hanya saja frasa terutama untuk tempat hunian dihilangkan dan ditambahkan frasa difungsikan sebagai Hotel.

Definisi ini jelas mengambil definisi Rumah Susun dimana tercantum frasa satuan-satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, namun peraturan Kepala Daerah ini tidak ada cantolan hukum di atasnya.

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

Selanjutnya Peraturan Kepala Daerah tersebut juga mendefinisikan Hotel sebagai jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa pelayanan penginapan, makan dan minum serta jasa lainnya bagi umum, yang dikelola bagi umum, yang dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan yang ditetapkan. Sementara itu Keputusan Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi Nomor 94 Tahun 1987 Tentang Ketentuan Usaha dan Penggolongan Hotel mendefinisikan Hotel, adalah salah satu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa pelayanan penginapan, makan dan minum serta jasa lainnya bagi umum, yang dikelola secara komersial, serta memenuhi ketentuan persyaratan yang ditetapkan di dalam Keputusan ini. dan Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Nomor 106/2011 tentang Sistem Manajemen Pengamanan Hotel mendefinisikan Hotel adalah penyediaan akomodasi secara harian berupa kamar-kamar di dalam 1 (satu) bangunan, yang dapat dilengkapi

dengan jasa pelayanan makanan dan minuman, kegiatan hiburan serta fasilitas lainnya.

Dengan demikian ada kesamaan antara Kepmen Parpostel dengan Peraturan Kepala Daerah, dimana pada definisi Hotel disebutkan adanya penyediaan jasa pelayanan penginapan, sedangkan dalam Permen Parekraf disebutkan akomodasi secara harian.

Menariknya, kedua Peraturan Kepala Daerah tersebut mencantumkan pula definisi Akta pemisahan sebagai tanda bukti pemisahan condotel atas satuan-satuan condotel, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proporsional dan mencantumkan definisi NPP sebagai angka yang menunjukkan perbandingan antara satu condotel terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan condotel yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai condotel secara keseluruhan pada waktu penyelenggara pembangunan untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya. Kedua definisi, Akta Pemisahan dan NPP ini jelas mengambil dari UU Rumah Susun.

Dengan seluruh penjelasan tersebut di atas, menjadi jelas perbedaan antara fungsi hunian dan bukan hunian, dan menjadi jelas pula bahwa kedua Peraturan Kepala Daerah tersebut tidak menyebutkan atau tidak mengatur bahwa kondotel dikelompokkan kedalam fungsi bukan hunian, walaupun seorang pakar, Erwin Kallo berpandangan bahwa Satuan Kondotel merupakan fungsi Bukan Hunian dengan menyebutkan bahwa Apartemen merupakan hunian vertikal yang dibangun oleh developer untuk dijual kepada *end user*, sedangkan kondotel merupakan hunian vertikal yang dibangun oleh Developer untuk dijual kepada investor (pembeli Unit Kondotel) dan dikelola oleh Operator Hotel sebagai Hotel dan melupakan bahwa pengelolaan sebagai hotel hanya untuk jangka waktu tertentu berdasarkan perjanjian dan akan dikembalikan kepada pemiliknya dan disamping itu adapula apartemen yang disewakan, tidak dijual, yang sering disebut service apartment.

Namun demikian berdasarkan UU 16 Tahun 1985 dan PP 4 Tahun 1988, menyatakan bahwa satuan rumah susun baik dengan fungsi Hunian maupun

dengan fungsi Bukan Hunian sama-sama memperoleh Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS).

Terbitnya UU 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan PP 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun telah menyatakan bahwa UU 16 Tahun 1985 dan PP 4 Tahun 1988 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi, dan dengan sendirinya telah menghilangkan satuan rumah susun dengan fungsi bukan hunian secara mandiri.

Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyebutkan: "Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. Hunian, atau
- b. Campuran.

Dimana dalam penjelasannya disebutkan: "Yang dimaksud dengan "fungsi campuran" adalah campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian".

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

Dengan telah terbitnya SHMSRS oleh Pemohon I pada Alana Sentul City, Pemohon II dan Pemohon III pada Sahid Eminence Ciloto Puncak menyatakan bahwa satuan rumah susun berupa Kondotel merupakan fungsi hunian, sebab jika dinyatakan SHMSRS tersebut dinyatakan sebagai fungsi bukan hunian, jelas telah melanggar UU 20/2011 dan PP 13/2011 serta dapat dibatalkan, dengan konsekwensi Pemohon I, Pemohon II dan Pemohon III tidak lagi memiliki bukti kepemilikan satuan rumah susun.

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

- a. Pasal 50 UU Rumah Susun mengatur susbtansi fungsi Rumah Susun sebagai Hunian atau Campuran dan sama sekali tidak menimbulkan kerugian hak konstitusional bagi Para Pemohon, karena ketentuan *a quo* UU Rumah Susun sebagai hunian atau campuran bukanlah ketentuan untuk mengatur pengelolaan satuan rumah susun (terkait perlindungan harta benda di bawah kekuasaannya sebagaimana Pasal 28G ayat (1) UUD 1945), maupun substansi mengenai

kepemilikan (terkait dengan dalil kehilangan hak milik dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945).

- b. Hak konstitusional para Pemohon untuk mendapatkan perlindungan harta benda di bawah kekuasaannya (dalam permohonan ini: bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama), sesuai definisi yang tercantum dalam Pasal 1 angka 4, angka 5, dan angka 6 UU Rumah Susun merupakan tanah bersama, bagian bersama, atau benda bersama yang digunakan atas dasar hak bersama yang tidak terpisahkan dengan kepemilikan satuan rumah susun yang merupakan hak individu. Artinya, para Pemohon tidak dapat menganggap “bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama” rumah susun menjadi harta benda di bawah kekuasaannya secara individual/pribadi sebagaimana konteks pengaturan Pasal 28G ayat (1) UUD 1945. Selanjutnya penguasaan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama di representasikan berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) yang dimiliki masing-masing pemilik sebagaimana tercantum didalam SHMSRS.
- c. Bahwa terkait dengan hak konstitusional para Pemohon untuk mempunyai hak milik (dalam permohonan ini: SHMSRS), dapat dijelaskan bahwa para Pemohon dalam dalil kedudukan hukumnya menerangkan bahwa dirinya telah memiliki SHMSRS (Pemohon I, Pemohon II, dan Pemohon III) dan Pemohon IV telah memiliki Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Dengan demikian, sesungguhnya para Pemohon tidak memiliki hak konstitusional yang dirugikan dari keberlakuan ketentuan Pasal 50 UU Rumah Susun.

Selanjutnya dalil para Pemohon telah mengalami kerugian hak karena telah kehilangan hak milik tidak jelas karena:

- a. Para Pemohon mencampur adukan antara kepemilikan satuan rumah susun yang nyata-nyata sudah dimiliki para Pemohon dengan bukti telah terbitnya Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun bagi Pemohon I, Pemohon II dan Pemohon III, dengan keinginan atau ambisi para Pemohon untuk juga mengelola rumah susun yang difungsikan sebagai kondotel yang merupakan satuan rumah susun dengan fungsi hunian namun dikelola sebagai layaknya hotel untuk jangka waktu tertentu berdasarkan perjanjian, seolah-olah Pemohon mampu mengelolanya dan pasti memperoleh izin pengelolaan dari Dinas Pariwisata atau Dinas terkait lainnya;

- b. Para Pemohon hanya berhak membentuk PPPSRS untuk mengelola rumah susun yang difungsikan sebagai hunian seluruhnya atau difungsikan sebagian sebagai hunian, bukan sebagai hotel, karena pengelolaan hotel perlu dilakukan secara profesional oleh pengelola yang telah memperoleh izin mengelola dari Dinas Pariwisata Pemerintah Daerah setempat. Sejatinya, PPPSRS menurut ketentuan undang-undang RUSUN didirikan dengan tujuan untuk mengelola rumah susun yang berfungsi sebagai hunian atau campuran (antara hunian dan bukan hunian), dan yang terpenting lagi, dimana eksistensi PPPSRS lebih menekankan pada pengelolaan berdasarkan kepemilikan dan atau kepenghunan, sehingga pengurus PPPSRS wajib bertempat tinggal di sarusun miliknya, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, Pasal 94 ayat (2);
- c. Para Pemohon tidak memahami atau pura-pura tidak memahami bahwa Kondotel selain merupakan sarana hunian juga merupakan sarana investasi, yang dilakukan oleh perorangan atau badan hukum yang membeli satuan rumah susun atau Condominium dengan fungsi hunian, untuk tujuan disewakan berdasarkan perjanjian selama jangka waktu tertentu sebagai hotel kepada pengelola profesional, sehingga menghasilkan keuntungan bagi pemiliknya. Dilain pihak, pemilik atau investor tadi berhak untuk menghuni satuan rumah susunnya selama beberapa hari dalam satu tahun secara gratis dan memperoleh pelayanan hotel berdasarkan perjanjian dengan pengelola, dimana pembagian keuntungan, jangka waktu penghunian oleh pemiliknya sendiri serta pelayanan hotel yang diterima selama menghuni satuan rumah susunnya, dituangkan dalam perjanjian tertulis dengan pengelola hotel;
- Artinya secara sadar, sejak awal para Pemohon telah mengetahui, memahami dan mengerti, bahwa dengan adanya perjanjian pengelolaan atas unit-unit yang diserahkan ke pihak ketiga/management hotel, maka demi hukum Para Pemohon terikat untuk tunduk dan taat terhadap perjanjian tersebut. Pemerintah secara teknis tidak memiliki kapasitas campur tangan terhadap perjanjian keperdataan terkait Kondotel, selain atas putusan pengadilan;
- d. Dengan jumlah Pemohon uji materil yang hanya 1 (satu) orang pada rumah susun Alana Sentul City, 2 (dua) orang pada rumah susun Sahid Eminence Ciloto Puncak dan 1 (satu) orang pada rumah susun *The H Tower* tidak cukup untuk menyatakan dirinya mewakili seluruh pemilik satuan rumah susun dan tidak

cukup pula untuk membentuk pengurus PPPSRS pada ketiga bangunan rumah susun yang difungsikan sebagai Kondotel tersebut;

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

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

Selanjutnya pendapat adanya kerugian para Pemohon, tidak memiliki hubungan sebab akibat dengan ketentuan Pasal 50 UU Rumah Susun karena:

- a. Setiap pemilik satuan rumah susun baik rumah susun dengan fungsi hunian maupun rumah susun dengan fungsi campuran berhak dan sudah seharusnya memperoleh bukti kepemilikan dalam bentuk Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagaimana sudah dimiliki oleh Pemohon I, Pemohon II dan Pemohon III;
- b. Setiap pemilik satuan rumah susun, yang karena sifat hak kebendaannya, berhak mengalihkan, menjual, menyewakan, meminjamkan dan atau memindah tangankan kepemilikannya, termasuk mengadakan perjanjian pengelolaan terkait fungsinya sebagai hotel kepada pengusaha Kondotel. Pengusahaan Kondotel muncul sebagai akibat kesepakatan bersama antara pemilik satuan rumah susun atau investor, pengembang atau pelaku pembangunan dengan manajemen hotel (pihak ketiga). Dengan kata lain, munculnya hunian dalam bentuk perusahaan Kondotel tidak serta merta terjadi karena ketiadaan frasa "bukan hunian" yang termaksud Pasal 50 UU Rusun, melainkan pengambilalihan pengelolaan sudah tentu dan pasti atas dasar perjanjian tertulis antara setiap pemilik satuan rumah susun dengan manajemen hotel tadi. Dengan demikian, kerugian yang diklaim para Pemohon tidak memiliki sebab akibat dengan permasalahan pengujian Pasal 50 UU Rumah Susun.

Terjadinya pengambilalihan pengelolaan sarusun untuk tujuan Kondotel untuk jangka waktu tertentu, jelas berkaitan pada saat pemesanan atau PPJB yang sejak awal digagas antara pengembang dengan calon pembeli atau pemilik satuan rumah susun dengan Manajemen Hotel.

Jika ada pertanyaan, apakah pemilik satuan rumah susun pada Kondotel dapat membentuk PPPSRS?

Untuk menjawab pertanyaan ini, ada contoh menarik yaitu:

1. Terbentuknya PPPSRS The Reiz Condo yang beralamat di Jl. Tembakau Deli Nomor 1 Medan, yang dibangun oleh PT. Waskita Karya Realty, dimana 72 pemilik sarusun dari 510 satuan rumah susun dalam 1 tower bangunan membentuk PPPSRS dan telah disahkan berdasarkan Akta Notaris Subur Nauli SH, MKn Nomor 1 tanggal 2 Februari 2021, dan sisanya dikelola sebagai Kondotel oleh Artotel.
2. Terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Kondotel Pullman Bali Legian Beach pada tanggal 20 Februari 2019 berdasarkan Akta Notaris Ni Nyiman Juliantari Nomor 01 tanggal 1 Agustus 2019, dengan pengelolanya grup Accor Hotels.

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

Pada contoh nomor 2, sekalipun PPPSRS telah terbentuk, namun karena seluruh satuan rumah susun dikelola oleh Accor Hotels sebagai Kondotel, maka PPPSRS berdasarkan perjanjian tidak dapat turut campur tangan dalam melakukan pengelolaan disamping tidak memiliki kapasitas.

Dalam kondisi contoh kedua ini tentu saja pengurus PPPSRS tidak dapat berdomisili di rumah susunnya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, Pasal 94 ayat (2), namun perlu diketahui

bahwa rumusan pasal 94 ayat (2) dimana pengurus PPPSRS harus berdomisili di rumah susun merupakan usulan dari salah satu kuasa hukum Pemohon pada saat penyusunan PP 13 Tahun 2021.

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

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

1. Para Pemohon tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*);
2. Menolak permohonan pengujian para Pemohon seluruhnya atau setidaknya menyatakan permohonan pengujian para Pemohon tidak dapat diterima;
3. Menyatakan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 dan tetap mempunyai kekuatan hukum mengikat.

**[2.5]** Menimbang bahwa Mahkamah telah menerima kesimpulan para Pemohon yang diterima di Kepaniteraan Mahkamah pada 12 September 2022 yang pada pokoknya para Pemohon tetap pada pendiriannya;

**[2.6]** Menimbang bahwa Mahkamah telah menerima kesimpulan Presiden yang diterima di Kepaniteraan Mahkamah pada 9 September 2022 yang pada pokoknya Presiden tetap pada pendiriannya;

**[2.7]** Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, segala sesuatu yang terjadi di persidangan merujuk 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 terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 216, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6554), 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 5252), Mahkamah berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap UUD 1945.

**[3.2]** Menimbang bahwa oleh karena permohonan para Pemohon adalah permohonan untuk menguji konstusionalitas norma undang-undang, *in casu* Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6109, selanjutnya disebut UU 20/2011) terhadap UUD 1945, maka Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo*.

#### Kedudukan Hukum 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 konstusionalnya yang diberikan oleh UUD 1945 dirugikan oleh berlakunya suatu undang-undang, yaitu:

- a. perseorangan 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. ada tidaknya kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional yang diberikan oleh UUD 1945 yang diakibatkan oleh berlakunya Undang-Undang yang dimohonkan pengujian dalam kedudukan sebagaimana dimaksud pada huruf a;

**[3.4]** Menimbang bahwa Mahkamah sejak Putusan Nomor 006/PUU-III/2005 tanggal 31 Mei 2005 dan Putusan Nomor 11/PUU-V/2007 tanggal 20 September 2007 serta putusan-putusan selanjutnya, telah berpendirian bahwa kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) UU MK harus memenuhi 5 (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 konstitusional tersebut harus bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidaknya potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;
- d. adanya hubungan sebab-akibat antara kerugian dimaksud dan berlakunya undang-undang yang dimohonkan pengujian;
- e. adanya kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan, maka kerugian konstitusional seperti yang didalilkan tidak akan atau tidak lagi terjadi.

**[3.5]** Menimbang bahwa berdasarkan uraian ketentuan Pasal 51 ayat (1) UU MK dan syarat-syarat kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional sebagaimana diuraikan dalam Paragraf **[3.3]** dan Paragraf **[3.4]** di atas, pada pokoknya para Pemohon telah menjelaskan kedudukan hukumnya sebagai berikut:

1. Bahwa norma undang-undang yang dimohonkan pengujian dalam permohonan *a quo* adalah norma Pasal 50 UU 20/2011, yang rumusan adalah sebagai berikut:

Pasal 50 UU 20/2011:

“Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:

- a. Hunian; atau
- b. Campuran.”

2. Bahwa para Pemohon merupakan warga negara Indonesia sebagaimana bukti kepemilikan Kartu Tanda Penduduk masing-masing Pemohon [vide bukti P.3, bukti P.7, bukti P.12, dan bukti P.17] yang dalam hal ini merupakan pemilik satuan unit rumah susun berbentuk kondotel yang dibuktikan dengan kepemilikan Sertifikat Hak Milik Sarusun (SHM Sarusun) Pemohon I sampai dengan Pemohon III [vide bukti P.6, bukti P.11, dan bukti P.16] dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Pemohon IV [vide bukti P.19];
3. Bahwa dalam menguraikan ada tidaknya anggapan kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional yang diberikan oleh UUD 1945 yang diakibatkan oleh berlakunya undang-undang yang dimohonkan pengujian, para Pemohon menyampaikan alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - a. Bahwa menurut para Pemohon, kondotel memiliki konsep kepemilikan yang sama dengan rumah susun yakni bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Namun dalam prakteknya, berbeda dengan rumah susun, kondotel tidak difungsikan sebagai hunian maupun campuran;
  - b. Bahwa menurut para Pemohon, ketentuan Pasal 50 UU 20/2011 yang mengatur pemanfaatan fungsi rumah susun hanya untuk fungsi hunian dan campuran telah merugikan hak konstitusional para Pemohon untuk mengurus harta benda yang di bawah kekuasaannya (satuan rumah susun yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama) yang berkaitan dengan pengelolaan, kepemilikan, dan penghunian melalui pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) di lingkungan kondotelnya. Selain itu, aturan yang mengatur pemanfaatan fungsi rumah susun hanya untuk fungsi hunian dan campuran juga merugikan hak konstitusional para Pemohon

untuk mendapatkan hak-hak kepemilikan pribadi yang berkepastian hukum dalam hal mendapatkan SHM Sarusun;

- c. Bahwa menurut para Pemohon, jika permohonan dikabulkan oleh Mahkamah maka para Pemohon memiliki legitimasi dalam membentuk PPPSRS meskipun kondotel memiliki fungsi “Bukan Hunian” dan para Pemohon dapat menjadi pengurus maupun pengawas PPPSRS meski tidak bertempat tinggal/menghuni satuan rumah susun/kondotel miliknya serta mendapatkan kepastian hukum atas hak kepemilikan kondotel yang dimiliki.

**[3.6]** Menimbang bahwa setelah memeriksa secara saksama uraian para Pemohon dalam menjelaskan kerugian hak konstitusionalnya, sebagaimana diuraikan pada Paragraf **[3.5]** di atas serta syarat kedudukan hukum Pemohon sebagaimana diuraikan pada Paragraf **[3.4]** di atas, menurut Mahkamah, para Pemohon telah memenuhi kualifikasi sebagai persorangan warga negara Indonesia yang dalam hal ini merupakan pemilik satuan unit rumah susun berbentuk kondotel sebagaimana bukti kepemilikan SHM Sarusun maupun PPJB yang telah diajukan kepada Mahkamah. Selain itu, para Pemohon juga telah menjelaskan perihal hak konstitusionalnya yang menurut para Pemohon dianggap telah dirugikan dengan berlakunya norma undang-undang yang dimohonkan pengujian, yakni Pasal 50 UU 20/2011. Anggapan kerugian konstitusional yang dimaksudkan tersebut bersifat spesifik dan aktual karena pasal *a quo* telah menutup ruang bagi para pemilik satuan rumah susun berbentuk kondotel yang memiliki fungsi sebagai bukan hunian untuk mendapatkan kepastian hukum atas hak kepemilikan kondotel serta untuk membentuk PPPSRS. Dengan demikian, anggapan kerugian hak konstitusional yang dijelaskan para Pemohon memiliki hubungan sebab-akibat (*causal verband*) dengan berlakunya norma undang-undang yang dimohonkan pengujian yang apabila permohonan para Pemohon dikabulkan maka anggapan kerugian konstitusional seperti yang dijelaskan tidak akan atau tidak lagi terjadi. Oleh karena itu, menurut Mahkamah, terlepas dari terbukti atau tidak terbuktinya dalil mengenai inkonstitusionalitas Pasal 50 UU 20/2011, para Pemohon memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan permohonan *a quo*;

**[3.7]** Menimbang bahwa oleh karena Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo* dan para Pemohon memiliki kedudukan hukum untuk bertindak

sebagai Pemohon, selanjutnya Mahkamah akan mempertimbangkan pokok permohonan.

### **Pokok Permohonan**

**[3.8]** Menimbang bahwa dalam mendalilkan inkonstitusionalitas norma Pasal 50 UU 20/2011, para Pemohon mengemukakan dalil-dalil permohonan yang pada pokoknya sebagai berikut (alasan-alasan para Pemohon selengkapnya telah dimuat dalam bagian Duduk Perkara):

1. Bahwa menurut para Pemohon, ketiadaan frasa “Bukan Hunian” dalam rumusan Pasal 50 UU 20/2011 telah menyebabkan norma *a quo* bertentangan secara bersyarat terhadap Pasal 28G dan Pasal 28H UUD 1945;
2. Bahwa menurut para Pemohon, kondotel memiliki konsep kepemilikan yang sama dengan rumah susun sebagaimana diatur dalam UU 20/2011, karena dalam kepemilikan kondotel juga terdapat pemisahan antara kepemilikan perseorangan dengan kepemilikan bersama yang dalam prakteknya ditundukkan dengan penyelenggaraan rumah susun. Namun demikian, kondotel memiliki karakter khusus, yaitu terkait dengan fungsi bukan hunian yang dimilikinya. Hal ini karena dalam kondotel tidak terdapat sama sekali hunian, melainkan difungsikan sebagai hotel yang berdiri secara mandiri dalam satu tanah bersama di mana tiap unit kamar hotel dapat disewakan kepada pihak lain dan dikelola dengan manajemen perhotelan dan para pemilik satuan unit tidak bertempat tinggal atau menghuni di kondotel;
3. Bahwa dengan tidak diaturnya fungsi bukan hunian dalam Pasal 50 UU 20/2011 telah mengakibatkan kondotel kehilangan pijakan hukum sehingga telah mengabaikan hak konstitusional para Pemohon untuk mendapatkan hak kepemilikan, pemanfaatan dan pengelolaan atas satuan unit kondotel yang dimilikinya. Padahal sebelum berlakunya UU 20/2011, keberadaan fungsi bukan hunian bagi rumah susun telah diatur dan dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 1 angka 2 dan Penjelasan Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU 16/1985). Selain itu, dalam Naskah Akademik RUU Rumah Susun justru menekankan adanya fungsi bukan hunian;
4. Bahwa menurut para Pemohon, ketiadaan frasa “bukan hunian” dalam Pasal 50

UU 20/2011 dalam praktiknya telah mengakibatkan adanya kekosongan hukum dalam pengaturan fungsi bukan hunian untuk kondotel serta menyebabkan kerugian konstitusional terhadap pemanfaatan satuan unit kondotel, termasuk untuk membentuk PPPSRS karena satuan unit kondotel tidak ditinggali atau dihuni oleh masing-masing pemiliknya sehingga para Pemohon selalu dihalang-halangi untuk membentuk PPPSRS oleh pelaku pembangunan;

5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, para Pemohon memohon agar Mahkamah mengabulkan permohonan para Pemohon dengan menyatakan Pasal 50 UU 20/2011 bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat secara bersyarat sepanjang tidak dimaknai termasuk "Bukan Hunian".

**[3.9]** Menimbang bahwa untuk mendukung dan membuktikan dalilnya, para Pemohon telah mengajukan alat bukti surat/tulisan yang diberi tanda bukti P.1 sampai dengan bukti P.24 (selengkapnya dimuat pada bagian Duduk Perkara). Selain itu, para Pemohon juga telah menyerahkan kesimpulan tertulis bertanggal 12 September 2022 yang diterima Mahkamah pada 12 September 2022, namun telah melewati tenggat waktu penyampaian kesimpulan para pihak yaitu pada tanggal 9 September 2022 [vide risalah sidang Perkara Nomor 62/PUU-XX/2022 tanggal 1 September 2022], sehingga kesimpulan para Pemohon tidak dipertimbangkan oleh Mahkamah;

**[3.10]** Menimbang bahwa Mahkamah telah mendengar keterangan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) dalam persidangan pada 19 Juli 2022 dan telah menyampaikan keterangan tertulis yang diterima Mahkamah pada 15 Agustus 2022 (selengkapnya dimuat pada bagian Duduk Perkara);

**[3.11]** Menimbang bahwa Mahkamah telah mendengar keterangan Presiden dalam persidangan pada 19 Juli 2022 dan telah menyampaikan keterangan tertulis yang diterima Mahkamah pada 18 Juli 2022 dan pada 15 Agustus 2022 (selengkapnya dimuat pada bagian Duduk Perkara). Selain itu, Presiden juga telah menyerahkan kesimpulan tertulis bertanggal 8 September 2022 yang diterima Mahkamah pada 9 September 2022;

**[3.12]** Menimbang bahwa setelah Mahkamah memeriksa dan membaca secara saksama permohonan para Pemohon, keterangan DPR, keterangan Presiden, keterangan ahli Presiden, bukti-bukti surat/tulisan yang diajukan oleh para Pemohon, kesimpulan tertulis para Pemohon, dan kesimpulan tertulis Presiden sebagaimana selengkapnya dimuat pada bagian Duduk Perkara, selanjutnya Mahkamah akan mempertimbangkan dalil permohonan para Pemohon;

**[3.13]** Menimbang bahwa menurut Mahkamah, permasalahan utama yang harus dijawab berdasarkan dalil permohonan para Pemohon sebagaimana telah diuraikan pada Paragraf **[3.8]** di atas adalah apakah norma Pasal 50 UU 20/2011 yang tidak mengakomodir fungsi “bukan hunian” bertentangan dengan konstitusi, khususnya Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945. Namun, sebelum menjawab permasalahan konstitusional tersebut, Mahkamah terlebih dahulu perlu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

**[3.13.1]** Bahwa norma Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 telah memberikan jaminan kepada setiap orang atas hak untuk hidup sejahtera lahir batin, “bertempat tinggal”, mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Pengakuan hak atas tempat tinggal sebagai bagian dari hak setiap orang yang diatur dalam Konstitusi dilandasi pada pemikiran rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar setiap insan, baik sebagai pribadi maupun sebagai suatu kesatuan dengan sesama dan lingkungan sekitar. Prinsip tempat tinggal sebagai bagian dari hak asasi manusia juga telah diakomodir dalam Agenda 21 (*Fact Sheet Number 21*) dari *United Nation Centre for Human Settlement* (UNCHS Habitat) mengenai *The Right to Adequate Housing* yang pada pokoknya menyatakan bahwa rumah merupakan kebutuhan dasar manusia dan menjadi hak bagi semua orang untuk menempati hunian yang layak dan terjangkau (*adequate and affordable shelter for all*). Selanjutnya pengakuan hak untuk bertempat tinggal ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (selanjutnya disebut UU 39/1999) yang menentukan setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak [vide Pasal 40 UU 39/1999]. Pengaturan hak untuk bertempat tinggal dalam berbagai instrumen hukum tersebut menunjukkan bahwa rumah atau tempat tinggal, tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup semata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup dan sangat berkait erat dengan

pembentukan watak serta kepribadian suatu bangsa. Oleh karena itu, negara wajib melindungi hak setiap orang untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak dan menjamin penyelenggaraan perumahan yang layak bagi masyarakat, termasuk di dalamnya perlindungan atas hak milik serta perlakuan yang tidak diskriminatif terhadap akses setiap orang untuk memenuhi kebutuhan akan bertempat tinggal.

**[3.13.2]** Bahwa mengacu kepada keberadaan rumah yang berkait erat dengan pembentukan watak serta kepribadian suatu bangsa, serta prinsip pemenuhan kebutuhan akan rumah adalah merupakan tanggung jawab setiap masyarakat, maka peran negara atau pemerintah adalah lebih sebagai fasilitator dan pendorong dalam upaya penyelenggaraan perumahan untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang layak dan terjangkau sesuai dengan perkembangan sosial dan budaya yang semakin kompleks. Isu strategis yang saat ini dihadapi adalah semakin meningkatnya kebutuhan lahan bagi perumahan di wilayah perkotaan yang cenderung mahal, sehingga keberadaan, misalnya, rumah susun yang dibangun secara vertikal dan dihuni bersama dalam jumlah relatif besar di lokasi yang relatif sempit dapat menjadi pilihan baru sebagai salah satu instrumen untuk membentuk struktur tata ruang perkotaan dengan tingkat kepadatan yang tinggi sekaligus sebagai suatu cara untuk pemerataan penataan wilayah perkotaan yang selalu dihadapkan dengan masalah pemukiman kumuh (*slum area*). Berdasarkan amanat konstitusi dan instrumen hukum yang mengatur hak untuk bertempat tinggal sebagaimana telah dijelaskan di atas serta untuk menyelenggarakan pembangunan perumahan bagi masyarakat sesuai dengan tantangan sosial dan budaya yang semakin berkembang, khususnya di wilayah perkotaan, maka dibentuklah UU 20/2011 sebagai perubahan atas UU 16/1985 yang dianggap sudah tidak dapat lagi mengakomodir penyelenggaraan rumah susun sesuai dengan perkembangan tatanan sosial, budaya dan ekonomi yang keadaannya telah jauh berbeda dengan pada saat UU 16/1985 diberlakukan. Terhadap perubahan undang-undang yang mengatur mengenai rumah susun tersebut, selain dalam rangka memenuhi kebutuhan hukum berdasarkan dinamika masyarakat, lebih penting lagi menurut Mahkamah, adalah keberadaan undang-undang rumah susun untuk memberikan jaminan dan memprioritaskan pengadaan rumah atau tempat tinggal yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang sangat berpotensi termajinalisasi oleh meluasnya penguasaan sektor pembangunan perumahan oleh pengembang besar. Oleh karena itu, penyelenggaraan rumah susun berdasarkan UU 20/2011

diharapkan dapat mempercepat pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau di kawasan perkotaan bagi seluruh lapisan masyarakat sehingga mendorong perkembangan perkotaan yang serasi, seimbang yang memperhatikan prinsip pembangunan yang berkelanjutan dan berwawasan lingkungan sehingga akan mengurangi terjadinya kesenjangan sosial di masyarakat, khususnya di wilayah perkotaan.

**[3.14]** Menimbang bahwa selanjutnya Mahkamah akan mempertimbangkan apakah tidak diakomodirnya fungsi “bukan hunian” dalam norma Pasal 50 UU 20/2011 adalah bertentangan dengan UUD 1945. Terhadap permasalahan tersebut, Mahkamah berpendapat, secara yuridis historis fungsi bukan hunian untuk rumah susun memang pernah diterapkan dalam UU 16/1985 sebagaimana diatur dalam beberapa ketentuan penjelasan, seperti dalam Penjelasan Umum, Penjelasan Pasal 1 angka 1, Penjelasan Pasal 3 ayat (2), serta Penjelasan Pasal 24 UU 16/1985. Desain pengaturan mengenai fungsi bukan hunian dalam UU 16/1985 *a quo*, menurut Mahkamah, merupakan fungsi pelengkap atau komplementer yang tidak dapat dipisahkan dari fungsi utama rumah susun, yaitu sebagai fungsi hunian. Artinya, pembangunan rumah susun dengan fungsi bukan hunian yang dibangun secara terpisah adalah dimaksudkan untuk melengkapi secara fungsional sarana rumah susun utama (hunian) guna memenuhi kebutuhan hidup masyarakat dalam satu pemukiman. Namun demikian, masih terbuka ruang bagi rumah susun yang dipergunakan untuk keperluan lain dalam rezim UU 16/1985 karena berdasarkan Bab Ketentuan-Ketentuan Lain, Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) UU 16/1985 pada pokoknya menentukan ketentuan-ketentuan dalam UU 16/1985 berlaku dengan penyesuaian menurut kepentingannya terhadap rumah susun yang dipergunakan untuk keperluan lain yang pelaksanaannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan tersebut ditegaskan dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) UU 16/1985 yang menyatakan:

“Undang-undang ini mengatur rumah susun terutama untuk tempat hunian. Mengingat bahwa dalam kenyataannya ada kebutuhan akan rumah susun yang bukan untuk hunian yang mendukung fungsi pemukiman dalam rangka menunjang kehidupan masyarakat, antara lain misalnya untuk tempat usaha, tempat perbelanjaan, pertokoan, perkantoran, perindustrian, maka untuk dapat menampung kebutuhan tersebut ketentuan-ketentuan dalam undang-undang ini dinyatakan berlaku juga terhadap rumah susun bagi keperluan lain dengan penyesuaian seperlunya”.

Selanjutnya, pengakuan atas fungsi bukan hunian bagi rumah susun dalam UU 16/1985 semakin jelas pasca diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut PP 4/1988) yang di dalamnya secara tegas mengatur rumah susun untuk hunian dan bukan hunian secara terpisah, sehingga dimungkinkan pembangunan rumah susun dalam suatu lingkungan yang digunakan sebagai bukan hunian saja. Dengan demikian, terlepas dari politik hukum serta kondisi dan situasi masyarakat pada saat UU 16/1985 dibentuk, rumah susun dengan fungsi bukan hunian seperti tempat usaha, tempat perbelanjaan, pertokoan, perkantoran, perindustrian, termasuk kondotel sebagaimana yang dimiliki oleh para Pemohon memiliki alas hukum berdasarkan UU 16/1985 dan PP 4/1988.

**[3.15]** Menimbang bahwa seiring dengan dinamika masyarakat, khususnya di wilayah perkotaan, ternyata semakin menunjukkan adanya peningkatan laju urbanisasi dan industrialisasi sehingga menyebabkan kepadatan penduduk karena ketersediaan tanah untuk permukiman semakin terbatas. Rumah susun yang dalam UU 16/1985 didesain untuk mengatasi hal tersebut ternyata belum efektif dan malah salah sasaran. Penerima manfaat (*beneficiary*) dari keberlakuan UU 16/1985 ternyata lebih didominasi oleh kalangan masyarakat berpenghasilan menengah-atas. Oleh karena itu, dibutuhkan perubahan UU 16/1985 karena sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang dalam penghunian, kepemilikan, dan pemanfaatan rumah susun. Di samping itu, pengaruh globalisasi, budaya, dan dinamika kehidupan masyarakat menjadikan undang-undang tersebut tidak memadai lagi sebagai pedoman dalam pengaturan penyelenggaraan rumah susun [vide Penjelasan Umum UU 20/2011].

Salah satu perubahan dalam UU 20/2011 adalah berkaitan dengan fungsi rumah susun yang tidak lagi terbagi dalam hunian atau bukan hunian, melainkan hunian atau campuran sebagaimana norma Pasal 50 UU 20/2011 yang dimohonkan pengujian konstitusionalitasnya oleh para Pemohon. Fungsi bukan hunian dalam UU 20/2011 sebenarnya bukan tidak diakomodir, tetapi diletakkan sebagai fungsi pendukung (*supporting*) dari fungsi rumah susun yang utama yaitu sebagai hunian. Lebih lanjut, Penjelasan Pasal 50 huruf b menyatakan, “Yang dimaksud dengan “fungsi campuran” adalah campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian.” Bagi rumah susun dengan fungsi campuran maka ia merupakan hunian (fungsi utama)

dan sekaligus memiliki fungsi lain (*mix used*) dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup masyarakat di rumah susun. Pemanfaatan fungsi rumah susun yang hanya terbagi atas hunian atau campuran tersebut bersandar pada pengertian rumah susun sebagaimana diatur dalam norma Pasal 1 angka 1 UU 20/2011 yang utamanya difungsikan sebagai hunian. Oleh karena itu, telah jelas bahwa fungsi bukan hunian bagi rumah susun yang dikonstruksikan dalam UU 20/2011 tidak berdiri sendiri sebagaimana dikotomi pemanfaatan rumah susun yang dianut dalam rezim pengaturan UU 16/1985 dan PP 4/1988. Perubahan pemanfaatan rumah susun menjadi fungsi campuran dalam UU 20/2011 adalah untuk mengatasi kurangnya ketersediaan rumah susun umum bagi masyarakat berpenghasilan menengah-rendah serta untuk menghilangkan “rumah tidak berpenghuni” (“*ghost-building*”) di mana banyak ditemui bangunan gedung atau rumah susun yang tidak terdapat aktivitas pada malam hari dikarenakan tidak memiliki fungsi sebagai hunian. Dalam kaitan ini, penting Mahkamah tegaskan, rumah susun dengan fungsi bukan hunian tidak menghilangkan fungsi utama rumah susun sebagai fungsi hunian dan tidak boleh menghilangkan sifat komplementer dari rumah susun tersebut. Dengan demikian, menurut Mahkamah, tidak diakomodirnya fungsi “bukan hunian” dalam norma Pasal 50 UU 20/2011 adalah tidak bertentangan dengan norma Pasal 28H ayat (1) UUD 1945.

**[3.16]** Menimbang bahwa berdasarkan uraian mengenai desain pemanfaatan rumah susun dalam UU 20/2011 di atas, pertanyaan selanjutnya adalah apakah kondotel dapat dimasukkan dalam rezim pengaturan rumah susun berdasarkan UU 20/2011. Menurut Mahkamah, pengertian rumah susun sebagaimana diatur dalam norma Pasal 1 angka 1 UU 20/2011 harus diartikan secara keseluruhan, mulai dari struktur bangunan, kepemilikan hingga pemanfaatannya yaitu terutama sebagai fungsi hunian. Berdasarkan Lampiran Keterangan DPR, Mahkamah menemukan pembahasan mengenai pemanfaatan rumah susun dengan fungsi bukan hunian telah dilakukan pada saat proses pembentukan UU 20/2011, yaitu sebagaimana pembahasan dalam Rapat Panitia Kerja Tim Perumus RUU tentang Rumah Susun yang pada pokoknya memberikan contoh misalnya terdapat suatu bangunan Gedung yang memiliki struktur dan kepemilikan sebagaimana pengertian rumah susun, namun dari 10 lantai, hanya 2 atau 3 lantai yang difungsikan sebagai hunian, maka bangunan gedung tersebut tidak termasuk dalam pengertian rumah susun

[vide Risalah Rapat Panitia Kerja Tim Perumus RUU tentang Rumah Susun Komisi V DPR RI, tanggal 28 Juni 2011, hlm. 23 –31].

Berdasarkan risalah rapat pembahasan tersebut, maka UU 20/2011 memang mengkonstruksikan pengertian rumah susun yang mensyaratkan dominasi fungsi hunian, sedangkan fungsi lainnya adalah sebagai pendukung. Pemahaman demikian juga telah sesuai dengan pengertian bangunan Gedung sebagaimana diatur dalam norma Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana sebagiannya telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang pada pokoknya menentukan bangunan gedung memiliki fungsi yaitu sebagai hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Dalam kaitan ini, keberadaan kondotel sebagai bangunan Gedung yang memiliki fungsi usaha ditegaskan dalam Penjelasan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (tanpa Mahkamah bermaksud menilai legalitas PP dimaksud) yang menyatakan, “Yang dimaksud **fungsi usaha** meliputi: e. Bangunan Gedung perhotelan, seperti wisma, losmen, hostel, motel, rumah kos, hotel, dan **kondotel**.” Oleh karena itu, kondotel yang lebih memiliki fungsi kegiatan usaha memang tidak sesuai dengan pengertian rumah susun berdasarkan UU 20/2011 dan apabila dengan menambahkan fungsi bukan hunian dalam norma Pasal 50 UU 20/2011 sebagaimana permohonan para Pemohon, hal demikian justru akan menyebabkan ketidakharmonisan ketentuan dalam UU 20/2011 serta dengan peraturan perundang-undangan lain yang dapat berujung pada ketidakpastian hukum karena desain UU 20/2011 menempatkan fungsi utama rumah susun adalah sebagai tempat tinggal. Dengan demikian, menurut Mahkamah, dalil permohonan para Pemohon adalah tidak beralasan menurut hukum.

**[3.17]** Menimbang bahwa Mahkamah memahami keberadaan kondotel sebagai jenis usaha atau bentuk investasi baru yang terus akan berkembang seiring dengan peningkatan kebutuhan akan layanan jasa perhotelan di Indonesia menjadikan kondotel harus memiliki payung hukum tersendiri sesuai dengan karakteristiknya. Berdasarkan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan di atas, telah nampak bahwa kondotel memiliki struktur bangunan dan model kepemilikan yang sama dengan rumah susun. Akan tetapi, perbedaannya terletak pada fungsi kondotel yaitu sebagai salah satu kegiatan usaha. Keberadaan karakteristik yang demikian ternyata secara spesifik tidak terakomodir dalam hukum positif sehingga terdapat

kekosongan hukum dalam pengaturannya. Oleh karena itu, Mahkamah mendorong pembentuk undang-undang untuk dapat segera menyusun undang-undang maupun peraturan pelaksana yang dapat dijadikan dasar hukum bagi penyelenggaraan rumah susun yang memiliki fungsi bukan hunian di Indonesia.

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

#### **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 memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan permohonan *a quo*;

**[4.3]** Pokok permohonan para Pemohon 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 terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 216, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6554), 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:**

Menolak permohonan para Pemohon untuk seluruhnya.

Demikian diputus dalam Rapat Permusyawaratan Hakim oleh delapan Hakim Konstitusi yaitu Aswanto selaku Ketua merangkap Anggota, Daniel Yusmic P. Foekh, Wahiduddin Adams, Enny Nurbaningsih, Arief Hidayat, Manahan M.P. Sitompul, Saldi Isra, dan Suhartoyo masing-masing sebagai Anggota, pada hari **Rabu**, tanggal **sembilan belas**, bulan **Oktober**, tahun **dua ribu dua puluh dua**, yang diucapkan dalam Sidang Pleno Mahkamah Konstitusi terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **tiga puluh satu**, bulan **Oktober**, tahun **dua ribu dua puluh dua**, selesai diucapkan **pukul 15.20 WIB**, oleh sembilan Hakim Konstitusi yaitu Anwar Usman selaku Ketua merangkap Anggota, Aswanto, Daniel Yusmic P. Foekh, Wahiduddin Adams, Enny Nurbaningsih, Arief Hidayat, Manahan M.P. Sitompul, Saldi Isra, dan Suhartoyo masing-masing sebagai Anggota, dengan dibantu oleh Rahadian Prima Nugraha sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh para Pemohon atau Kuasanya, Dewan Perwakilan Rakyat atau yang mewakili, dan Presiden atau yang mewakili.

**KETUA,**

ttd.

**Anwar Usman**  
**ANGGOTA-ANGGOTA,**

ttd.

**Aswanto**

ttd.

**Wahiduddin Adams**

ttd.

**Arief Hidayat**

ttd.

**Saldi Isra**

ttd.

**Daniel Yusmic P. Foekh**

ttd.

**Enny Nurbaningsih**

ttd.

**Manahan M.P. Sitompul**

ttd.

**Suhartoyo**

**PANITERA PENGGANTI,**

ttd.

**Rahadian Prima Nugraha**



Panitera  
Muhidin - NIP 19610818 198302 1 001  
*Digital Signature*

Jln. Medan Merdeka Barat No. 6 Jakarta Pusat 10110  
Telp: 021-23529000 Fax: 021-3520177  
Email: office@mkri.id

**Keterangan:**

- Salinan sesuai dengan aslinya
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (*digital signature*) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.