



SALINAN

## PUTUSAN

Nomor 21/PUU-XIII/2015

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

### MAHKAMAH KONSTITUSI REPUBLIK INDONESIA

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



1. Nama : **Kahar Winardi**  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Alamat : Jalan Bandengan Utara I Nomor 11 PP  
RT.003/RW.011 Kelurahan/Desa Pekojan,  
Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;

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

2. Nama : **Wandy Gunawan**  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Alamat : Jalan Makmur Jaya Nomor 36 RT.002/RW.005  
Duri-Pulo, Gambir, Jakarta Pusat;

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

3. Nama : **Drs. Chuzairin Pasaribu**  
Pekerjaan : Karyawan Swasta  
Alamat : Kelapa Dua Nomor18 RT.006/RW.006 Kelapa  
Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

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

4. Nama : **Lanny Tjahjadi**  
Pekerjaan : Karyawan Swasta  
Alamat : Jalan Griya Agung Nomor 90 RT.002/RW.020,  
Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta  
Utara;

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

5. Nama : **Henry Kurniawan Muktiwijaya**  
 Pekerjaan : Mahasiswa  
 Alamat : Jalan RE Martadinata Nomor 69 RT.002/RW.005,  
 Sudiroprajan, Kecamatan Jebres, Surakarta;  
 sebagai ----- **Pemohon V;**
6. Nama : **Pan Esther**  
 Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga  
 Alamat : Apartemen Mangga Dua Court E.014  
 RT.006/RW.012, Kelurahan Mangga Dua,  
 Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;  
 sebagai ----- **Pemohon VI;**
7. Nama : **Liana Atmadibrata**  
 Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga  
 Alamat : Muara Karang Blok O.8.B/42 RT.004/RW.014,  
 Pluit-Penjarangan, Jakarta Utara;  
 sebagai ----- **Pemohon VII;**

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/DFP/I/SK/2015 sampai dengan Nomor 07/DFP/I/SK/2015 bertanggal 7 Januari 2015, memberi kuasa kepada Didi Supriyanto, S.H., M.Hum., RA Shanti Dewi, S.H., M.H., dan M. Imam Nasef, S.H., yang semuanya adalah advokat/konsultan hukum dari Dewi Mulyaharjani, Firman Gani & Partners Law Firm yang berkedudukan hukum di Grha Toedjoeh Empat, Jalan Wolter Monginsidi Nomor 15, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa;  
 Selanjutnya disebut sebagai ----- **para Pemohon;**

- [1.2] Membaca permohonan para Pemohon;  
 Mendengar keterangan para Pemohon;  
 Mendengar dan membaca keterangan Presiden;  
 Mendengar dan membaca keterangan Dewan Perwakilan Rakyat;  
 Mendengar dan membaca keterangan saksi para Pemohon dan Presiden serta Ahli para Pemohon dan Presiden;

Mendengar dan membaca keterangan Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia (REI), Asosiasi Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia (APERSSI), dan Persatuan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Indonesia (P3RSI);

Memeriksa bukti-bukti para Pemohon;

Membaca kesimpulan para Pemohon, Asosiasi Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia (APERSSI), dan Persatuan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Indonesia (P3RSI);

## 2. DUDUK PERKARA

[2.1] Menimbang bahwa para Pemohon telah mengajukan permohonan bertanggal 15 Januari 2015 yang diterima di Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi (selanjutnya disebut Kepaniteraan Mahkamah) pada tanggal 16 Januari 2015 berdasarkan Akta Penerimaan Permohonan Nomor 41/PAN.MK/2015 dan dicatat dalam Buku Registrasi Perkara Konstitusi dengan Nomor 21/PUU-XIII/2015 pada tanggal 26 Januari 2015, yang telah diperbaiki dan diterima di Kepaniteraan Mahkamah pada tanggal 2 Maret 2015, yang pada pokoknya menguraikan hal-hal sebagai berikut:

### A. KEWENANGAN MAHKAMAH KONSTITUSI

1. Bahwa berdasarkan Pasal 24C ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi **[BUKTI P-3]** sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5226, selanjutnya disebut UU MK) **[BUKTI P-4]**, serta Pasal 29 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076, selanjutnya disebut UU Kekuasaan Kehakiman) **[BUKTI P-5]**, salah satu kewenangan konstitusional Mahkamah adalah mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji Undang-Undang terhadap Undang-Undang Dasar;

2. Bahwa berdasarkan Pasal 51 ayat (3) huruf a UU MK Juncto Pasal 1 angka 1, Pasal 4 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2005 tentang Pedoman Beracara Dalam Perkara Pengujian Undang-Undang (selanjutnya disebut PMK PUU), Permohonan pengujian Undang-Undang meliputi pengujian formil dan/atau pengujian materiil;
3. Bahwa sebagai pelindung konstitusi (*the guardian of constitution*), MK juga berhak memberikan penafsiran terhadap sebuah ketentuan pasal-pasal dalam suatu undang-undang agar berkesesuaian dengan nilai-nilai konstitusi. Tafsir MK terhadap konstitusionalitas pasal-pasal dalam undang-undang tersebut merupakan tafsir satu-satunya (*the sole interpreter of constitution*) yang memiliki kekuatan hukum. Oleh karenanya terhadap pasal-pasal yang memiliki makna ambigu, tidak jelas, dan/atau multi tafsir dapat pula dimintakan penafsirannya kepada MK. Dalam sejumlah perkara pengujian undang-undang, MK juga telah beberapa kali menyatakan sebuah bagian pasal dari undang-undang konstitusional bersyarat (*conditionally constitutional*) sepanjang ditafsirkan sesuai dengan tafsir yang diberikan MK; atau sebaliknya inkonstitusional bersyarat (*conditionally unconstitutional*), jika tidak diartikan sesuai dengan penafsiran MK;
4. Bahwa obyek (*objectum litis*) permohonan *a quo* adalah pengujian materiil ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan Pasal 107 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, oleh karena permohonan *a quo* adalah pengujian materiil Undang-Undang terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Mahkamah berwenang memeriksa, mengadili dan memutus permohonan *a quo*.

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

6. Bahwa pengakuan hak setiap warga negara Indonesia untuk mengajukan permohonan pengujian Undang-Undang terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan satu indikator perkembangan ketatanegaraan yang positif, yang merefleksikan adanya kemajuan bagi penguatan prinsip-prinsip negara hukum;
7. Bahwa Mahkamah Konstitusi, berfungsi antara lain sebagai “*guardian*” dari “*constitutional rights*” setiap warga negara Republik Indonesia. Mahkamah Konstitusi merupakan badan yudisial yang bertugas menjaga hak asasi manusia sebagai hak konstitusional dan hak hukum setiap warga negara. Dengan kesadaran inilah Para Pemohon kemudian memutuskan untuk mengajukan permohonan uji materiil Pasal 75 Ayat (1) dan Pasal 107 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terhadap UUD 1945;
8. Bahwa berdasarkan Pasal 51 ayat (1) UU MK *juncto* Pasal 3 PMK PUU menyatakan bahwa Pemohon adalah pihak yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya dirugikan oleh berlakunya undang-undang yaitu:
  - a. perorangan warga negara Indonesia;
  - b. kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang;
  - c. badan hukum publik atau privat;
  - d. lembaga negara.
9. Bahwa dalam penjelasan Pasal 51 ayat (1) UU MK dinyatakan “*Yang dimaksud dengan hak konstitusional adalah hak-hak yang diatur dalam UUD 1945*”;
10. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 006/PUU-III/2005 dan putusan-putusan Mahkamah Konstitusi yang hadir berikutnya, Mahkamah Konstitusi telah menentukan 5 (lima) syarat mengenai kerugian konstitusional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) UU MK, yakni sebagai berikut:

- a. harus ada hak dan/atau kewenangan konstitusional Para Pemohon yang diberikan oleh UUD 1945;
  - b. hak dan/atau kewenangan konstitusional tersebut dianggap telah dirugikan oleh berlakunya undang-undang yang dimohonkan pengujian;
  - c. kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional tersebut bersifat spesifik dan aktual, setidaknya bersifat potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;
  - d. ada hubungan sebab akibat (*causal verband*) antara kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional dengan undang-undang yang dimohonkan pengujian; dan
  - e. ada kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan, maka kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional yang didalilkan tidak akan atau tidak lagi terjadi.
11. Bahwa selain 5 (lima) syarat untuk menjadi Pemohon dalam perkara pengujian undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar, yang ditentukan di dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 022/PUU-XII/2014, disebutkan bahwa "*warga masyarakat pembayar pajak (tax payers) dipandang memiliki kepentingan sesuai dengan Pasal 51 UU No. 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi. Hal ini sesuai dengan adagium "no taxation without participation" dan sebaliknya "no participation without tax". Ditegaskan Mahkamah pula bahwa "setiap warga negara pembayar pajak mempunyai hak konstitusional untuk mempersoalkan setiap Undang-Undang"*;

#### **PEMOHON PERSEORANGAN WARGA NEGARA INDONESIA**

12. Bahwa **Pemohon I** sampai dengan **Pemohon VII** adalah perseorangan Warga Negara Indonesia [**BUKTI P-6**], yang merupakan para pemilik satuan rumah susun [**BUKTI P-7**];
13. Bahwa keberadaan Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun yang menyatakan: "*Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir*", khususnya sepanjang frasa "**Pelaku**

**pembangunan.....**”, telah merugikan hak konstitusional Para Pemohon untuk mempunyai hak milik pribadi sebagaimana diatur dalam Pasal 24H ayat (4) UUD 1945;

14. Bahwa sebagai pemegang hak milik atas satuan rumah susun, maka seharusnya Para Pemohon dapat berbuat bebas terhadap Sarusun yang dimilikinya dengan kedaulatan sepenuhnya dan untuk menikmati kegunaan Sarusun tersebut dengan leluasa. Akan tetapi, keberadaan Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun *a quo* telah mereduksi hak Para Pemohon untuk berbuat bebas terhadap pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut PPPSRS) dengan kedaulatan sepenuhnya yang pada akhirnya berpotensi mereduksi hak pemilik Sarusun untuk menikmati kegunaan Sarusun *a quo* dengan leluasa;
15. Bahwa keberadaan Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun *a quo* juga telah merugikan hak konstitusional Para Pemohon untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum yang adil sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, karena keberadaan Pasal *a quo* telah menjadi pintu masuk bagi terjadinya praktik monopoli dalam pembentukan PPPSRS oleh pelaku pembangunan dan menimbulkan konflik kepentingan (*conflict of interest*) dalam pembentukan PPPSRS *a quo*, yang pada akhirnya merugikan Para Pemohon sebagai para pemilik Sarusun;
16. Bahwa keberadaan Pasal 107 UU Rumah Susun yang menyatakan: *“Setiap orang yang menyelenggarakan rumah susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2), Pasal 22 ayat (3), Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 ayat (1), Pasal 30, Pasal 39 ayat (1), Pasal 40 ayat (1), Pasal 51 ayat (3), Pasal 52, Pasal 59 ayat (1), Pasal 61 ayat (1), Pasal 66, **Pasal 74 ayat (1)** dikenai sanksi administratif”*, khususnya sepanjang frasa *“... **Pasal 74 ayat (1)**.....”*, telah merugikan hak konstitusional Para Pemohon untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum yang adil sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, sebab Para Pemohon bukanlah merupakan penyelenggara rumah susun, sehingga tidak tepat untuk dikenai sanksi administratif, mengingat secara khusus subyek yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 107 UU Rumah Susun *a quo* adalah penyelenggara rumah susun;

17. Bahwa selain itu, Para Pemohon Juga merupakan pembayar pajak (*tax payer*) yang dibuktikan dengan fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) [BUKTI P-8]. Para Pemohon sebagai *tax payer* menyatakan hak konstitusionalnya telah terlanggar dengan adanya ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan Pasal 107 UU Rumah Susun, oleh karena proses pembentukan UU *a quo*, pembiayaannya berasal dari APBN yang salah satu sumbernya berasal dari pajak yang dibayarkan oleh warga negara Indonesia;

### C. POKOK PERMOHONAN

#### RUANG LINGKUP PASAL YANG DIUJI

No	Ketentuan	Rumusan
1	Pasal 75 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun	Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir.
2	Pasal 107 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun	Setiap orang yang menyelenggarakan rumah susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2), Pasal 22 ayat (3), Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 ayat (1), Pasal 30, Pasal 39 ayat (1), Pasal 40 ayat (1), Pasal 51 ayat (3), Pasal 52, Pasal 59 ayat (1), Pasal 61 ayat (1), Pasal 66, Pasal 74 ayat (1) dikenai sanksi administratif.

#### DASAR KONSTITUSIONAL YANG DIGUNAKAN

No	Ketentuan	Rumusan
1	Pasal 28D Ayat (1) UUD 1945	Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.
2	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 siapa pun.
--	--	---

18. Bahwa **Pasal 75 ayat (1)** UU Rumah Susun menyatakan: “**Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir**”. Sementara **Pasal 107** UU Rumah Susun menyatakan: “**Setiap orang yang menyelenggarakan rumah susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2), Pasal 22 ayat (3), Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 ayat (1), Pasal 30, Pasal 39 ayat (1), Pasal 40 ayat (1), Pasal 51 ayat (3), Pasal 52, Pasal 59 ayat (1), Pasal 61 ayat (1), Pasal 66, Pasal 74 ayat (1) dikenai sanksi administratif**”;
19. Bahwa **Pasal 75 ayat (1)** sepanjang frasa “**Pelaku pembangunan...**” dan **Pasal 107** sepanjang frasa “**... Pasal 74 ayat (1) ...**” UU Rumah Susun bertentangan dengan **Pasal 28D ayat (1)** dan **Pasal 28H ayat (4)** Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945);
20. Bahwa inkonstitusionalitas **Pasal 75 ayat (1)** sepanjang frasa “**Pelaku pembangunan...**” UU Rumah Susun *a quo* menurut Para Pemohon setidaknya didasari oleh 2 (dua) alasan. **Pertama**, pembentukan PPPSRS yang wajib difasilitasi oleh pelaku pembangunan melemahkan pemilik Satuan Rumah Susun (Sarusun). **Kedua**, pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) yang wajib difasilitasi oleh pelaku pembangunan tidak memberikan jaminan kepastian hukum yang adil;
21. Bahwa inkonstitusionalitas **Pasal 107** sepanjang frasa “**... Pasal 74 ayat (1) ...**” UU Rumah Susun *a quo* menurut Para Pemohon didasari oleh alasan pemberian sanksi administratif kepada pemilik Sarusun tidak memberikan kepastian hukum yang adil, sebab pemilik Sarusun bukanlah merupakan penyelenggara rumah susun, sehingga tidak tepat untuk dikenai sanksi administratif, mengingat secara khusus subyek yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 107 UU Rumah Susun *a quo* adalah penyelenggara rumah susun;

22. Bahwa menurut Para Pemohon pihak yang lebih tepat memfasilitasi pembentukan PPPSRs adalah pemerintah, sebab sesuai dengan konsiderans menimbang huruf b, Pasal 5, 6, 8, 9, 70 ayat (5), 71 ayat (1), dan 83 UU Rumah Susun Pemerintah bertanggung jawab untuk melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun. Selain itu, menurut Para Pemohon Pemerintah lebih dapat berlaku *fair* dan adil, serta terlepas dari *conflict of interest* dalam memfasilitasi pembentukan PPPSRs;

#### **ALASAN PEMBENTUKAN PPPSRs WAJIB DIFASILITASI OLEH PEMERINTAH**

23. Bahwa hak untuk bertempat tinggal merupakan hak asasi manusia (HAM) sekaligus juga sebagai hak konstitusional warga negara sebagaimana diatur dalam **Pasal 28H ayat (1)** UUD 1945 yang menyatakan “*Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.*”;
24. Bahwa relasi Negara dengan warga negara dalam konteks hukum HAM adalah negara c.q. Pemerintah berkedudukan sebagai pemangku kewajiban (*duty bearer*), sedangkan warga negara berkedudukan sebagai pemangku hak (*right holder*). Adapun Kewajiban yang diemban negara terdiri atas tiga bentuk, yaitu menghormati (*to respect*), melindungi (*to protect*) dan memenuhi (*to fulfill*);
25. Bahwa kewajiban untuk menghormati (*obligation to respect*) adalah kewajiban negara untuk menahan diri agar tidak melakukan intervensi, kecuali atas hukum yang sah (*legitimate*). Sementara, kewajiban untuk memenuhi (*obligation to fulfill*) adalah kewajiban negara untuk mengambil langkah-langkah legislatif, administratif, yudisial dan praktis, yang perlu untuk menjamin pelaksanaan HAM. Adapun kewajiban untuk melindungi (*obligation to protect*) adalah kewajiban untuk melindungi hak bukan hanya terhadap pelanggaran yang dilakukan negara, namun juga terhadap pelanggaran atau tindakan yang dilakukan oleh entitas atau pihak lain (non-negara) yang akan mengganggu perlindungan hak tersebut;

26. Bahwa dalam rangka menghormati (*to respect*), melindungi (*to protect*) dan memenuhi (*to fulfill*) hak warga negara untuk bertempat tinggal, Negara diberikan tanggungjawab dalam penyelenggaraan rumah susun sebagaimana tertuang dalam konsideran menimbang huruf b UU Rumah Susun yang menyatakan: “*bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia dalam penyelenggaraan perumahan melalui rumah susun yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia*”;

27. Bahwa **Pasal 5** UU Rumah Susun mengatur:

(1) *Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah*

(2) *Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh:*

a. *Menteri pada tingkat nasional;*

b. *Gubernur pada tingkat provinsi;*

c. *Bupati/Walikota pada tingkat kabupaten/kota;*

28. Bahwa **Pasal 6 ayat (1)** UU Rumah Susun mengatur:

*Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (2) meliputi:*

a. *perencanaan;*

b. *pengaturan;*

c. *pengendalian; dan*

d. *pengawasan;*

29. Bahwa **Pasal 8** UU Rumah Susun mengatur:

*Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b meliputi:*

.....

b. *Penguasaan, kepemilikan dan pemanfaatan;*

c. *Pengelolaan;*

d. *Peningkatan kualitas;*

**e. Kelembagaan;**

.....

30. Bahwa **Pasal 9** UU Rumah Susun mengatur:

*Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf c dilakukan untuk menjamin penyelenggaraan rumah susun sesuai dengan tujuannya.*

31. Bahwa **Pasal 70 ayat (5)** UU Rumah Susun mengatur:

*Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan melalui:*

- a. *pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS; dan*
- b. *pengawasan terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.*

32. Bahwa **Pasal 71 ayat (1)** UU Rumah Susun mengatur:

*Pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) dilakukan oleh pemerintah melalui:*

- a. *perizinan;*
- b. *pemeriksaan; dan*
- c. *penertiban.*

33. Bahwa **Pasal 83** UU Rumah Susun mengatur:

*Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun mempunyai wewenang:*

- a. *menetapkan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat nasional;*
- b. *menetapkan peraturan perundang-undangan, termasuk norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang rumah susun;*
- c. *mengawasi dan mengendalikan pelaksanaan kebijakan, strategi, dan program di bidang rumah susun pada tingkat nasional;*
- d. *mengawasi pelaksanaan operasionalisasi kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat nasional;*

- e. memfasilitasi pengelolaan bagian bersama dan benda bersama rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara;
  - f. memfasilitasi kerja sama pada tingkat nasional antara pemerintah dan badan hukum atau kerja sama internasional antara pemerintah dan badan hukum asing dalam penyelenggaraan rumah susun;
  - g. menyelenggarakan koordinasi pemanfaatan teknologi dan rancang bangun yang ramah lingkungan serta pemanfaatan industri bahan bangunan yang mengutamakan sumber daya dalam negeri dan kearifan lokal yang aman bagi kesehatan;
  - h. menyelenggarakan koordinasi pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun; dan
  - i. memfasilitasi peningkatan kualitas rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara pada tingkat nasional.
34. Bahwa dimulai dari konsiderans menimbang huruf b dibentuknya UU Rumah Susun serta **Pasal 5, 6, 8, 9, 70 ayat (5), 71 ayat (1), dan 83** UU Rumah Susun sudah memposisikan bahwa negara dalam hal ini pelaksanaannya adalah Pemerintah yang bertanggung jawab atas segala tindakan perencanaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas Rumah Susun. Oleh sebab itu, **Pemerintah adalah PIHAK YANG TEPAT dalam memfasilitasi pembentukan PPPSRS.**

**ALASAN PEMBENTUKAN PPPSRS YANG WAJIB DIFASILITASI OLEH PELAKU PEMBANGUNAN MELEMAHKAN PEMILIK SATUAN RUMAH SUSUN (SARUSUN)**

35. Bahwa Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun sepanjang frasa "**Pelaku pembangunan...**" melemahkan pemilik Sarusun, padahal sebagai pihak yang memegang hak milik atas Sarusun, seharusnya pemilik Sarusun leluasa untuk melakukan apapun atas hak miliknya tersebut sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
36. Bahwa Pasal 46 ayat (1) UU Rumah Susun menyatakan, "*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.*" Kepemilikan atas

Sarusun *a quo* dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Sarusun atau Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG);

37. Bahwa kepemilikan yang bersifat perseorangan sebagaimana dimaksud Pasal 46 ayat (1) UU Rumah Susun *a quo* adalah hak kepemilikan seseorang yang telah membeli satuan unit rumah susun. Unit yang dimaksud adalah ruangan dalam bentuk geometrik tiga dimensi yang dibatasi oleh dinding dan digunakan secara terpisah atau tidak secara bersama-sama. Hak perseorangan *a quo* tergambar dalam pertelaan rumah susun (Erwin Kallo dkk, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, 2009: 59). Selain itu, para pemilik Sarusun juga mempunyai hak kepemilikan secara kolektif yaitu hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
38. Bahwa hak milik dalam doktrin ilmu hukum didefinisikan sebagai hak yang paling komprehensif atas sebuah barang yang tidak bergerak (Arie S. Hutagalung dkk, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, 2012: 11). Oleh karena itu, hak milik dikonsepsikan sebagai induk dari hak-hak lainnya (Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, 2006: 61). Dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan, "Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah ...". Dalam penjelasan pasal *a quo* dinyatakan, "*Hak milik adalah hak yang "terkuat dan terpenuh" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat" sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum-adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata "terkuat dan terpenuh" itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa diantara hak- hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang "ter" (artinya: paling)-kuat dan terpenuh"; [BUKTI P-10]*
39. Bahwa Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) menyatakan "*Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu*

*kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya dan tidak mengganggu hak-hak orang lain semua itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.” [BUKTI P-11]*

40. Bahwa hak milik memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan hak *a quo* bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu (Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, 1997). Menurut Fitzgerald, ciri hak-hak dalam pemilikan adalah sebagai berikut (Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, 1982: 106-107):
- a. Pemilik mempunyai hak memiliki barangnya. Pemilik mungkin tidak memegang atau menguasai barang tersebut, oleh karena barang tersebut mungkin telah direbut daripadanya oleh orang lain. Sekalipun demikian, hak atas barang itu tetap ada pada pemegang hak semula;
  - b. Pemilik biasanya mempunyai hak untuk menggunakan dan menikmati barang yang dimilikinya, yang pada dasarnya merupakan kemerdekaan bagi pemilik untuk berbuat terhadap barangnya;
  - c. Pemilik mempunyai hak untuk menghabiskan, merusak atau mengalihkan barangnya. Sedangkan pada orang yang menguasai suatu barang, hak untuk mengalihkan itu tidak ada padanya karena adanya asas *memo dat quod non habet*, oleh karena si penguasa tidak mempunyai hak dan karenanya juga tidak dapat melakukan pengalihan hak kepada orang lain;
  - d. Pemilikan tidak mempunyai ciri yang tidak mengenal pembatasan jangka waktu. Ciri ini berbeda dengan penguasaan, oleh karena yang penguasaan terbuka untuk penentuan lebih lanjut di kemudian hari, sedang pada pemilikan secara teoritis berlaku untuk selamanya.
41. Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hak milik dan doktrin hukum *a quo*, dapat disimpulkan bahwa

para pemilik Sarusun berhak untuk berbuat bebas terhadap sarusun dengan kedaulatan sepenuhnya dan berhak menikmati kegunaan sarusun dengan leluasa selama waktu yang tidak terbatas;

42. Bahwa frasa "***Pelaku pembangunan...***" dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun melemahkan pemilik sarusun sebagai pemegang hak milik atas sarusun untuk berbuat bebas terhadap sarusun dengan kedaulatan sepenuhnya dan untuk menikmati kegunaan sarusun dengan leluasa, sebab pembentukan PPPSRS yang wajib difasilitasi oleh pelaku pembangunan sesuai dengan frasa *a quo* mereduksi hak pemilik sarusun untuk berbuat bebas terhadap pembentukan PPPSRS dengan kedaulatan sepenuhnya yang pada akhirnya berpotensi mereduksi hak pemilik sarusun untuk menikmati kegunaan sarusun *a quo* dengan leluasa;
43. Bahwa Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 menyatakan, "*setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun*";
44. Bahwa oleh karena Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun sepanjang frasa "***Pelaku pembangunan...***" melemahkan pemilik sarusun, sebab telah mereduksi hak pemilik sarusun untuk berbuat bebas terhadap pembentukan PPPSRS dengan kedaulatan sepenuhnya yang pada akhirnya berpotensi mereduksi hak pemilik sarusun untuk menikmati kegunaan sarusun *a quo* dengan leluasa, maka menurut Pemohon Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun sepanjang frasa *a quo* bertentangan dengan **Pasal 28H ayat (4)** UUD 1945;

#### **ALASAN PEMBENTUKAN PPPSRS YANG WAJIB DIFASILITASI OLEH PELAKU PEMBANGUNAN TIDAK MEMBERIKAN JAMINAN KEPASTIAN HUKUM YANG ADIL**

45. Bahwa Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun menyatakan, "*Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir.*" Menurut Pemohon frasa "***Pelaku pembangunan...***" tidak memberikan kepastian hukum yang adil;

46. Frasa "**Pelaku pembangunan ...**" dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun *a quo* menghambat dan menghalangi pemilik Sarusun untuk melaksanakan kewajibannya membentuk PPPSRS, sebagaimana diatur dalam Pasal 74 ayat (1) UU Rumah Susun yang menyatakan, "*Pemilik sarusun wajib membentuk PPPSRS*";
47. Bahwa frasa "**Pelaku pembangunan...**" dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun *a quo* merupakan klausul yang bersifat imperatif yang berakibat pada keharusan pelaku pembangunan atau pengembang (*developer*) untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS, artinya pembentukan PPPSRS hanya bisa dilakukan apabila difasilitasi oleh pelaku pembangunan atau pengembang, sehingga kewajiban pemilik Sarusun untuk membentuk PPPSRS tidak bisa dilaksanakan serta merta tanpa difasilitasi oleh pelaku pembangunan. Oleh sebab itu, frasa *a quo* jelas menghambat dan menghalangi pemilik sarusun untuk melaksanakan kewajibannya untuk membentuk PPPSRS;
48. Bahwa frasa "**Pelaku pembangunan...**" dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun *a quo* memberikan kewenangan yang sangat besar kepada pelaku pembangunan dalam pembentukan PPPSRS. Kewenangan yang sangat besar *a quo* bisa merugikan para pemilik Sarusun, sebab dengan kewenangan tersebut, pelaku pembangunan bisa memonopoli pembentukan PPPSRS. Monopoli *a quo* sangat mungkin terjadi, karena pelaku pembangunan dapat dipastikan memiliki kepentingan dalam pembentukan PPPSRS. Kepentingan dimaksud adalah penguasaan atas PPPSRS, karena PPPSRS memiliki peran yang sangat strategis dalam pengelolaan rumah susun, ditambah lagi pengelolaan rumah rusun *a quo* memiliki nilai ekonomis;
49. Bahwa peran strategis yang dimiliki PPPSRS dapat diuraikan sebagai berikut:
- a. PPPSRS merupakan organ yang dibentuk untuk mengorganisir pengelolaan rumah susun sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 75 Ayat (3) UU 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.”*

- b. Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada huruf a meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 56 ayat (1) UU Rumah Susun.
- c. Tugas pokok perhimpunan penghuni (dalam UU Rumah Susun disebut PPPSRS) sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (PP Rumah Susun) adalah sebagai berikut:

**[BUKTI P-9]**

- (a) mengesahkan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang disusun pengurus dalam rapat umum perhimpunan penghuni;
- (b) membina penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
- (c) mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- (d) menyelenggarakan tugas administratif penghunian;
- (e) menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan rumah susun dan lingkungannya;
- (f) menyelenggarakan pembukuan dan administratif keuangan secara terpisah sebagai kekayaan perhimpunan penghuni;
- (g) menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga.

50. Bahwa di samping PPPSRS memiliki peran strategis sebagai pengelola rumah susun, pengelolaan rumah susun itu sendiri memiliki nilai ekonomis, sebab pengelolaan rumah susun dimaksud membutuhkan biaya, dan biaya *a quo* menjadi hak pengelola sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 57 ayat (1) UU Rumah Susun, “*Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2), pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan*”. Biaya *a quo* setidaknya

tidaknya meliputi: (1) biaya pemeliharaan (*service charge*) yang merupakan biaya pengelolaan rumah susun sehari-hari, seperti biaya listrik, air, kebersihan, keamanan dan lain sebagainya, (2) biaya utilitas umum (*utility charge*) yang merupakan biaya cadangan penggantian atau perbaikan *common property* yang telah rusak atau telah berakhir nilai ekonomisnya, dan (3) biaya penyusutan (*sinking fund*) yang merupakan biaya cadangan untuk membangun kembali suatu rumah susun apabila keadaan rumah susun tersebut tidak layak lagi untuk dihuni karena umur bangunannya sudah lama;

51. Bahwa peran strategis yang dimiliki PPPSRS ditambah dengan adanya nilai ekonomis dalam pengelolaan rumah susun *a quo* menjadi faktor pendorong dan stimulus bagi pelaku pembangunan untuk menguasai PPPSRS. Sebagai suatu entitas bisnis, pelaku pembangunan tentu akan memanfaatkan penguasaan atas PPPSRS *a quo* untuk meraup keuntungan. Frasa "**Pelaku pembangunan...**" dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun telah memberikan ruang yang luasa bagi pelaku pembangunan untuk memonopoli pembentukan PPPSRS, sehingga bisa memuluskan penguasaan atas PPPSRS *a quo* oleh unsur pelaku pembangunan yang pada akhirnya akan sangat merugikan dan melahirkan ketidakadilan bagi para pemilik Sarusun;
52. Bahwa pembentukan PPPSRS yang wajib difasilitasi oleh pelaku pembangunan berpotensi menimbulkan konflik kepentingan (*conflict of interest*), sebab unsur pelaku pembangunan seringkali juga berstatus sebagai pemilik sarusun dengan memiliki beberapa sarusun. Di satu sisi, pelaku pembangunan bertindak selaku fasilitator, pada saat yang bersamaan di sisi lain, pelaku pembangunan juga bertindak selaku pihak yang difasilitasi dalam pembentukan PPPSRS. Kondisi demikian akan menyebabkan proses pembentukan PPPSRS sulit untuk bisa mengakomodir kepentingan para pemilik sarusun secara seimbang dan proporsional, sehingga melahirkan proses yang tidak *fair*;
53. Bahwa pembentukan PPPSRS yang wajib difasilitasi oleh pelaku pembangunan menjadi pintu masuk bagi berbagai macam bentuk penyimpangan. Bentuk-bentuk penyimpangan pelaku pembangunan

akibat diberikannya kewenangan untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Pelaku pembangunan seringkali mengulur-ulur waktu pembentukan PPPSRS. Pembentukan PPPSRS sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun paling lambat sebelum masa transisi berakhir. Masa transisi dimaksud ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik sebagaimana diatur dalam Pasal 59 ayat (2) UU Rumah Susun. Pelaku pembangunan seringkali bersembunyi di balik penjelasan Pasal 59 ayat (1) UU Rumah Susun yang mendefinisikan “masa transisi” sebagai masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual untuk mengulur-ngulur waktu pembentukan PPPSRS. Dengan penguluran waktu pembentukan PPPSRS *a quo*, pelaku pembangunan dapat menjadi pengelola rumah susun lebih lama. Jeda waktu yang relatif lama tersebut seringkali digunakan semaksimal mungkin oleh pelaku pembangunan untuk mencari keuntungan dari pengelolaan rumah susun.
- b. Pelaku pembangunan seringkali memasukkan unturnya untuk menduduki jabatan-jabatan penting di PPPSRS, sebab pembentukan PPPSRS hampir selalu dimonopoli oleh pelaku pembangunan sendiri. Walaupun setelah terbentuknya PPPSRS, pelaku pembangunan seolah-olah menyerahkan pengelolaan rumah susun kepada PPPSRS yang baru terbentuk *a quo*, akan tetapi sebenarnya penyerahan tersebut hanya bersifat simbolis dan sekedar memenuhi aspek legal-formal saja. Pengelolaan rumah susun tersebut senyatanya tidak benar-benar diserahkan kepada PPPSRS, sebab pejabat-pejabat penting di PPPSRS adalah unsur pelaku pembangunan itu sendiri, sehingga kendali PPPSRS masih tetap dipegang oleh pelaku pembangunan.
- c. PPPSRS yang dibentuk dengan difasilitasi oleh pelaku pembangunan seringkali menyusun Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) berdasarkan selera pelaku pembangunan. PPPSRS terkesan “didikte” oleh pelaku pembangunan dalam penyusunan

AD/ART, sehingga hasilnya tentu saja hanya menguntungkan pihak-pihak tertentu.

- d. Pengorganisasian PPPSRS yang dibentuk dengan difasilitasi oleh pelaku pembangunan seringkali tidak transparan, profesional, dan tidak taat aturan. Misalnya tidak pernah dilakukan Rapat Umum Tahunan Anggota; tidak ada mekanisme pertanggungjawaban dalam Rapat Umum Anggota khususnya mengenai penerimaan dan pengeluaran laporan keuangan PPPSRS termasuk area yang dikomersilkan diantaranya, hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama; tidak memiliki rekening bank; tidak ada tanggung jawaban terhadap kepemilikan hak atas tanah bersama rumah susun dan lain sebagainya.
- e. Penunjukan Badan Pengelola oleh PPPSRS yang dibentuk dengan difasilitasi oleh pelaku pembangunan seringkali tidak transparan, profesional, dan akuntabel, sehingga pengelolaan sarusun oleh Badan Pengelola *a quo* dalam praktiknya sangat merugikan pemilik dan penghuni sarusun. Misalnya Badan Pengelola secara sepihak menaikkan tarif iuran pengelolaan lingkungan/*service charge*; Badan Pengelola tidak memberikan analisa kalkulasi terhadap perubahan kenaikan tarif iuran pengelolaan lingkungan/*service charge* sebagai tolak ukur, dan meminta persetujuan dari para pemilik/penghuni; Area Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama yang dikomersilkan hasilnya dikantongi sendiri oleh Badan Pengelola untuk kelompok pengembang/pelaku pembangun; Area Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama yang dikomersilkan tidak diperhitungkan sebagai kompensasi untuk meringankan iuran pengelolaan lingkungan/*service charge*, bagi para pemilik/penghuni guna menutupi biaya operasional rumah susun dan lain sebagainya. Selain itu Badan Pengelola *a quo* juga seringkali melakukan pelanggaran-pelanggaran seperti, melakukan perbuatan tindakan melawan hukum, dengan menjual listrik dan air bersih kepada para pemilik/penghuni sarusun, menaikkan tarif listrik dan air secara tidak wajar dan lain sebagainya.

54. Bahwa oleh karena frasa "**Pelaku pembangunan ...**" dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun menghambat dan menghalangi pemilik sarusun untuk melaksanakan kewajibannya membentuk PPPSRS, menyebabkan monopoli pelaku pembangunan dalam pembentukan PPPSRS, berpotensi menimbulkan konflik kepentingan (*conflict of interest*), dan menimbulkan berbagai macam penyimpangan, maka menurut Para Pemohon pembentukan PPPSRS yang wajib difasilitasi oleh pelaku pembangunan tidak memberikan kepastian hukum yang adil;
55. Bahwa Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 menyatakan "*Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.*" Berdasarkan pasal *a quo*, para pemilik sarusun berhak atas kepastian hukum yang adil dalam pembentukan PPPSRS;
56. Bahwa oleh karena Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun sepanjang frasa "**Pelaku pembangunan...**" tidak memberikan kepastian hukum yang adil, maka harus dinyatakan bertentangan dengan **Pasal 28D ayat (1) UUD 1945**;

#### **ALASAN PEMBERIAN SANKSI ADMINISTRATIF KEPADA PEMILIK SARUSUN TIDAK MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM YANG ADIL**

57. Bahwa **Pasal 107** UU Rumah Susun menyatakan: "*Setiap orang yang menyelenggarakan rumah susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2), Pasal 22 ayat (3), Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 ayat (1), Pasal 30, Pasal 39 ayat (1), Pasal 40 ayat (1), Pasal 51 ayat (3), Pasal 52, Pasal 59 ayat (1), Pasal 61 ayat (1), Pasal 66, **Pasal 74 ayat (1)** dikenai sanksi administratif*";
58. Bahwa **Pasal 107** UU Rumah Susun sepanjang frasa "**... Pasal 74 ayat (1) ...**" yang memberikan sanksi administratif kepada pemilik sarusun tidak memberikan kepastian hukum yang adil setidaknya karena dua hal. **Pertama**, pemberian sanksi administratif *a quo* tidak memenuhi unsur sanksi dalam hukum administrasi negara. **Kedua**, subyek yang dikenakan sanksi dalam Pasal 107 *a quo* adalah penyelenggara rumah susun, sedangkan pemilik sarusun bukan merupakan penyelenggara sarusun;

59. Bahwa sanksi dalam hukum administrasi negara adalah alat kekuasaan yang bersifat hukum publik yang dapat digunakan oleh pemerintah sebagai reaksi atas ketidakpatuhan terhadap kewajiban yang terdapat dalam norma hukum administrasi Negara. Berdasarkan definisi *a quo* terdapat empat unsur sanksi dalam hukum administrasi negara, yaitu alat kekuasaan (*machtmiddelen*), bersifat hukum publik (*publiekrechtelijke*), digunakan oleh pemerintah (*overheid*), sebagai reaksi atas ketidakpatuhan (*reactive op niet-naleving*) (Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, 2006: 315);
60. Bahwa Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun menyatakan, "*Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir.*" Klausul *a quo* bersifat imperatif yang memiliki akibat hukum keharusan pelaku pembangunan untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS, artinya pembentukan PPPSRS hanya bisa dilakukan apabila difasilitasi oleh pelaku pembangunan, sehingga kewajiban pemilik sarusun untuk membentuk PPPSRS tidak bisa dilaksanakan serta merta tanpa difasilitasi oleh pelaku pembangunan. Oleh karena itu, pelaku pembangunan sebagai pihak yang wajib memfasilitasi pembentukan PPPSRS sangat menentukan terbentuk atau tidaknya PPPSRS *a quo*;
61. Bahwa kewajiban pemilik sarusun untuk membentuk PPPSRS sebagaimana diatur dalam Pasal 74 ayat (1) UU Rumah Susun bersifat pasif karena kewajiban *a quo* belum bisa dilaksanakan sampai adanya peran aktif pelaku pembangunan memfasilitasi pembentukan PPPSRS;
62. Bahwa oleh karena kewajiban pemilik sarusun untuk membentuk PPPSRS sebagaimana diatur dalam Pasal 74 ayat (1) UU Rumah Susun bersifat pasif, menurut Para Pemohon pemberian sanksi administratif kepada pemilik sarusun akibat tidak dilaksanakannya kewajiban membentuk PPPSRS tidak memenuhi unsur "**sebagai reaksi atas ketidakpatuhan (*reactive op niet-naleving*)**" yang merupakan salah satu unsur sanksi administrasi negara sesuai dengan doktrin hukum administrasi negara;

63. Bahwa pengenaan sanksi administrasi sebagai reaksi atas ketidakpatuhan dalam membentuk PPPSRS menurut pemohon seharusnya diberikan kepada pihak yang diwajibkan memfasilitasi pembentukan PPPSRS *a quo*, sebab pihak dimaksud yang sangat menentukan terbentuk atau tidaknya PPPSRS;
64. Bahwa oleh karena **Pasal 107** UU Rumah Susun sepanjang frasa “ ... **Pasal 74 ayat (1) ...**” tidak memenuhi unsur “sebagai reaksi atas ketidakpatuhan (*reactive op niet-naleving*)” yang merupakan salah satu unsur sanksi administrasi negara sesuai dengan doktrin hukum administrasi negara, maka menurut Para Pemohon pemberian sanksi administratif kepada pemilik sarusun akibat tidak dilaksanakannya kewajiban membentuk PPPSRS tidak memberikan kepastian hukum yang adil;
65. Bahwa selain itu, pemberian sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 107 UU Rumah Susun *a quo* sebenarnya dikhususkan kepada penyelenggara rumah susun. Dengan demikian, oleh karena pemilik sarusun bukanlah merupakan penyelenggara rumah susun sebagaimana diatur dalam UU Rumah Susun, maka tidak tepat untuk dikenai sanksi administratif, sehingga ketentuan *a quo* jelas tidak memberikan kepastian hukum yang adil;
66. Bahwa pemberian sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 107 UU Rumah Susun *a quo* sebenarnya dikhususkan kepada penyelenggara rumah susun juga dapat dilihat dari jenis-jenis sanksinya sebagaimana diatur dalam Pasal 108 ayat (1) UU Rumah Susun yang sama sekali tidak ada relevansinya dengan pemilik sarusun. Sebagai contoh sanksi pencabutan IMB, pemilik sarusun bukanlah pemegang IMB, sehingga tidak masuk akal apabila pemilik sarusun dikenai sanksi pencabutan IMB. Selain itu, pencabutan ijin usaha, pemilik sarusun bukanlah pihak yang memegang ijin usaha, sehingga tidak masuk akal apabila pemilik sarusun dikenai sanksi pencabutan ijin usaha dan lain sebagainya. Pasal 108 ayat (1) UU Rumah Susun selengkapnya menyatakan:

Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 dapat berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
- c. penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun;
- e. pengenaan denda administratif;
- f. pencabutan IMB;
- g. pencabutan sertifikat laik fungsi;
- h. pencabutan SHM sarusun atau SKBG sarusun;
- i. perintah pembongkaran bangunan rumah susun; atau
- j. pencabutan izin usaha.

67. Bahwa Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 menyatakan, “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”;

68. Bahwa oleh karena **Pasal 107** UU Rumah Susun sepanjang frasa “ ... **Pasal 74 ayat (1)** ...” yang memberikan sanksi administratif kepada pemilik sarusun tidak memberikan kepastian hukum yang adil, menurut Para Pemohon **Pasal 107** UU Rumah Susun sepanjang frasa *a quo* bertentangan dengan **Pasal 28D ayat (1)** UUD 1945.

**BAHWA BERDASARKAN DALIL-DALIL TERSEBUT DI ATAS, TELAH JELAS DAN NYATA BAHWA KEBERADAAN PASAL 75 AYAT (1) DAN PASAL 107 UU RUMAH SUSUN TELAH MERUGIKAN HAK KONSTITUSIONAL PARA PEMOHON SECARA NYATA, APALAGI MASALAH RUMAH SUSUN ADALAH MASALAH KEBUTUHAN POKOK TERMASUK SANDANG, PANGAN, PAPAN**

69. Bahwa alasan Para Pemohon mengajukan *judicial review* Pasal 75 ayat (1) dan Pasal 107 UU Rumah Susun adalah oleh karena telah terpenuhinya kerugian konstitusional yang sudah memenuhi syarat mutlak untuk dapat berperkara di Mahkamah Konstitusi yaitu:

- a. Keberadaan Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun telah merugikan hak konstitusional Para Pemohon untuk mempunyai hak milik pribadi

sebagaimana diatur dalam Pasal 24H ayat (4) UUD 1945. Sebagai pemegang hak milik atas satuan rumah susun, maka seharusnya Para Pemohon dapat berbuat bebas terhadap sarusun yang dimilikinya dengan kedaulatan sepenuhnya dan untuk menikmati kegunaan sarusun tersebut dengan leluasa. Akan tetapi, keberadaan Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun *a quo* telah mereduksi hak Para Pemohon untuk berbuat bebas terhadap pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut PPPSRS) dengan kedaulatan sepenuhnya yang pada akhirnya berpotensi mereduksi hak pemilik sarusun untuk menikmati kegunaan sarusun *a quo* dengan leluasa;

- b. Keberadaan Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun juga telah merugikan hak konstitusional Para Pemohon untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum yang adil sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, karena keberadaan Pasal *a quo* telah menjadi pintu masuk bagi terjadinya praktik monopoli dalam pembentukan PPPSRS oleh pelaku pembangunan dan menimbulkan konflik kepentingan (*conflict of interest*) dalam pembentukan PPPSRS *a quo*, yang pada akhirnya merugikan Para Pemohon sebagai para pemilik sarusun;
- c. Keberadaan Pasal 107 UU Rumah Susun telah merugikan hak konstitusional Para Pemohon untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum yang adil sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, sebab Para Pemohon bukanlah merupakan penyelenggara rumah susun, sehingga tidak tepat untuk dikenai sanksi administratif, mengingat secara khusus subyek yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 107 UU Rumah Susun *a quo* adalah penyelenggara rumah susun;
- d. Keberadaan Pasal 75 ayat (1) dan Pasal 107 UU Rumah Susun menjadi penyebab munculnya kerugian konstitusional Para Pemohon sebagaimana diuraikan di atas (*cuasal verband*), dengan kata lain berlakunya pasal-pasal *a quo* telah menimbulkan kerugian bagi Para Pemohon;

- e. Dengan diberikannya putusan diharapkan kerugian dapat dihindarkan atau dipulihkan sehingga dibatalkannya pasal-pasal *a quo* dapat berakibat bahwa kerugian dapat dihindarkan atau dipulihkan;

#### D. PETITUM

Berdasarkan alasan-alasan hukum dan konstitusional sebagaimana diuraikan di atas serta alat-alat bukti yang terlampir, maka Para Pemohon dalam hal ini memohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan Para Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa ketentuan **Pasal 75 ayat (1)** sepanjang frasa "***Pelaku pembangunan...***" Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252 bertentangan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sepanjang tidak dimaknai "***Pemerintah...***";
3. Menyatakan ketentuan **Pasal 75 ayat (1)** sepanjang frasa "***Pelaku pembangunan...***" Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai "***Pemerintah...***";
4. Menyatakan bahwa ketentuan **Pasal 107** sepanjang frasa "... ***Pasal 74 ayat (1) ...***" Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252 bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
5. Menyatakan ketentuan **Pasal 107** sepanjang frasa "... ***Pasal 74 ayat (1) ...***" Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

6. Memerintahkan amar putusan Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia untuk dimuat dalam Berita Negara;  
Atau apabila Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*et aequo et bono*).

[2.2] Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya para Pemohon telah mengajukan bukti-bukti surat atau bukti tertulis yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-11 yang telah disahkan pada persidangan tanggal 2 Maret 2015, dan mengajukan bukti tambahan bertanda bukti P-12 sampai dengan bukti P-17, sebagai berikut:

1. Bukti P – 1 : Fotokopi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
2. Bukti P – 2 : Fotokopi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
3. Bukti P – 3 : Fotokopi Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 98, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4316);
4. Bukti P – 4 : Fotokopi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5226);
5. Bukti P – 5 : Fotokopi Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076);
6. Bukti P – 6 : Fotokopi KTP Para Pemohon (Pemohon I-VII);
7. Bukti P – 7 : Fotokopi Bukti Kepemilikan Sarusun Para Pemohon (Pemohon I-VII);
8. Bukti P – 8 : Fotokopi NPWP Para Pemohon (Pemohon I-VII);
9. Bukti P – 9 : Fotokopi Peraturan Pemerintah Republik Indonesia

Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7);

10. Bukti P – 10 : Fotokopi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
11. Bukti P – 11 : Fotokopi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer);
12. Bukti P – 12 : Fotokopi surat-menyurat terkait persiapan pembentukan PPPSRS di Kalibata City yang dilakukan secara mandiri oleh pemilik dan penghuni Rusun Kalibata City terdiri dari:
  1. Surat mengenai tim persiapan pembentukan PPPSRS;
  2. Surat permohonan fasilitasi pembentukan PPPSRS;
  3. Surat pemberitahuan proses pembentukan PPPSRS oleh paguyuban warga jaring Kaliresi (paguyuban pemilik dan penghuni Rusun Kalibata City) kepada PT. Pradani Sukses Abadi (Pelaku Pembangunan);
  4. Berita acara rapat Bamus pembentukan PPPSRS Kalibata City;
13. Bukti P – 13 : Fotokopi Laporan Keuangan PPPSRS Apartemen Mangga Dua Court tanggal 31 Desember 2012 oleh akuntan publik independen Drs. Sjarifudin Chan;
14. Bukti P – 14 :
  1. Fotokopi laporan potensi konflik kepentingan dalam Panitia Musyawarah PPPSRS Kalibata City bentukan Pelaku Pembangunan;
  2. Fotokopi berita acara rapat warga pembentukan Panmus PPPSRS Kalibata City;
15. Bukti P – 15 : Fotokopi dokumen-dokumen karyawan atau orang-orang suruhan PT. Duta Pertiwi Tbk untuk didudukkan sebagai pengurus PPPSRS di ITC Roxy Mas;
16. Bukti P – 16 : Fotokopi Surat/Nota protes dan penolakan atas

keberadaan Panmus pembentukan PPSRS Kalibata City oleh Pelaku Pembangunan;

17. Bukti P – 17 : Fotokopi surat-menyurat mengenai kenaikan tarif-tarif/biaya pengelolaan secara sepihak oleh badan pengelolan di ITC Roxy Mas dan Kalibata City.

Selain itu, para Pemohon juga mengajukan 2 (dua) orang ahli yaitu **Sudaryatmo** dan **Ibnu Tadj** yang telah memberikan keterangan baik lisan dan/atau tertulis pada persidangan tanggal 7 April 2015, serta 6 (enam) orang saksi yaitu **Aguswandi Tandjung**, **Simson Munthe**, **Tri Susilowati**, **Umi Hanik**, **Fifi Tanang**, dan **Machril** yang telah memberikan keterangan baik lisan dan/atau tertulis pada persidangan tanggal 7 April 2015 dan 30 April 2015, yang masing-masing pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

## AHLI PARA PEMOHON

### 1. Sudaryatmo

- Ahli selaku Ketua Pengurus Harian YLKI yang oleh para Pemohon diminta untuk memberikan keterangan ahli khususnya berkaitan dengan perlindungan konsumen rumah susun (hunian vertikal) di Indonesia;
- Statistik aduan konsumen perumahan yang diterima YLKI antara tahun 2013 sampai dengan 2014, dari sisi persentase, cukup besar karena di atas 10%, yaitu tahun 2013 sebesar 12% dan tahun 2014 sebesar 13%, artinya dari 100 pengaduan konsumen yang masuk ke YLKI, 13% di antaranya adalah masalah perumahan. Dari sisi ranking urutan kasus yang diadakan, juga cukup tinggi, yaitu selama dua tahun berturut-turut menempati ranking dua setelah pengaduan konsumen perbankan;
- Secara khusus *breakdown* dari pengaduan konsumen perumahan yaitu sebaran antara hunian horizontal (*landed house*) dan hunian vertikal (rumah susun), dalam tiga tahun berturut-turut, trend-nya mengalami peningkatan. Dari tahun 2013, dari 121 aduan konsumen perumahan, 92 adalah aduan hunian horizontal dan 29 adalah aduan hunian vertikal. Tahun 2014 jumlah aduan hunian horizontal hampir sama, sementara aduan hunian vertikal mengalami kenaikan cukup besar yaitu 67 kasus. Tahun 2015, berdasarkan data sampai dengan Maret 2015, dari 47 aduan

konsumen perumahan yang diterima YLKI, aduan hunian vertikal sudah lebih tinggi yaitu 24 kasus, sedangkan aduan hunian horizontal adalah 23 kasus. Total ada 329 aduan konsumen perumahan, penyebarannya adalah 63% aduan hunian horizontal dan 36% aduan hunian vertikal;

- *Breakdown* lebih detail lagi, ada empat tahapan problem yang diadukan konsumen. *Pertama*, tahap pratransaksi menyangkut iklan, promosi, pameran, brosur. *Kedua*, tahap transaksi atau kontraktual. *Ketiga*, tahap konstruksi. *Keempat*, tahap penghunian;
- Pada tahap transaksi, problem yang diadukan konsumen hunian vertikal di Indonesia adalah belum ada pengawasan terhadap keberadaan iklan atau brosur. Hal ini berbeda dengan di Malaysia, jika melihat iklan properti di harian nasional setiap hari Jumat dan Sabtu selalu ada *license* atau *permit* dari iklan. Hal ini belum ada di Indonesia;
- Pada tahap transaksi, ada konsumen yang mengadukan sudah melakukan transaksi, tetapi dokumen perizinan yang dimiliki pengembang itu belum lengkap dan akibatnya pasti akan ada penundaan pembangunan;
- Persoalan ketiga, hal ini juga cukup penting bagi YLKI, dari brosur-brosur pemasaran apartemen, ada klausula baku yang isinya – dalam pandangan Lembaga Konsumen itu tidak fair – antara lain adalah informasi atau gambar dalam brosur bukan bagian dari perjanjian dan tidak bersifat mengikat, sewaktu-waktu bisa berubah. Padahal brosur itu dipakai konsumen untuk mengambil keputusan. Seharusnya brosur itu bersifat mengikat;
- Pada tahap transaksi, dari pengaduan yang masuk ke YLKI, kita banyak menemukan *unfair contractual terms* berupa substansi di dalam perjanjian jual-beli rumah berat sebelah karena kontrak itu dibikin oleh pengembang, dan pengembang cenderung meminimalkan risiko dengan membuat klausul-klausul yang isinya berat sebelah. Contohnya, ketika konsumen terlambat membayar cicilan uang muka, sanksinya begitu detail, tapi ketika developer terlambat menyerahkan unit apartemen, pada beberapa klausula tidak ada sanksi, kalau pun ada sanksi nilainya sangat kecil, tidak *fair* bagi konsumen. Persoalan yang lain adalah proses AJB tertunda karena masalah dokumen perizinan belum lengkap;

- Persoalan pada tahap konstruksi. Peluang paling umum di tahap konstruksi adalah *delay on delivery* atau keterlambatan serah terima unit apartemen dari yang diperjanjikan di dalam APJB;
- Perihal pergantian atau perpindahan kepemilikan perusahaan atau developer. Dalam beberapa kasus, developer yang baru melakukan *redesign* atau perubahan luasan unit sehingga juga mengubah harga unit. Kemudian dokumen perizinan bermasalah, bangunan disegel, dan ini akan berdampak pada keterlambatan serah terima rumah;
- Ada proses pembangunan terhenti karena proses pailit. Di Jakarta ada beberapa unit apartemen yang masuk di dalam pengadilan niaga untuk proses pailit. Hal ini tentu mengganggu pembangunan dan berujung pada keterlambatan serah terima unit apartemen;
- Perihal tahap penghunian. *Pertama*, masalah pembentukan P3SRS yang tidak partisipatif. Jadi, di sini ada beberapa apartemen yang selalu di dalam pembentukan P3SRS-nya tidak berjalan secara partisipatif. Dalam beberapa catatan YLKI, hal seperti ini terjadi karena tidak hadirnya negara (Pemerintah). Dalam pandangan lembaga konsumen seharusnya Dinas Perumahan hadir dalam proses pembentukan P3SRS. *Kedua*, pembentukan P3SRS tidak transparan. Dalam beberapa kasus, konsumen kritis dibungkam dengan memutus aliran listrik. *Ketiga*, permasalahan bagian bersama. Hal ini persoalan yang sudah jamak, bahwa setiap unit apartemen selalu ada ruang serbaguna (*function room*) yang selalu menjadi tarik-menarik kepentingan antara pengelola dengan penghuni. Pengelola berkepentingan menjadikan ruang serbaguna tersebut sebagai area komersial, sementara penghuni ingin mengembalikan fungsinya sebagai ruang serbaguna yang bisa digunakan untuk acara keperluan penghuni rumah susun;
- Persoalan berikutnya adalah keberatan dengan besaran *service charge* atau tagihan listrik. Ini juga kaitannya dengan pembentukan P3SRS. Ketika pembentukan P3SRS tidak partisipatif, biasanya diikuti dengan masalah ikutan dalam bentuk seperti minimnya pertanggungjawaban P3SRS kepada penghuni, kesulitan penghuni untuk mengakses laporan keuangan dari badan pengelola padahal sebenarnya itu menjadi hak mereka, dan

kesulitan beberapa penghuni untuk mengikuti pertanggungjawaban rapat tahunan;

- Masalah di dalam penghunian yaitu ada beberapa penghuni hunian vertikal yang sudah membayar lunas tapi tidak mendapatkan bukti kepemilikan berupa sertifikat satuan rumah susun. Dalam beberapa catatan YLKI, terdapat kasus konsumen kesulitan mendapatkan satuan rumah susun karena adanya masalah di luar developer, misalnya di Kota Bekasi, di satu sisi mengeluarkan izin mendirikan bangunan untuk hunian vertikal, tapi pada saat yang sama Kota Bekasi belum mempunyai Perda Pertelaan sehingga tidak mungkin diurus satuan rumah susun di BPN karena syaratnya harus punya Perda Pertelaan. Dalam pandangan Lembaga Konsumen hal ini sangat merugikan konsumen;
- Perihal masalah teknis adalah mutu unit bangunan di bawah standar, lift sering rusak, dan terbatasnya slot parkir;
- Dalam pandangan Lembaga Konsumen, jika sepakat bahwa hunian (termasuk hunian vertikal) itu masuk esensial komoditi, di setiap tahap ini harus ada kehadiran negara. Dari analisa YLKI, dalam tahap pratransaksi, tidak ada intervensi negara. Kemudian dalam tahap transaksi, berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen diatur tentang klausula baku perihal perjanjian yang dilarang menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen, namun isinya sangat umum sehingga seharusnya di undang-undang tersebut ada pengaturan yang lebih spesifik tentang perjanjian klausula baku yang dilarang. Kementerian Perumahan Rakyat di era kepemimpinan Akbar Tanjung telah mengeluarkan pedoman pembuatan penghitungan jual-beli rumah, namun isinya hanya berupa *guideline*, tidak bersifat mengikat;
- Intervensi negara di dalam tahap pengadaan hunian rumah susun sangat terasa sekali pada tahap konstruksi yang dimulai dari pengadaan tanah harus mempunyai izin, kemudian izin mendirikan bangunan, peruntukan tanahnya harus sesuai dengan hunian, kemudian sebelum dihuni harus ada sertifikat laik huni. Jadi, di proses konstruksi, perlindungan konsumen sudah terasa sangat kental;

- Di tahap penghunian muncul masalah karena memang tidak ada kehadiran negara. Dalam pandangan Lembaga Konsumen, untuk melindungi konsumen di hunian vertikal, di setiap tahap, negara harus hadir. Fungsi negara ada dua: *pertama*, untuk melindungi pihak yang lemah, jangan sampai ada eksploitasi dari pihak yang kuat (developer) kepada pihak yang lemah (konsumen/penghuni). *Kedua*, negara bisa memfasilitasi ketika ada *dispute*. Selama ini jika ada sengketa di dalam penghunian, selalu saja penghuni berantem dengan developer, tapi tidak ada kehadiran negara;
- Dari kasus-kasus pengaduan yang masuk ke YLKI kaitannya dengan pembentukan P3SRS, ketika pengembang masih memiliki unit dan kalau fasilitasi itu diserahkan ke Pengembang, sebenarnya akan terjadi konflik kepentingan. Pengembang, di satu sisi dia sebagai Pengembang atau sebagai fasilitator, tetapi juga dia menjadi pemilik. Kecenderungannya ketika dia memfasilitasi dan dia juga punya kepentingan, dia akan memasukkan orang-orang yang diberi kuasa sebagai pemilik untuk duduk di P3SRS. Jadi, fungsi fasilitasi itu akan lebih tepat jika ada di Pemerintah/ Pemda/Dinas Perumahan, bukan di Pengembang;
- Menyangkut pengelolaan bagian bersama atau pengelolaan aset, di sejumlah negara ada aturan bahwa dialokasikan sekitar 30% yang tidak dijual supaya ada pihak yang mengelola aset. Ahli belum mengetahui secara detail apakah ada aturan yang sama atau tidak perihal ketentuan di sejumlah negara tersebut dengan di Indonesia, karena dikhawatirkan akan ada kekosongan pengelolaan ketika seluruh unit terjual, namun P3SRS-nya belum dibentuk;
- Ketika pembentukan P3SRS diserahkan kepada Pengembang, tapi pada saat yang sama Pengembang masih mempunyai unit, Ahli tidak tahu apakah unit itu memang tidak laku atau tidak dijual dan juga apakah ada besaran persentase. Pengembang sebenarnya tidak bisa menjalankan fungsi fasilitasi secara independen atau netral ketika masih ada unit yang dimiliki oleh Pengembang;
- Pengembang sebenarnya mendapat kuasa dari Pengembang selaku pemilik untuk mewakili sebagai pemilik unit yang belum laku. Ini juga harus

diklarifikasi apakah unit itu belum laku atau dibeli Pengembang. Ini dua hal yang berbeda. Siapa yang punya hak suara? Jadi kalau dalam pandangan Lembaga Konsumen, jika fasilitasi itu dilakukan oleh Pemerintah, tinggal Pengembang menyerahkan kepemilikan unit yang ada;

- Apakah hunian vertikal itu masuk *essential services* atau tidak? Jika masuk *essential services*, baik termasuk umum atau komersial, harus ada kehadiran negara. Jadi lebih kepada apakah rumah susun itu termasuk *essential commodity* atau tidak. Jika masuk *essential commodity*, baik termasuk umum atau komersial, harus ada kehadiran negara. Mengapa harus ada kehadiran negara? Untuk menghindari adanya eksploitasi pihak yang kuat (pengembang) pada pihak yang lemah (pemilik atau penghuni). Alasan berikutnya, negara hadir ketika ada *dispute* antara penghuni dengan Pengembang;
- Perihal kehadiran negara di dalam konteks *essential services*, selama ini di beberapa rumah susun komersial, posisinya seperti negara dalam negara karena dia punya otoritas di bidang listrik karena dia pelanggan curah, kemudian didistribusikan kepada unit termasuk juga charging. Apakah dia punya hak untuk memutus aliran listrik? Kemudian kalau memutus, alasan apa yang dipakai? Selama ini dalam praktik adalah ketika konsumen berlaku kritis, Pengembang menggunakan hak untuk memutus listrik untuk membungkam konsumen. Hal ini, dalam pandangan Lembaga Konsumen, seharusnya penghuni atau pemilik mempunyai hak untuk mendapatkan *essential services* apa pun situasinya karena itu merupakan kebutuhan dasar, bukan karena bersikap kritis kemudian hak untuk mendapatkan *essential services* baik itu terhadap air maupun listrik diputus sewenang-wenang.

## 2. Ibnu Tadjji

- Ahli adalah Ketua Umum Asosiasi Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia (APERSSI);
- Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, landasan falsafahnya, secara singkat, sebagai berikut:

- a. Bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, dan seterusnya;
  - b. Bahwa negara bertanggungjawab melindungi segenap bangsa Indonesia dalam penyelenggaraan perumahan melalui rumah susun yang layak bagi kehidupan yang sehat, aman, harmonis, dan seterusnya;
  - c. Bahwa setiap orang dapat berpartisipasi untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal melalui pembangunan rumah susun yang layak, aman, harmonis, terjangkau secara mandiri dan berkelanjutan;
  - d. Bahwa negara berkewajiban memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- Pemerintah mempunyai kewajiban untuk melindungi segenap bangsa Indonesia, tidak terkecuali kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Sebaiknya rumah susun itu ada dua bagian penting, *pertama*, adalah milik pribadi. *Kedua*, adalah milik bersama. Bagian milik pribadi berupa satuan unit rumah susun bersifat privat, sedangkan bagian milik bersama adalah seperti misalnya lift, koridor, tangga, dan lain-lain. Sedangkan, benda-benda bersama berupa taman, pagar, pos jaga, serta tanah bersama. Keseluruhan ini tidak diperkenankan dimiliki secara pribadi, tetapi hanya bisa oleh bersama-sama;
  - Kehadiran negara sebenarnya sudah diatur dalam Keputusan Mendagri Nomor 1 Tahun 1981 dan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman perihal kewajiban menyerahkan Fasilitas Sosial (Fasos) dan Fasilitas Umum (Fasum);
  - PPPSRS berkewajiban mengurus kepentingan pemilik dan penghuni dalam kaitan dengan pengelolaan kepemilikan bagian benda dan tanah bersama, dan penghunian. Pada Pasal 75 ayat (3) UU Rumah Susun, secara harafiah, dapat disimpulkan bahwa P3SRS mengurus masalah aset kepemilikan bersama dan penghunian. Adapun penghunian itu dijabarkan di dalam UU tersebut, pada bagian Penjelasan dikatakan hanya meliputi antara lain, iuran keamanan, kebersihan, atau sosial kemasyarakatan. Di sini kepentingan sosial kemasyarakatan berupa

layanan kependudukan, keagamaan, kesehatan masyarakat, kepemudaan, jika terjadi musibah kematian, dan sebagainya, biasanya di dalam *landed house* diurus oleh RT/RW. Tapi di sini dengan diambilalihnya fungsi sosial kemasyarakatan oleh P3SRS, maka kedudukan P3SRS menjadi lembaga dalam rumah susun yang perannya sangat strategis dan sentral;

- Perihal rumah susun campuran, dijelaskan hubungan antara P3SRS dengan prasarana, sarana, dan utilitas umumnya adalah bahwa rumah susun itu bisa berupa rumah susun hunian, bisa juga non hunian berupa rumah susun nonkomersial. Dalam kaitannya dengan rumah susun hunian, memerlukan sekali P3SRS untuk mengurus masalah-masalah selain aset, juga prasarana, sarana, dan utilitas umum yang harus terpisah dari fungsi lain. Misalnya, ada istilah kondotel. Berbeda dengan rumah susun hunian, kondotel mempunyai fungsi sangat khusus, sangat komersial, jadi memerlukan P3SRS juga karena unit-unitnya dimiliki oleh pribadi-pribadi. Untuk mengurusnya, juga segala macam prasarana dan sarana, harus terpisah. Sedangkan, untuk misalnya mall, pertokoan sewa, tidak memerlukan P3SRS. Prasarana, sarana, dan utilitasnya harus terpisah dari semua fungsi lainnya juga. Ini dijelaskan di Pasal 42 UU Rumah Susun bahwa Pengembang harus menjamin kepastian peruntukan ruang dan hak atas tanah. Maksudnya, peruntukan ruang, terutama ada yang ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat tentang peruntukan detail tata ruang, menentukan bisa saja dalam satu kawasan bersebelahan antara peruntukan ruang komersial dan nonkomersial seperti misalnya, hunian nonkomersial. Tetapi, hakikat daripada peraturan ini menyatakan bahwa harus ada kepastian, artinya harus dapat dipisahkan antara kepentingan komersial dan nonkomersial;
- Bila memang peran-fungsinya kurang strategis seperti perumahan yang merupakan satu hajat kehidupan orang banyak, maka fungsi hunian adalah merupakan fungsi sosial yang harus dilindungi oleh pemerintah. Jadi, tidak bisa dicampurkan meskipun berada dalam satu kawasan;
- Dalam Pasal 59 adanya perintah untuk masuk ke dalam suatu masa transisi, di mana pengembang atau pelaku pembangunan diberikan hak

untuk bisa mengelola, aktivitas di dalam masa transisi itu memberikan dua tugas kewajiban kepada pengembang yaitu mengelola dan memfasilitasi terbentuknya P3SRS, tetapi ada dua syarat untuk bisa masuk ke dalam masa transisi, *pertama*, berdasarkan Pasal 44 ayat (2) UU Rumah Susun dinyatakan harus ada Sertifikat Layak Fungsi (SLF). Artinya, Sertifikat ini diberikan oleh dinas/instansi teknis terkait yang menyatakan bahwa bangunan tersebut sudah layak secara fungsi untuk bisa dihuni. *Kedua*, harus dijamin bahwa pengembang sudah melakukan pemisahan sertifikat hak atas satuan rumah susun dan Surat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG). Ketika dua syarat ini sudah dipenuhi meskipun SHMSRS itu belum dilakukan akta jual-beli, tetapi sudah dipisahkan atau sudah bisa dibuktikan bahwa sudah dipisahkan, maka pada saat itu Pengembang sudah bisa menyerahkan untuk pertama kalinya sesuai dengan Pasal 59 UU Rumah Susun. Akan tetapi, oleh karena tidak ada yang bisa memastikan bahwa kewenangan di Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun yaitu kepada pengembang untuk memfasilitasi mulai masuk ke dalam masa transisi itu tidak ada kepastian kapan persisnya atau bisakah dia ditunda sampai sekian lamanya, hal ini menjadi persoalan bagi para pemilik atau konsumen rumah susun, meskipun para pemilik atau konsumen rumah susun itu juga diberikan suatu kewajiban yaitu Pasal 74 ayat (1) UU Rumah Susun yaitu untuk membentuk P3SRS. Namun, ia tidak akan bisa membentuk sampai kapan pun ketika misalnya pengembang selaku fasilitator tidak segera untuk memfasilitasi;

- Pemerintah, dalam Pasal 70 dan Pasal 71 UU Rumah Susun diberi amanat untuk mengendalikan atau sebagai pengendali. Pada Pasal 70 ayat (5) UU Rumah Susun dikatakan bahwa pemerintah mengawasi pembentukan P3SRS, hanya sifatnya mengawasi ketika itu dalam proses pembentukan tetapi tidak ada perintah atau tidak ada sama sekali kapan persisnya, apakah ketika SLF dan kemudian SHMSRS itu sudah ada, lantas kemudian langsung bisa dimulai masa transisi;
- Sebenarnya proses pembentukan P3SRS itu adalah proses yang sangat sederhana sekali karena pada pasal pertama hanyalah melakukan undangan saja kepada para pemilik. Pada masa di mana pengembang memfasilitasi pembentukan P3SRS, ada proses pembentukannya melalui

panitia musyawarah. Di panitia musyawarah itulah semuanya dipersiapkan, termasuk daftar para pemilik tetap di rumah susun, di suatu kawasan rumah susun. Kemudian menyebarkan undangan. Apabila pada tahap pertama rapat umum anggota tidak memenuhi kuorum sebagaimana yang dipersiapkan dalam anggaran dasar rumah tangga, maka kemudian bisa ditunda untuk masa waktu, misalnya 30 hari, dan kemudian diundang kembali. Jika diundang kembali juga tidak kuorum, rapat umum anggota tetap dapat dilaksanakan. Selanjutnya, prosesnya adalah sangat mudah. Sebenarnya prosesnya seperti pemilihan RT atau RW di lingkungan perumahan *landed*. Artinya, tidak ada sama sekali kesulitan atau yang dikhawatirkan yang terlalu berlebih-lebihan tentang pembentukan P3SRS. Boleh dikatakan mudah setelah ada kewajiban sosialisasi;

- Ahli ingin menyampaikan betapa ada satu harapan terhadap UU Rumah Susun khususnya pembentukan P3SRS adalah bahwa pertama kali yang menjadi subjek adalah pemilik sebagaimana diatur dalam Pasal 3 UU Rumah Susun. Pasal 74 UU Rumah Susun memuat kewajiban untuk membentuk P3SRS. Dari pembentukan P3SRS bisa menunjuk atau membentuk pengelola setempat di mana pengelola setempat itu berkewajiban secara profesional memberikan laporan kepada pemilik atau melayani kebutuhan para pemilik;
- Kehadiran pemerintah berdasarkan Pasal 70 dan Pasal 71 UU Rumah Susun adalah untuk mengawasi pembentukan P3SRS, tetapi yang terjadi agak sedikit berbeda. Mengapa P3SRS menjadi masalah? *Pertama*, bahwa ada tiga pihak yang diberikan amanah untuk membentuk P3SRS yaitu pemerintah yang melalui Pasal 70 dan Pasal 71 UU Rumah Susun diberikan kewenangan untuk mengendalikan: (1) perencanaan, (2) pembangunan, (3) penguasaan, dan (4) pengelolaan. Dalam kaitannya dengan masalah P3SRS itu adalah poin nomor 4, yaitu pengelolaan. Yang diberi amanah untuk wajib membentuknya adalah para pemilik [Pasal 74 ayat (1)]. Kemudian diberikan lagi amanah kepada Pengembang untuk memfasilitasi pembentukan P3SRS;
- Pengembang, ketika sudah melakukan serah terima, artinya pemecahan sertifikat sudah dilakukan. Pengembang juga adalah pemilik, tetapi pemilik

yang istimewa. Katakanlah ada pemilik yang diberikan hak istimewa berupa Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun, yang hal tersebut menjadikannya berbeda dengan pemilik yang lainnya. Pengembang diberi hak istimewa, padahal sebenarnya kedudukannya adalah sama. Sudah tidak ada lagi pengembang ketika itu sudah diserahterimakan, sama-sama kedudukannya sebagai pemilik yaitu punya kewajiban membentuk. Akan tetapi, dengan diberikannya satu hak istimewa kepada pemilik ini akan menyebabkan bahwa pemilik tersebut mendominasi, artinya bobot memfasilitasi itu menjadi dominan, sangat tergantung daripada pengembang apakah P3SRS itu bisa segera dibentuk atau tidak;

- Ini menjadi fakta ketika kemudian pengembang memiliki tiga amanah, yaitu berdasarkan Pasal 59 UU Rumah Susun sebagai pengelola sementara pada masa transisi, berdasarkan Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun berkewajiban memfasilitasi pembentukan P3SRS, dan Pasal 74 UU Rumah Susun, Pengembang sebagai pemilik yaitu berkewajiban membentuk P3SRS. Di sini terlihat bahwa hubungan P3SRS kemudian kepada pengelolaan, bisa dibentuk secara eksklusif pengelolaan oleh satu usaha dan akhirnya terbentuk suatu bangun segitiga yang keseluruhannya sangat besar kemungkinannya dikuasai oleh satu pemilik. Subjek adalah Pengembang itu sendiri sebagai pemilik. Pemilik sebelumnya diharapkan sebagai subjek sudah berubah menjadi objek karena seluruh bangun segitiga ini dikuasai oleh satu pemilik akibat dari diberikannya amanah berupa tiga pasal dalam UU Rumah Susun, sehingga penekanan yang diberikan oleh Pengembang maupun P3SRS itu menyebabkan pemilik mempunyai kewajiban kepada para pengelola saja. Inilah faktanya sehingga pemilik tidak bisa melaksanakan kewajiban membentuk P3SRS yang kemudian dikenai sanksi. Sudah tidak mungkin untuk bisa membentuk masih dikenai pula sanksi yang diatur pada Pasal 107 dan Pasal 108 UU Rumah Susun, sementara Pengembang tidak dikenai sanksi dalam kaitan pembentukan P3SRS;
- Pemerintah mengatakan bahwa Pemerintah hanya bertanggung jawab terhadap Rumah Susun Umum. Apakah kriteria Rumah Susun Umum adalah ketika, misalnya, dikatakan sebagai rumah susun yang bersubsidi? Pada kenyataannya, UU Rumah Susun merupakan satu kesatuan undang-

undang dengan Permenpera Nomor 7/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan dukungan fasilitas subsidi perumahan melalui KPR Sarusun bersubsidi. Jika dilihat peran pemerintah, justru sebenarnya yang di dalam Permenpera tersebut dalam satu gedung ada unit yang juga dibeli oleh para konsumen secara komersial, tetapi juga ada unit yang bersubsidi. Mengapa demikian? Karena di dalam Permenpera Nomor 7 tidak ada larangan bagi siapa pun untuk juga turut memiliki asalkan tidak melalui subsidi pemerintah. Mereka yang mendapatkan subsidi pemerintah diatur di dalam peraturan pemerintah, tetapi peraturan pemerintah tidak melarang siapa saja untuk memiliki. Oleh karena itu, jika melihat fakta sekarang maka rumah susun umum yang dimaksudkan sebagian disubsidi tapi juga tidak atau menjadi rumah susun komersial, artinya rumah susun itu sudah bisa dikomersialkan bagian umumnya meskipun ada masyarakat yang katanya disubsidi, dilindungi oleh pemerintah, tetapi bagaimana bisa melindungi masyarakat itu ketika misalnya rumah susun ini sudah tercampur sedemikian rupa. Ada penghuni yang disubsidi dan ada yang tidak, maka pengelola di sana akan memberlakukan sama, semua dikomersialkan, listrik, air, dan sebagainya, sudah menjadi konsekuensi untuk dikomersialkan;

- Falsafah rumah susun menyatakan bahwa yang paling esensi di sana adalah kehadiran negara di dalam rumah susun, sebagaimana yang disampaikan tadi bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia dalam penyelenggaraan perumahan melalui rumah susun. Jadi, bahwa memang esensi daripada falsafah dibangunnya rumah susun ini harus ada kehadiran negara sebagaimana jika dilihat sekarang bahwa di dalam pembentukan P3SRS kehadiran negara hampir tidak dirasakan sama sekali oleh karena dominasi daripada kepentingan Pengembang di sana;
- Sesuai dengan amanah dari Pasal 75 ayat (3) UU Rumah Susun, bahwa P3SRS berkewajiban mengurus dua hal penting, *pertama*, masalah kepemilikan. *Kedua*, masalah kepenghunian. Dalam hal kepemilikan ada aset benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama. Masalah penghunian yaitu masalah iuran keamanan, iuran kebersihan, termasuk juga sosial kemasyarakatannya. Jadi, ada unsur-unsur sosial di sini dan itu

menjadi tanggung jawab P3SRS untuk mengelolanya. Berdasarkan Penjelasan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, disebutkan bahwa P3SRS, dahulu disebut PPRS, harus bekerjasama atau harus diserasikan dengan lembaga RT dan RW;

- Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, RT/RW sama sekali tidak disebut. Seluruh kegiatan yang tadinya menjadi bagian RT/RW, dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, diserahkan kepada P3SRS. Jadi, dua fungsi P3SRS yang sangat hakiki, yaitu mengurus masalah kepemilikan aset dan mengurus masalah sosial kemasyarakatan. Di sini sebenarnya letak strategisnya P3SRS, sehingga menjadi persoalan ketika kemudian Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun menegaskan lagi bahwa pembentukan P3SRS itu harus difasilitasi oleh Pengembang sendiri;
- Segera setelah bangunan rumah susun dinyatakan selesai dibangun, maka berdasarkan Pasal 44 ayat (2) UU Rumah Susun dinyatakan bahwa selesainya pembangunan itu mempunyai dua kriteria penting, yaitu, *pertama*, adanya SLF yang dikeluarkan oleh pemerintah, dalam hal ini instansi teknisnya. *Kedua*, adanya SHMSRS dan SKBG. Dalam hal SHMSRS bahwa sertifikat itu sudah dipecah. Dua syarat inilah yang bisa menyatakan bahwa rumah susun itu selesai. Seluruh Pengembang pasti mengharapkan dokumen tersebut dapat diselesaikan supaya tidak terbebani terlalu lama tentang pengelolaan rumah susun sebelum diperkenankan untuk diserahkan, karena itu 100% menjadi tanggung jawab Pengembang. Jadi, Pengembang tidak ingin terlalu lama dibebani biaya-biaya sehingga pasti pengembang ingin sekali agar SLF dan SHMSRS segera selesai dipecah;
- Penjelasan Pasal 59 UU Rumah Susun menyatakan masa transisi terjadi saat belum seluruh unit terjual. Tetapi di sana kalimatnya adalah “meskipun belum terjual seluruhnya”, artinya bila misalnya dikatakan, diprediksi terjual seluruhnya 5 tahun, tetapi ketika tahun kedua misalnya, SLF dan SHMSRS sudah dapat dipecah, maka itu sudah bisa dimulai untuk diserahkan karena Pengembang pasti ingin menyerahkan secepat-cepatnya, bahkan seringkali Pengembang justru menyerahkan sebelum ada SLF. Namun, karena untuk menghindari biaya yang harus

ditanggung dalam masa pengelolaan waktu rumah susun belum diserahkan sehingga bisa saja tahun kedua baru diserahkan. Kalimatnya adalah “serah terima untuk pertama kalinya”. Artinya, ada serah terima yang berikutnya, tapi itu tidak penting. Artinya bahwa masa transisi itu tidak perlu menunggu sampai habis seluruh penjualan. Mengapa? Tidak penting apakah pengembang itu masih menyisakan atau tidak. Sebab yang lebih penting adalah dibentuknya segera P3SRS begitu setelah selesainya pembangunan;

- Mengapa dipersoalkan Pasal 75 ayat (1) berupa suatu kewajiban untuk memfasilitasi? Karena begitu bangunan itu dinyatakan selesai, maka masuk masa transisi. Ketika masa transisi itu, pengembang sudah menjadi pemilik, sisa daripada unit sudah menjadi pemilik. Artinya, seluruhnya itu mempunyai hak dan kewajiban yang sama, baik terhadap pajaknya, baik terhadap segala sesuatunya. Jadi artinya, tidak ada perbedaan pemilik konsumen dengan sisa pemilik dari pengembang. Semuanya terdaftar dalam daftar pemilik rumah susun itu. Jadi, akan menjadi calon anggota P3SRS. Jadi, yang dipersoalkan di sini adalah mengapa ada salah satu pemilik yang diberi hak istimewa untuk hanya melalui pemilik yang satu inilah bisa diselenggarakannya P3SRS, padahal pemilik yang lainnya juga diberikan hak dan/atau kewajiban berupa untuk membentuk P3SRS. Tapi tidak akan bisa terlaksana ketika salah satu pemiliknya itu diberi hak istimewa. Kami katakan hak istimewa karena itu kewajiban yang sangat istimewa. Istimewanya adalah jika dia tidak melaksanakan kewajibannya tidak ada sanksinya, jika dia melaksanakan kewajibannya pun akan ditentukan oleh yang bersangkutan, bukan oleh yang lainnya;
- Penekanannya adalah ketika rumah susun itu selesai, sisa-sisa unit dari pengembang adalah sama unit-unit itu menjadikan pengembang sebagai pemilik juga. Jadi, kedudukannya sama. Tetapi di sini adalah mengapa salah satu pemilik yang secara khusus diberikan kewenangan untuk memfasilitasi penyelenggaranya. Tanpa difasilitasi penyelenggaraan ini tidak sah, tidak akan mungkin bisa diberlakukan;
- Sebenarnya, karena Pasal 70 dan Pasal 71 UU Rumah Susun sudah memberikan kewenangan yang sangat besar kepada pemerintah untuk

penyelenggaraan rumah susun, yaitu Pasal 70 ayat (5) huruf a dan b. huruf a adalah mengawasi terbentuknya P3SRS. Jadi, tidak perlu lagi ada fasilitator, apalagi pada pasal sebelumnya juga dikatakan bahwa pengembang itu wajib menyerahkan semua data-data. Untuk apa? Yaitu pada Pasal 70 ayat (4) UU Rumah Susun dikatakan masalah pengendalian terhadap penguasaan. Artinya, kalau ingin menerbitkan sertifikat atau apa pun, izin-izin, itu harus seizin pemerintah. Artinya, pemerintah yang mengendalikan bagaimana bentuk SHMSRS. Jadi, tidak ada ruang bagi pengembang untuk menyembunyikan semua informasi yang dimiliki dalam masalah rumah susun. Artinya, diserahkan pada pengendali, yaitu pemerintah sehingga tidak lagi diperlukan fasilitator sebagaimana yang diberikan kepada salah satu pemilik dan itulah yang dimaksud oleh Pemohon sebagai hak istimewa diberikan kepada salah satu pemilik yang mestinya kedudukannya di dalam hukum mestinya sama;

- Ahli tetap berpegang pada satu prinsip bahwa ketika rumah susun itu sudah dinyatakan selesai, tidak ada lagi pengembang, yang ada adalah pemilik. Jadi, kalau masih mengatasnamakan pengembang, artinya rumah susun itu belum selesai. Artinya, belum bisa dilakukan masa transisi. Tapi kalau pengembang sudah selesai, sudah ada SLF, dan sudah ada SHMSRS yang terpecah, maka tidak ada lagi istilah pengembang. Jadi, semua adalah para pemilik yang sama kedudukannya harus sama di depan hukum. Dan yang dipersoalkan mengapa harus menggunakan fasilitator untuk penyelenggaraan P3SRS, padahal sebagaimana tadi disampaikan, pembentukan P3SRS itu tidak sulit, yaitu melalui panitia musyawarah. Jadi, kepentingan pengembang pun sebenarnya terakomodir di dalam panitia musyawarah. Panitia musyawarah itu ada di dalam Permen 15 Tahun 2007, tentang Tata Cara Pedoman Pembentukan PPRS, yang sekarang disebut sebagai P3SRS. Di sana panitia musyawarah itu sudah mengikutsertakan semua pihak. Jadi, tidak memerlukan lagi satu fasilitator untuk penyelenggaraannya;
- Pasal 75 ayat (1) yang dimohonkan *judicial review* mengartikan bahwa Pasal 75 ayat (1) itu mestinya tidak ada. Lalu kemudian secara otomatis Pasal 70 dan Pasal 71, pemerintah selaku pengendali itu otomatis menjadi fasilitator bagi seluruhnya;

- Mengapa masih ada istilah pengembang yang diberikan kewajiban untuk memfasilitasi jika itu sudah masuk masa selesai, boleh saja dia mengembangkan unit-unit terakhir atau kawasan itu yang lainnya itu masih status sebagai pengembang, tapi di kawasan lain. Tetapi di dalam undang-undang ini, ketika dinyatakan bahwa bangunan rumah susun itu sudah selesai, yaitu dua syarat tadi terpenuhi, tidak ada lagi istilah pengembang. Jadi artinya, jika dia memfasilitasi, mengapa diberikan oleh seorang pengembang yang sebenarnya sudah tidak ada urusannya dengan masalah rumah susun;
- jika memang di Pasal 75 itu bukan pengembang yang diberikan kewenangan atau kewajiban, tetapi sebenarnya pemerintah yang mestinya diberikan kewajiban supaya menjadi adil sebagaimana landasan falsafahnya mengatakan bahwa pemerintah itu melindungi segenap bangsa Indonesia.

## **SAKSI PARA PEMOHON**

### **1. Aguswandi Tandjung**

- Saksi pemilik rumah susun campuran ITC Roxy Mas sejak 1997 sampai dengan sekarang;
- Saksi ikut serta pembentukan P3SRS di tempat hunian Saksi, terhitung mulai dari tanggal 19 Februari 1998 pada undangan pertama kali yang diadakan di lantai dasar Roxy Mas;
- Saksi diundang oleh PT Duta Pertiwi selaku pihak pengembang, dengan Glen Hendra Gunadirja sebagai Direktur;
- Pembentukan P3SRS sangat dominan dikuasai oleh pengembang. Di dalam undangan itu tidak dilampirkan daftar anggota atau daftar pemilik sebagai peserta rapat yang akan berhimpun menjadi perhimpunan penghuni rumah susun;
- Acara dihadiri banyak orang, namun saksi tidak mengenal yang hadir karena Saksi merupakan penghuni baru;
- Pada awalnya Saksi tidak mengetahui apakah yang hadir adalah penghuni atau bukan, namun setelah proses berjalan, Saksi mengetahui bahwa

acara itu didominasi oleh orang-orang suruhan dari Pengembang. Saat itu dihadiri pula oleh oknum pejabat Dinas Perumahan untuk memenuhi SK Gubernur dan ada juga pegawai dari pihak Pengembang;

- Sebelum disahkan, Saksi beserta teman-teman mencoba menghubungi pengembang PT Duta Pertiwi untuk berdialog menyampaikan aspirasi supaya pengurus P3SRS ini bukan seluruhnya dari pegawai Pengembang, karena dari ketua, sekretaris, bendahara, dan pengawas pengelola semuanya pegawai dari Pengembang dan terjadi dialog untuk terakhir dibawa ke dinas perumahan, justru berpotensi diintervensi oleh dinas perumahan untuk disetujui;
- Saat ini yang menjadi ketua dan pengurus P3SRS adalah orang suruhan dari pengembang Duta Pertiwi, adapun penghuni yang menjadi pengurus di situ hanyalah sebagai pelengkap atau penggembira;
- P3SRS yang terbentuk tidak berfungsi untuk mengurus masalah sosial kemasyarakatan;
- P3SRS terbentuk dan disahkan hanya tercatat, setelah itu dilimpahkan kekuasaannya kepada badan pengelola PT Jakarta [*sic!*] yang menjadi bagian dari para pengembang karena yang menandatangani kontrak perjanjian itu juga yang membentuk perhimpunan penghuni adalah juga sebagai atas nama PT badan pengelola tersebut;
- Pengurus P3SRS pasif terhadap masalah-masalah yang terjadi sehubungan dengan penggunaan fasilitas umum seperti lift, tangga, dan ruang publik yang bisa dipakai bersama. Yang muncul kemudian adalah kewajiban bagi penghuni;
- Saksi pernah mengajukan keberatan tentang adanya pembenanan iuran pengelolaan yang dikenakan sepihak oleh badan pengelola tanpa ada rapat musyawarah. Keberatan ini ditujukan kepada P3SRS dan tembusan kepada pengembang, ke pengelola, dan Saksi teruskan tembusannya ke instansi pemerintah;
- Rapat hanya sekali dalam tiga tahun. Waktu penggantian masa kepengurusan dan rapat tahunan didispensasi. Hal ini diminta oleh orang-orang suruhan. Para pemilik sudah menjadi minoritas. Saksi dan penghuni

lainnya dianggap sebagai oposan atau oposisi yang merusak jejaring mereka. Akibatnya sangat ekstrim adalah terakhir kali Saksi dipenjarakan gara-gara mencolok listrik di salah satu apartemen pada tahun 2009. Saksi masuk penjara hampir 3 (tiga) bulan;

- Secara formal, sampai saat ini, pengembang masih tercatat sebagai pengurus yaitu menjadi Ketua P3SRS yang menerima kuasa atau sebagai pegawai dari pengembang yang bukan merupakan penghuni;
- Dari mulai terbentuk pada 19 Februari 1998 sampai dengan sekarang, kepengurusan P3SRS masih seperti yang diterangkan Saksi;
- Ada beberapa figur dalam kepengurusan yang menguasai delapan kawasan dari milik satu developer. Meski ada pergantian kepengurusan, namun mereka tidak pindah tapi saling silang tumpang sari;
- Masih ada unit yang belum terjual karena memang sengaja tidak dijual, disewakan jangka panjang, seperti supermarket. Hal ini dilakukan untuk lahan komersil, untuk NPP, supaya mereka tetap bisa menguasai gedung;
- Saksi mengetahui jika unit yang disewakan tersebut adalah masih menjadi milik pengembang karena Saksi pernah mem-PTUN-kan P3SRS karena adanya perubahan peruntukan unit, yang juga melampirkan alat bukti yang menunjukkan bahwa memang benar unit yang disewakan tersebut adalah masih menjadi milik pengembang;
- Pertelaan mencantumkan bahwa akan diterbitkan sertifikat hak milik atas rumah susun dan dirinci juga peruntukannya yaitu unit mana saja yang menjadi kios atau non hunian, hunian, area pameran, ruang serbaguna, resto pujasera, kantor, yang waktu itu Saksi PTUN-kan karena peruntukan bagi kantor, bioskop, dan ruang bermain menjadi kios. Harusnya Pertelaan-nya diubah, direvisi. Sebenarnya Saksi tidak masalah ada masa transisi, tetapi dengan waktu dulu alasan pengembang sebelum terbit Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, mengacu pada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985. Berdasarkan aturan ini pengembang punya alasan karena setelah diterbitkan sertifikat administrasi rumah susun, pengembang berinisiatif untuk membentuk PPRS, tetapi tidak pernah menjelaskan, tidak pernah memberikan tata tertib, tidak pernah

memberikan konsep anggaran dasar/anggara rumah tangga, jadi semuanya tertutup. Saksi dan penghuni lainnya datang seperti orang lugu, seperti didikte saja;

- Kepemilikan rumah susun itu ada dua jenis yaitu kepemilikan perorangan dan kepemilikan berbadan hukum. Sisa produksi dari para pengembang itu menjadi kepemilikan berbadan hukum. Makanya, sewaktu dia bentuk, sistem pada saat itu masih berdasarkan persentase, bukan satu orang satu suara atau satu nama satu suara. Jadi, dari sanalah dia kemas dengan persentase itu, maka kita tidak tahu bagaimana jumlah pastinya. Jadi, tidak berdasarkan visual yang datang jumlah orang, tapi berdasarkan persentase. Di situ sudah disiapkan panitia dengan sistem barcode oleh notaris. Tahu-tahu, bagaimana pun pemilihannya, itu tetap akan keluar tentu sesuai dengan kehendak daripada pengembang karena sistem itu dikuasai sama dia, bukan secara manual;
- Setelah terbentuk susunan kepengurusan PPRS (saat itu namanya belum P3SRS) yang ditunjuk adalah kuasa dari si berbadan hukum alias si pengembang. Duduklah di sana ketua, sekretaris, bendahara, dan pengawas pengelolaan. Pada awalnya, empat orang di ITC Roxy Mas kesemuanya adalah karyawan dari Duta Pertiwi. Dengan demikian, mereka langsung menunjuk badan pengelola PT Jakarta [sic!]. Yang bertanda tangan kontrak perjanjian pengelolaan adalah yang membentuk PPRS itu yaitu Saudara Glen Hendra Gunadirja selaku Direktur Duta Pertiwi juga merangkap selaku Direktur PT Jakarta. Dan itu ditandatangani hanya antara ketua dan sekretaris, tanpa ada persetujuan atau rapat untuk permintaan kepada anggota. Hal ini berlanjut terus. Kontraknya untuk pengelolaan lima tahun, sedangkan masa jabatan PPRS tiga tahun. Jadi, kontrak bisa lebih lama daripada masa kepengurusan;
- Saksi dipenjarakan gara-gara listrik. Oleh penyidik tidak dimasukkan Undang-Undang Rumah Susun. Saksi langsung dikenakan Pasal 363 KUHP. Sekalipun Saksi katakan berada dalam rumah tangganya sendiri, bahwa ini permasalahan internal, bukan masalah saksi orang luar masuk ke tempat yang lain. Tapi, saksi dipaksa dan tidak ada pembelaan, harus terima. Saksi langsung dimasukkan ke Rutan Polsek Gambir selama 52

hari, terus dilimpahkan kejaksaan, masuk ke Salemba 36 hari. Yang melaporkan Saksi adalah pelaksana pengelola bernama Uung Hartanto yang menyatakan bahwa dia yang memiliki listrik. Yang menandatangani kontrak saat itu adalah Direktur Badan Pengelola Ongky Jefri Nantung yang juga merangkap Direktur Duta Pertiwi, maka pasti ada hubungannya karena di ITC Roxy Mas adalah rumah susun campur yang sangat komersil dan ruangnya sangat efektif untuk dijadikan suatu keuntungan bagi mereka. Jadi, Saksi dan pemilik lainnya di sana adalah sebagai objek. Itulah korelasinya. Bahwa Saksi dipenjarakan untuk pembunuhan karakter supaya Saksi tidak memprotes. Sebenarnya, inti yang Saksi protes adalah perpanjangan hak atas tanah bersama pada tahun 2004 diperpanjang secara sepihak oleh Duta Pertiwi, diberikan kepada bekas pemegang hak atas nama Duta Pertiwi lagi, sedangkan, dalam akta jual-beli itu sudah meliputi bagian bersama sesuai dengan nilai perbandingan personal yang Saksi miliki;

- Di ITC Roxy Mas belum ada P3SRS yang sesuai dengan ketentuan UU Rumah Susun. Sekalipun telah disurati oleh instansi pemerintah melalui Dinas Perumahan untuk mengadakan perubahan, tetapi tidak direspons. Segala sesuatu yang Saksi laporkan kepada instansi pemerintah, dalam hal ini oleh Dinas Perumahan, oleh pengurus tidak pernah ditanggapi sekalipun telah ada surat pemberitahuan untuk membuka rekening bank untuk memasukkan kewajiban ke rekening PPRS, yang ada dimasukkan ke ITC Grup. Misalnya, Duta Pertiwi punya delapan ITC yang ada di Jakarta, semuanya dimasukkan pada satu rekening. Jadi, bukan ke rekening PPRS. Maka ke depan, kalau bisa pembentukan P3SRS difasilitasi oleh pemerintah yang independen;
- Terhadap adanya pertanyaan dari pemerintah tentang siapa saja yang masuk dalam daftar Anggota PPRS dan nama badan pengelola, setahu Saksi, tidak pernah dijawab oleh PPRS yang ada di Roxy Mas. Mereka kokoh dan tidak peduli terhadap hubungan dengan pemerintah, jadi ibarat dalam negara ada kerajaan rumah susun.

## 2. Simson Munthe

- Saksi pemilik Rumah Susun Tower Alamanda Gading Nias Residence;

- Saksi juga selaku Ketua Forum Komunikasi yang mendasarkan pada akta notaris yang langsung menangani masalah pelaksanaan pemilihan P3SRS. Saksi dan para pemilik lainnya telah mengusahakan untuk membentuk P3SRS namun kandas walaupun mendasarkan pada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 maupun Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Kandasnya adalah karena dominasi pengembang terlampau besar. Saksi masuk pertama di rumah susun tidak mengetahui apa-apa. Demikian juga pemilik-pemilik lainnya, di seluruh Indonesia ini. Sementara pengembang sudah mempunyai strategi untuk tetap mengelola di rumah susun itu;
- Saksi tidak berbicara mengenai unit terjual habis, tetapi ada ketentuan untuk membentuk P3SRS (dulu PPRS) sehingga di sana memberikan peluang banyak sekali kepada pengembang untuk membentuk dulu namanya PPRS yang hasilnya pengurus PPRS adalah orang-orang pengembang. Selanjutnya, pengembang akan menunjuk pengelola. Pengelola inilah yang menjalankan pengelolaan di rumah susun dan itu semuanya pengelolaan dilaksanakan oleh PT daripada pengembang. Serta, semua kebijakan ditentukan sepihak;
- Bahwa semua pengelola rumah susun ini sudah dikendalikan oleh badan pengelola yang ada di bawah PT milik Pengembang, contohnya: PT. Agung Podomoro Land sebagai developer, dia membangun hampir 50 apartemen se-DKI ini, pengelolanya adalah PT Primadona Internusa, PT TBI. PT TBI ini adalah anak perusahaan Agung Podomoro Land. Semua pengelolaan dengan budget yang ditentukan oleh PT TBI. Tidak ada pengaruh atau pun partisipasi atau pun kewenangan dari pemilik rumah susun;
- Saksi fokus kepada Pasal 75, bahwa pengembang tidak memfasilitasi para pemilik untuk membentuk P3SRS namun menjadi pengendali/pelaksana. Menurut Saksi, tidak ada pembentukan P3SRS, namun yang ada adalah pemilihan pengurus P3SRS. Menurut Saksi, seharusnya ada semacam KPU yang jujur;
- Pelaksanaan Pasal 75 di lapangan, bisa dibuktikan semuanya bahwa itu sudah berubah bukan sebagai fasilitator, semua dilaksanakan oleh

pengembang, mulai daripada proses pembentukan panitia kecil menuju kepada panitia musyawarah dikendalikan oleh pengembang. Hal ini merupakan pengalaman Saksi tahun 2012 di Kemenpera;

- Kemudian setelah pembentukan panitia musyawarah, data awal untuk calon pemilik itu dipegang oleh pengembang. Semua dipegang oleh pengembang yang ada di dalam badan pengelola ditunjuknya dari pertama dia mengelola. Badan pengelola itu juga PT di bawah perusahaan daripada pengembang. Ini yang titik krusial yang tidak bisa diabaikan, sama seperti umpamanya KPU, data awalnya ada di pemerintah, omong kosong itu pemilihan. Sekarang terjadi data awal semuanya di badan pengelola yang dikendalikan oleh pengembang, selanjutnya diadakan musyawarah yang sengaja dilakukan di luar supaya tidak bisa dihadiri oleh para Pemilik, karena alasan Pasal 75 UU Rumah Susun;
- Sebelumnya, Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1985 tidak mengatur perihal pembentukan P3SRS sebagaimana telah diatur dalam UU Rumah Susun yang berlaku sekarang, dulu semuanya diatur oleh Pengembang. Setelah adanya Pasal 75 UU Rumah Susun ini, diatur dengan rapih oleh Pengembang urut-urutannya seperti diterangkan di atas sehingga sampai dengan pembentukan panitia musyawarah semuanya sudah kebanyakan adalah bukan pemilik rumah susun. Mereka semuanya adalah penyewa yang diberikan kuasa. Pemberian kuasa ini juga melanggar Pasal 74 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Kuasa penghuni yang didapat dari pemilik rumah susun hanya berwenang memberikan masukan tentang pengelolaan rumah susun seperti besaran IPL dan lain sebagainya, dia tidak punya hak suara. Ini terjadi semuanya, yang hadir dalam panitia musyawarah, musyawarah satu dan dua, Saksi memiliki bukti bahwa yang hadir adalah karyawan pengembang, pemilik hanya hadir 10-15 orang saja;
- Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, contohnya adalah Gading Nias Residence dan satu lagi yang lagi berdarah-darah sekarang Kalibata City. Penghuni unit adalah 6.800 unit, sampai sekarang, selama delapan tahun, dikuasai oleh Pengembang. Pasal 74 UU Rumah Susun menyatakan Pemilik wajib membentuk P3SRS, bukan penghuni. Di

saat itulah terjadi rekayasa dengan fasilitasi yang diberikan kepada Pasal 75 UU Rumah Susun ini;

- Pengembang membentuk panitia musyawarah. Pemilik tidak ikut campur. Di Gading Mas Residence, Pemilik tidak bisa ikut campur. Yang ikut adalah yang ditunjuk oleh Pengembang yaitu para penyewa. Sedangkan Pasal 74 tidak menghendaki demikian. Kemudian yang terpilih lagi sebagai pengurus P3SRS adalah orang-orang penyewa;
- Mengenai kerugian yang diderita, *pertama*, Saksi mengaku tidak bisa berbuat apa-apa di rumah susun sendiri. *Kedua*, semua biaya tinggi. *Ketiga*, biaya listrik di-*mark up*. Harga PLN Rp 1.077,00 per KWH yang diharuskan bayar oleh Pengelola adalah Rp 1.500,00. Terhadap hal ini Saksi tidak bisa berbuat apa pun. *Keempat*, sertifikat induk tidak pernah dibaliknamakan kepada P3SRS. Mungkin ada sebagian satu atau dua. 50 lainnya tidak diserahterimakan. Duta Pertiwi juga demikian, sertifikat induk HPL-nya masih atas nama Duta Pertiwi;
- Saksi tinggal di Rusun dari Pengembang yang menjadi bagian dari Grup Agung Podomoro Land;
- Berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, sudah banyak terbentuk PPRS dan semuanya didominasi oleh Pengembang;
- P3SRS yang terbentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, setahu Saksi hanya satu yaitu di Menara Latumenten, Grogol. Di Gading Nias Residence sampai sekarang belum terbentuk. Dihitung dari penyerahan kunci pertama 2008 sampai sekarang sudah delapan tahun. Dihitung dari 2011, sudah empat tahun atau tiga tahun, tidak terbentuk;
- Dalam satu sampai dua tahun warga penghuni Rusun belum bisa berkenalan. Untuk itu ada inisiatif membentuk Forkom dengan akta notaris. Saksi sudah berusaha mengadakan sosialisasi UU Rumah Susun yang terus dilarang oleh Pengembang. Saksi sudah berusaha untuk membentuk panitia musyawarah dengan meminta fasilitasi dengan Pengembang tapi tidak dapat dilaksanakan;
- Sebelum ada izin dari Pengembang, warga tidak bisa apa-apa. Demikian juga setelah era Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Pengembang

sudah semakin semena-mena, semuanya sudah bubar jalan yang dilakukan oleh lebih-kurang 2.000 penghuni satuan rumah susun dan mulailah dominasi pengembang berdasarkan Pasal 75 ini. Saksi sudah berusaha membawa persoalan ini ke Kemenpera. Kemudian dibawa lagi ke Kadis Perum. Setelah itu, dari Kadis Perum berubah di lokasi. Semuanya sudah menjadi orang mereka yang mendominasi. Saksi tidak bisa berbuat sesuatu. Saksi protes dan berkirim surat kepada gubernur, kepada Kemenpera, semua juga ujung-ujungnya mediasi. Tapi pelaksanaannya mengenai pembentukan P3SRS ini sepenuhnya dikendalikan oleh Pengembang. Seharusnya data awal pemilik Sarusun ada di panitia musyawarah. Namun data itu tidak pernah diberikan kepada panitia musyawarah. Dan yang datang semuanya untuk memilih P3SRS adalah karyawan daripada Pengembang dengan memakai Surat Kuasa.

### 3. Tri Susilowati

- Saksi adalah pemilik dari dua unit Apartemen di Pakubuwono Terrace yang baru diterima pada awal tahun 2014;
- Pada awal membeli apartemen, Saksi berpikir akan terbebas dari masalah. Ternyata setelah Saksi masuk ke dalam apartemen, Saksi banyak sekali menemukan dan mengalami sendiri bahwa apa yang dijanjikan oleh developer sangat menyimpang dari apa yang Saksi ketahui pada saat akan membeli unit apartemen;
- Pada saat membeli apartemen, Saksi berpikir akan mendapat biaya listrik, biaya air, biaya IPL yang sesuai dengan tarif yang telah diketahui dari anak Saksi sebelumnya yang tinggal di Green Park View, yang waktu itu memang murah. Tapi setelah Saksi baru masuk serah-terima unit di Pakubuwono Terrace, Jalan Cileduk Raya, Saksi dipaksa membayar IPL mulai bulan Februari sampai Desember;
- Saat serah-terima itu, pihak pengembang tidak memperkenalkan siapa dia. Saat itu di kantor *customer service* ada plang Inner City. Saat itu, Saksi

diminta membayar IPL untuk membayar hal-hal yang jauh di atas tarif yang sudah Saksi ketahui, seperti tarif listrik, tarif air, kemudian Saksi *complain* melalui Pengelola. Selanjutnya Saksi bertanya kepada penghuni lainnya, ternyata semua punya masalah yang sama, akhirnya Saksi membentuk paguyuban sendiri. Saksi ajak semua membentuk paguyuban dan Saksi minta kepada developer agar diterima sebagai paguyuban untuk mewakili penghuni. Tetapi, dari pihak developer tidak menggubris dan tetap saja tahun ini menaikkan IPL-nya dan apa pun yang dikeluhkan kepada developer, sama sekali tidak ada tanggapan. Walaupun Saksi membuat surat tertulis, membuat pengaduan, dia tidak pernah mau menanggapi apa yang Saksi buat;

- Pihak pengembang hanya menjawab *by phone* atau Saksi disuruh kirim e-mail. Saksi tidak mengerti sebetulnya yang mengelola di tempat Saksi resminya adalah developer atau pengelola. Developer di tempat tinggal Saksi adalah Mitra Selaras, tapi pengelolanya Inner City. Penghuni tidak pernah dikenalkan siapa itu Inner City. Tapi kalau melakukan *complain*, selalu yang menghadapi pihak dari Inner City. Pada kesempatan lain, jika mengeluh lagi misalnya tentang kenaikan tarif parkir dijawab bahwa keluhan tentang itu disampaikan kepada developer. Saksi sudah berulang kali minta bertemu developer, tapi tidak bisa diterima;
- Dua hari sebelum memberikan kesaksian ini, developer mengatakan bersedia menemui Saksi di luar apartemen, di rumah makan, tetapi yang datang adalah pengacara dan pegawai yang tidak bisa memberikan keputusan apa-apa. Saksi tidak bisa komunikasi langsung dengan pihak developer. Pihak pengelola juga tidak bisa mengambil keputusan apa pun. Peran developer sangat merugikan semua penghuni;
- Misalnya dibikin angket, 100% akan merasa tidak nyaman dengan developer karena dia selalu ingin mencari untung dari apa yang dia

kerjakan. Saksi sudah berulang kali dan lebih dari setahun meminta difasilitasi membentuk P3SRS tapi belum dilaksanakan;

- Saksi telah menyurati developer atas nama paguyuban dan sudah punya komunitas sekitar 200 warga di dalam apartemen, dan memang apartemennya belum penuh;
- Jika paguyuban membuat surat resmi ditujukan kepada developer maupun pengelola, mereka tidak mau memberikan tanggapan secara tertulis;

#### 4. Umi Hanik

- Saksi adalah warga Kalibata City yang tergabung dalam Komunitas Jaring Kaliresi. Kemudian, sekarang berevolusi menjadi Komunitas Warga Kalibata City karena seluruh tahap rusun mulai dari tahap I, tahap rusunami, terus kemudian Kalibata Residence, kemudian Kalibata Regency, dan Green Palace semuanya sudah serah terima;
- Ini perjuangan yang Saksi dan penghuni lainnya lakukan sejak tahun 2011 hingga tahun 2015, di mana inisiatif sepenuhnya muncul dari warga. Atas inisiatif yang muncul dari warga ini, pada awal tahun 2011 sampai dengan 2013, Pengembang masih mau berdialog dengan warga. Tapi sepanjang tahun 2015 ini, dialog dengan warga sama sekali ditutup;
- Perjuangan warga yang dilakukan sejak tahun 2011 hingga tahun 2013 dan kemudian muncul lagi di kuartal akhir tahun 2013, sepenuhnya tidak mendapatkan perhatian dan tindak lanjut dari pihak pelaku pembangunan;
- Segala upaya yang dilakukan oleh warga dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2015, tidak mendapatkan perhatian dari pihak pelaku pembangunan. Jadi, peran dari fasilitasi yang sesungguhnya harus dijalankan oleh pihak pelaku pembangunan, sayangnya tidak dijalankan;
- Saksi melihat ada beberapa hal. Saksi juga coba meneliti dari kronologis perjuangan yang telah dilakukan dan berinteraksi dengan pihak pengelola

dan juga pelaku pembangunan. Dari tahun 2011 hingga tahun 2015 ini, Saksi melihat bahwa kenyataannya memang pelaku pembangunan yang memang punya *concern* dan kompetensi di area bangunan, tidak punya kapasitas, kompetensi, dan juga sensitivitas terhadap kebutuhan warga yang muncul;

- Seiring dengan diserahterimkannya unit-unit Sarusun, pihak pelaku pembangunan tidak melihat bahwa seiring dengan itu muncul tuntutan dari warga terkait pemenuhan hak-hak warga, seperti misalnya hak untuk berkumpul, berserikat, terus kemudian bersosialisasi, terus kemudian hak bermain bagi anak-anak, hak pelayanan fasilitas kesehatan, pendidikan, fasilitas sosial lainnya, semuanya tidak diperhatikan;
- Pada 18 Maret, Saksi berkirim surat kepada pihak Kemenpera, termasuk Dinas Perumahan Umum DKI Jakarta dan mereka mengundang untuk dialog. Dari dialog tersebut ada arahan dari pihak Disperum bahwa Saksi diminta melakukan sosialisasi dan pendataan. Disperum akan memanggil pengelola Kalibata City untuk mempertanyakan tidak transparannya proses pembentukan panitia musyawarah P3SRS yang dilantik pada 5 Maret 2015 yang dilakukan secara sepihak;
- Pihak pengelola, Inner City Management, membentuk panitia musyawarah secara tertutup yang orang-orangnya adalah karyawan, mantan karyawan, dan TSO yaitu warga yang direkrut oleh pengelola yang mendapatkan fasilitas khusus dan tunduk pada perintah pengelola;
- Saksi melihat prosesnya tertutup, tidak transparan, kemudian cacat hukum karena melangkahi proses sosialisasi dan pendataan, juga *conflict of interest*. Oleh karenanya, Saksi melayangkan surat protes pada satu hari setelah pelantikan panitia musyawarah versi pengembang ini dilangsungkan;

- Setelah dialog dengan Disperum tanggal 18 Maret 2015, kemudian pihak Disperum memanggil pihak pengembang, pihak pelaku pembangunan pada 31 Maret 2015. Sayangnya, setelah pemanggilan pihak pengelola atau pelaku pembangunan ini tidak ada lagi kabar atau *update* terkait pemanggilan tersebut, bahkan dari pihak pengelola/pengembang itu dengan sangat percaya diri meminta warga untuk melakukan registrasi ulang seluruh dokumen-dokumen kepemilikannya untuk pembentukan P3SRS. Artinya, protes yang kami sampaikan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, terutama Disperum, juga diabaikan oleh pihak pelaku pembangunan, padahal mereka juga sudah dipanggil;
- Saksi juga menuntut adanya mediasi. Pada saat pertemuan 18 Maret, pihak Disperum juga berjanji untuk memediasi dua pihak. Saksi juga mengirimkan surat kepada Kemenpera dan Disperum bahwa Saksi meminta diberikan bimbingan teknis terkait bagaimana membentuk P3SRS yang baik karena Saksi sudah melakukan berbagai upaya sejak 2011. Saksi merasa sudah mengikuti seluruh tahapan Undang-Undang Nomor 20, termasuk Permen 15 Tahun 2007, dengan sangat hati-hati. Tapi ternyata, hal ini belum cukup menjadi perhatian bagi pihak-pihak yang diadakan, termasuk pelaku pembangunan;

## 5. Fifi Tanang

- Saksi selaku pemilik Apartemen Mangga Dua Court, di Jakarta Pusat, sebagai Pendiri, Mantan Ketua, dan Pengurus PPRS Apartemen Mangga Dua Court. Apartemen Mangga Dua Court itu dibangun oleh developer PT Duta Pertiwi atau Sinar Mas Group;
- Saksi membentuk sendiri P3SRS tanpa difasilitasi pengembang. Saksi hanya mendata dari pengembang, pemiliknya, lalu membentuk P3SRS. Itu pun Saksi mendesak pengembang untuk segera adakan pembentukan P3SRS melalui pengacara. Saksi menggunakan jasa dari kantor

pengacara Prof. Gautama saat itu karena tidak tahan dengan tindakan developer yang menaikkan *service charge* secara sepihak. Jadi, mereka tidak pernah ada laporan keuangan, menaikkan *service charge* sepihak menjadi US\$2;

- Dari awal menjual juga niatnya sudah tidak baik. Jadi pada waktu menjual, Saksi menanyakan berapa *service charge*? Karena Saksi tahu tinggal di apartemen harus bayar *service charge*. Dikatakan oleh mereka US\$1, itu pun di-*recheck* kembali kepada top management dari PT Duta Pertiwi, juga mengatakan US\$1. Kemudian Saksi mencicil membayar sebanyak 24 kali. Setelah selesai membayar lunas, saat mau serah terima apartemen, mereka mengatakan *service charge* US\$2. Kalau tidak mau bayar, apartemen tidak akan diserahkan. Saksi menuntut, dari awal janjinya menjual US\$1, kemudian menjadi US\$2. Dikatakan bahwa itu janji *Salesman* bukan developer;
- *Service charge* sampai dengan diberikannya kesaksian ini adalah Rp. 8.875 per meter persegi. Lalu Saksi menghitung, 21 tahun Saksi tinggal di apartemen, bilamana kalau Saksi dikuasai oleh developer apartemen Saksi, seperti apa yang diceritakan oleh teman-teman Saksi, Saksi sudah menghemat dari *service charge* saja hampir 1 miliar;
- Bisa dibayangkan bagaimana developer bisa membangun begitu banyak apartemen karena untungnya saja dari *service charge* sudah 1 miliar, belum parkir, belum listrik, belum air, belum lain-lain;
- Saksi menempati apartemen seluas 185 meter persegi sudah selama 21 tahun. Dulu Saksi meminta satu channel TV saja, CNN, semua harus bayar dan harus seluruh pemilik bayar baru bisa mendapatkan satu channel. Sekarang Saksi dapat menikmati 50 channel TV tidak perlu bayar sepeser pun juga;

- Setelah Saksi ambil alih dari developer, lima tahun tidak perlu menaikkan *service charge*, bahkan diturunkan, itu pun masih untung besar, dan kita bisa merenovasi banyak fasilitas umum. Jadi, dari misalkan *children playground*, bisa diganti dengan yang kualitas terbaik;
- Tujuan developer mungkin ingin memfasilitasi sesuai Pasal 75 ayat (1) adalah supaya terus bercokol. Saksi sebagai pemilik Sarusun di apartemen ITC Mangga Dua dan Mall Mangga Dua, di mana kedua tempat itu awalnya difasilitasi oleh pengembang. Kedua rumah susun tersebut saat pertama kali difasilitasi oleh pengembang telah direkayasa sehingga pengurus P3SRS atau PPRS adalah karyawan pengembang dan karyawan tersebut menunjuk perusahaan pengembang menjadi pengelola, sehingga pemilik atau penghuni akan mengalami nasib tragis karena menjadi objek pemerasan. Enaknya jadi developer jual properti sudah untung berlimpah, setelah jual masih terus mengeruk keuntungan;
- Saat ini pihak pengembang sudah tidak bisa mengambil pungutan. Awal dibentuknya P3SRS, Saksi tidak diberitahu di mana letak genset, pertelaan juga tidak diberikan. Saksi benar-benar seperti orang buta huruf pada saat itu. Tidak mengerti apa-apa. Sehingga, Saksi awalnya menyewa jasa Collier Jardine. Saksi memanggil beberapa property management untuk ditender. Waktu itu Saksi mengundang Collier Jardine, Khol Ipac, kemudian Procon Indah, Jakarta Land. Kemudian satu perusahaan swasta untuk melakukan proses tender pengelolaan. Jadi, dikelola oleh property management yang profesional saja, itu masih surplus banyak;
- Kemudian, setelah satu tahun kita sudah mampu dikelola oleh Collier Jardine, kita lepas karena kita ada management fee, pada suatu property management. Jadi kita menghemat juga fee itu, jadi untuk bisa dipakai oleh para penghuni.

- Waktu itu belum ada undang-undang mengenai memfasilitasi. Hanya ada Pasal 67 PP Nomor 4 Tahun 1988 yang menyatakan, “Penyelenggara wajib membangun rumah susun dan wajib mengelola rumah susun yang bersangkutan dalam waktu sekurang-kurangnya 3 (tiga) bulan dan paling lama 1 (satu) tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni atas biaya penyelenggara pembangunan.”;
- Saksi dari awal juga ditarik *service charge*, ini pun developer melanggar. Harusnya saat dia masih sebagai pengelola, dia tidak boleh menarik *service charge*, tapi dia tetap menarik dari awal Saksi masuk langsung ditarik dan ditagih PPN 4%. Ternyata baru diketahui, diduga pengembang juga tidak setor pajak PPN, tapi Saksi yang ditarik. Setelah itu, Saksi mengundang konsultan pajak untuk menanyakan bahwa Saksi mau setor pajak seperti saat developer menarik pajak kepada Saksi. Ternyata konsultan pajak mengatakan bahwa ini seperti RT/RW yang tidak perlu dipungut pajak. Jadi akhirnya, Saksi mengembalikan uang pajak yang sudah tarik kepada penghuni;
- Anggota Saksi juga ada developer. Developer juga sebagai anggota. Jadi developer itu hanya mewakili sisa unit yang belum terjual. Jadi dia sebagai anggota. Kalau Saksi melihat Pasal 75 ayat (1) di mana developer harus memfasilitasi, Saksi merasa developer diberi kewenangan yang luar biasa karena dia sama-sama owner, kenapa ada owner yang lebih istimewa yang harus memfasilitasi para penghuni? Apakah *owner* yang lain itu bodoh?

## 6. Machril

- Saksi adalah pensiunan dari Pegawai Imigrasi pada Kanwil Hukum HAM Provinsi Bali.
- Pengalaman Saksi sejak tahun 2000 tinggal di Ambassador Prof. Rasuna Sahid, Jalan Dr. Satrio. Jadi, saat itu masih memakai undang-undang yang

lama, yaitu Nomor 16 Tahun 1985. Penyelenggaraan rapat pengurus difasilitasi oleh developer, Saksi dan semua pemilik diundang, yang tidak bisa hadir membawa surat kuasa. Surat kuasa itu sudah diberikan langsung kepada pegawai atau karyawan developer atau group developer;

- Jadi akhirnya, rapat tersebut dihadiri oleh pemilik dan sebagian besar adalah para pemegang surat kuasa. Berjalan sesuai dengan ketentuan ada pihak Pemerintah, yaitu Dinas Perumahan DKI, malah kepala dinas yang hadir, notaris sebagai pencatat dimulai berlangsung sesuai dengan acara. Yang nampaknya mereka lakukan adalah sengaja mengulung-ulur sidang. Misalnya, kalau ada pihak kelompok pemilik bertanya atau menyampaikan sesuatu, mikrofon itu dimatikan, atau disorak-soraki oleh mereka di belakang. Jadi, sehingga secara mental, pemilik itu memang diganggu, jadi tidak ada, tidak ada pasal dia untuk mengganggu, selalu dia mengganggu. Nah, akhirnya timbul ketegangan-ketegangan.
- Saksi sendiri itu saat itu sampai mau beradu fisik karena mau dikeroyok, Saksi sudah mengetahui situasi seperti itu. Saat Saksi akan dikeroyok, kebetulan istri Saksi hadir, Saksi bilang, "Foto!" Rupanya mereka semua ketakutan, tutup muka, lari. Dan saat itu pun juga, sebelum sidang, Saksi sudah membawa petugas Brimob dua orang yang menyamar sebagai pemegang surat kuasa;
- Jadi, pas waktu masuk ke dalam sidang Saksi tanya, "Apakah ada anggota kepolisian?" "Ada, Pak, dua dari polsek." "Oke, enggak apa-apa, aman." Katanya. Terus, awal sidang memang lancar tidak ada keributan karena ada dua petugas Brimob itu yang hadir di dalam sidang. Setelah mereka pergi keluar, mulailah kegaduhan-kegaduhan yang telah Saksi ceritakan. Kebetulan Saksi juga tidak kalah taktik. Jadi, Saksi bilang kepada petugas itu, "Bila saya *miscall*, you segera datang." Saksi bilang. Betul, saat mulai ribut-ribut Saksi *misscall*, datanglah dua petugas itu kembali;
- Jadi, si perusuh-perusuh itu sudah menyingkir dengan sendirinya. Jadi, inilah modus daripada mereka untuk mengganggu perjalanan rapat.

Akhirnya rapat itu berlangsung sampai siang, siang terus waktu makan. Jadi, melihat suasana tidak disukai, akhirnya peserta yaitu pemilik yang rapat merasa, “Ah, sudah tidak ada gunanya ini.”

- Kebetulan pada saat rapat tersebut, pemilik-pemilik ini kebanyakan juga orang-orang sibuk dan tidak begitu penting ikut rapat. Jadi dia pikir, lebih baik tidak ikut melanjutkan. Sehingga waktu pemilihan suara, yaitu pemilihan voting untuk kepengurusan, sudah jelas mereka semua yang terpilih. Jadi, itulah cara-cara mereka.
- Jadi Saksi dapat simpulkan developer itu dia harus *fight* untuk merebut P3SRS. Setelah dia rebut, dia akan menentukan siapa yang mendvelop atau siapa yang menjadi pengembang di dalam pengelolaan.

[2.3] Menimbang bahwa untuk menanggapi dalil-dalil permohonan para Pemohon, Presiden telah menyampaikan keterangan dalam persidangan tanggal 17 Maret 2015, dan telah menyerahkan keterangan tertulis yang diterima Kepaniteraan Mahkamah pada tanggal 6 April 2015 dan 15 April 2015, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

#### I. Pokok-Pokok Permohonan Para Pemohon.

1. Para Pemohon mengajukan uji materiil terhadap ketentuan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun sepanjang frasa “*pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS*” didasari dua alasan yaitu, *pertama*, PPPSRS (Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun) yang wajib difasilitasi oleh pelaku pembangunan tidak memberikan jaminan kepastian hukum yang adil. *Kedua*, pembentukan PPPSRS yang difasilitasi oleh pelaku pembangunan melemahkan pemilik Sarusun;
2. Terhadap dalil Para Pemohon mengenai inkonstitusionalitas Pasal 107 Undang-Undang Rumah Susun yang memberikan sanksi kepada pemilik Sarusun yang tidak melakukan kewajibannya membentuk PPPSRS sebagaimana tercantum dalam Pasal 74 ayat (1) tidak memberikan kepastian hukum yang adil. Hal ini didasari alasan pemberian sanksi administratif lebih tepat dikenakan kepada pelaku pembangunan yang tidak memfasilitasi pembentukan PPPSRS karena pembentukan PPPSRS sangat tergantung kepada pelaku pembangunan;

3. Bahwa menurut dalil Para Pemohon yang lebih tepat memfasilitasi pembentukan PPPSRS adalah pemerintah. Sebab, sesuai dengan Pasal 83 Undang-Undang Rumah Susun, pemerintah bertugas untuk melaksanakan pembinaan penyelenggaraan rumah susun. Selain itu pemerintah lebih tepat berlaku *fair* dan adil serta terlepas dari *conflict of interest* dalam memfasilitasi pembentukan PPPSRS;

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

Terhadap kedudukan hukum atau legal standing Para Pemohon, Pemerintah menyerahkan sepenuhnya kepada Mahkamah konstitusi untuk mempertimbangkan dan menilainya, apakah Pemohon memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) atau tidak dalam permohonan pengujian undang-undang *a quo*, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 maupun berdasarkan Putusan-Putusan Mahkamah Konstitusi terdahulu vide Putusan Nomor 006/PUU-III/2005 dan Putusan Nomor 011/PUU-V/2007;

III. Keterangan Pemerintah Atas Materi Permohonan Yang Dimohonkan Untuk Diuji.

Bahwa Para Pemohon dalam permohonannya mengendalikannya ketentuan *a quo* Undang-Undang Rumah Susun yang menyatakan, "Pasal 75 ayat (1) pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir." Pasal 107, "Setiap orang yang menyelenggarakan rumah susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2), Pasal 22 ayat (3), Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 ayat (1), Pasal 30, Pasal 39 ayat (1), Pasal 40 ayat (1), Pasal 51 ayat (3), Pasal 52, Pasal 59 ayat (1), Pasal 61 ayat (1), Pasal 66, Pasal 74 ayat (1), dikenai sanksi administratif dianggap bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945."

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

- a. Landasan filosofis Undang-Undang Rumah Susun. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Amanat tersebut telah dikuatkan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang dalam konsiderannya mencantumkan bahwa tempat tinggal merupakan peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif. Oleh karena itu, negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau. Pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut salah satunya dapat dilakukan melalui pembangunan rumah susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat keterbatasan lahan di perkotaan. Pembangunan rumah susun diharapkan mampu mendorong pembangunan perkotaan yang sekaligus menjadi solusi kekurangan rumah dan peningkatan kualitas permukiman.

Undang-undang ini menciptakan dasar hukum yang tegas berkaitan dengan penyelenggaraan rumah susun dengan berdasarkan asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan kemanfaatan, kemandirian dan kebesamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan berkelanjutan, keselamatan, kenyamanan dan kemudahan, serta keamanan, ketertiban dan keteraturan. 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 luas dan mencegah timbulnya perumahan dan pemukiman kumuh, mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, memberdayakan para pemangku kepentingan, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan kepenghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun. Pengaturan dalam undang-undang ini juga menunjukkan keperpihakan negara dalam memenuhi kebutuhan tempat

tinggal yang terjangkau bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah atau MBR serta partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan rumah susun.

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

Bahwa setiap orang dapat berpartisipasi dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal melalui pembangunan rumah susun yang layak, aman, harmonis, terjangkau, serta mandiri, dan berkelanjutan. Oleh sebab itu, peran serta pelaku pembangunan dan dalam memenuhi kebutuhan rumah susun terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) diatur sedemikian rupa sehingga dapat memenuhi asas-asas yang telah disebutkan di atas.

b. Materi muatan yang dimohonkan untuk diuji oleh Para Pemohon sebagai berikut.

1. Bahwa Para Pemohon mengajukan uji materiil terhadap ketentuan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Rusun sepanjang frasa *pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS* didasari dua alasan, yaitu.

1. PPPSRS yang wajib difasilitasi oleh pelaku pembangunan tidak memberikan jaminan kepastian hukum yang adil.
2. Pembentukan PPPSRS yang difasilitasi oleh pelaku pembangunan melemahkan pemilik sarusun.

Terhadap pendapat Para Pemohon tersebut, Pemerintah berpendapat sebagai berikut. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun, pengertian rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan yang terbagi dalam bagian-

bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun arah vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Berdasarkan pengertian sebagaimana dimaksud, pada angka 1 Pasal 25 Undang-Undang Rumah Susun mengatur pelaku pembangunan dalam membangun rumah susun wajib memisahkan rumah susun atas sarusun bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Kewajiban pelaku pembangunan untuk memisahkan rumah susun dimaksud pada angka 2 karena pelaku pembangunan adalah pihak yang paling mengetahui mengenai perencanaan struktur dan konstruksi bangunan rumah susun dalam arah vertikal dan horizontal sebagai dasar untuk mengurus perizinan antara lain izin lokasi, izin mendirikan bangunan, sertifikat layak fungsi, pertelaan, serta seluruh sertifikat hak milik sarusun atau SKBG, atau sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun atas nama pelaku pembangunan.

Selama masa pembangunan dan masa transisi atau satu tahun sebelum diserahkan kepada PPPSRS pelaku pembangunan merupakan pihak yang paling mengetahui tentang sarana, prasarana, dan utilitas yang dikelola sebagai benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama, serta segala permasalahannya.

Pelaku pembangunan merupakan pihak yang paling mengetahui tentang jumlah pemilik dan alamat unit-unit yang dimilikinya serta letak benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama yang nanti akan diserahkan dan dikelola oleh PPPSRS. Oleh karena pelaku pembangunan yang melakukan pemisahan rumah susun dan yang melakukan pengelolaan rumah susun, maka diwajibkan oleh Undang-Undang Rumah Susun untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS.

Bahwa ketentuan Pasal 75 ayat (1) mengatur pelaku pembangunan wajib memfasilitasi pembentukan PPPSRS, menurut pendapat Pemerintah sudah tepat. Pengaturan tersebut mengandung makna bahwa pelaku pembangunan sebagai pihak yang paling mengetahui

tentang kondisi rumah susun yang dibangunnya tersebut sehingga wajib menginformasikan secara transparan dan akuntabel kepada pembangunan dan penghunian rumah susun kepada seluruh pemilik sarusun dalam bentuk fasilitasi. Bentuk fasilitasi tersebut dimaknai sebagai penyediaan tempat dan sarana pendukung, penyediaan daftar pemilik sarusun, penyediaan dokumen perizinan, serta rencana gambar dan uraian pertelaan rumah susun.

Bahwa pembebanan kewajiban pelaku pembangunan untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS justru untuk melindungi kepentingan pemilik terutama terkait bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Berdasarkan hal tersebut di atas Pasal 75 ayat (1) yang mewajibkan pelaku pembangunan untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS rumusan tersebut sudah tepat karena pelaku pembangunan merupakan pihak yang paling mengetahui atas struktur konstruksi, prasarana, sarana, dan utilitas umum, letak kepemilikan bersama, serta dokumen perizinan, dan pemilikan rumah susun dimaksud.

Pendapat Para Pemohon bahwa yang lebih tepat memfasilitasi pembentukan PPPSRS adalah pemerintah hal tersebut tidak tepat. Mengingat pemerintah bukan pihak yang mengetahui atas struktur, konstruksi, prasarana, sarana, dan utilitas umum, letak kepemilikan bersama, serta dokumen perizinan, dan pemilik satuan rumah susun.

2. Pendapat Pemohon bahwa Pasal 107 Undang-Undang Rumah Susun yang mengatur pengenaan sanksi administrasi kepada pemilik yang tidak membentuk PPPSRS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) adalah inkonstitusional dan tidak memberikan jaminan kepastian hukum dan tidak adil. Pemerintah berpendapat sebagai berikut.
  - a. Bahwa fungsi hukum administrasi adalah pertama fungsi normatif yaitu menyangkut penormaan kekuasaan pemerintah. Kedua sebagai fungsi instrumental yaitu menetapkan instrumen yang digunakan oleh pemerintah untuk menggunakan kekuasaan pemerintah untuk menggunakan kekuasaan memerintah. Ketiga

sebagai fungsi jaminan adalah dari kedua fungsi tersebut yaitu norma pemerintahan dan instrumen pemerintahan harus dapat digunakan sebagai alat untuk menjamin perlindungan hukum bagi rakyat.

- b. Menurut J.B.J.M. Ten Berge, instrumen penegakkan hukum administrasi negara meliputi pengawasan dan penegakkan sanksi, pengawasan merupakan langkah preventif untuk memaksakan kepatuhan, sedangkan penerapan sanksi merupakan langkah represif untuk memaksakan kepatuhan.
- c. Menurut L.J. Van Aberdon, tujuan hukum adalah mengatur masyarakat secara damai, hukum menghendaki perdamaian. Perdamaian diantara manusia dipertahankan oleh hukum dengan melindungi kepentingan-kepentingan manusia tertentu baik material maupun ideal, kehormatan, kemerdekaan, jiwa, harta, benda, dan sebagainya terhadap yang merugikan.
- d. Berdasarkan buku hukum administrasi negara edisi revisi Dr. Ridwan H.R. Bahwa negara mengatur sanksi administrasi kepada pemilik yang tidak membentuk PPPSRS karena di dalam struktur kepemilikan satuan rumah susun terdapat kepemilikan bersama oleh karenanya diperlukan fasilitasi dalam bentuk informasi dari pelaku pembangunan kepada pemilik sebagai calon pengelola sarusun. Hal ini demi kepentingan para pemilik dan penghuni rumah susun yang nantinya akan mengelola rumah susun.
- e. Bahwa rumusan Pasal 74 ayat (1) tersebut sudah tepat karena apabila pemilik tidak membentuk PPPSRS tidak ada yang bertugas untuk mengurus kepentingan pemilik dan penghuni dalam memanfaatkan pemilikan bersama serta dalam pengelolaan bangunan rumah susun, hal ini akan berakibat bangunan rumah susun serta pemilikan bersama atas tanah atau bagian dan benda tidak dapat difungsikan secara berkelanjutan, sehingga mengakibatkan dampak negatif bagi para pemilik.

Terkait dengan Pasal 75 ayat (1) bahwa pelaku pembangunan yang memfasilitasi pembentukan PPPSRS tidak dikenakan sanksi, hal ini

karena pelaku pembangunan bukan sebagai pemilik sarusun, sedangkan PPPSRS adalah perhimpunan pemilik dan penghuni sarusun. Kewajiban berlaku hanya memfasilitasi dan ini penting untuk memberikan informasi pengelolaan kepemilikan bersama, mengingat pengelolaan tersebut akan dialihkan kepada PPPSRS, namun apabila para pemilik merasa sudah memahami sistem pengelolaan tersebut dan pemilik merasa tidak perlu difasilitasi oleh pelaku, maka pelaku juga tidak akan melakukan fasilitasi. Pertimbangan ini yang mendasari pelaku pembangunan yang tidak memfasilitasi pembentukan PPPSRS tidak dikenakan sanksi.

Bahwa rumusan Pasal 107 jo Pasal 74 ayat (1) jo Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun, Undang-Undang Rumah Susun tersebut telah memberikan kepastian hukum yang adil antara pelaku pembangunan dan para pemilik sarusun. Kepastian hukum yang adil dimaksud dapat dicermati dari sisi pemilik yang perlu dilindungi hak bersamanya. Undang-Undang mewajibkan pelaku pembangunan untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS karena pengelolaan kepemilikan bersama yang selama ini dilakukan oleh pelaku pembangunan harus diinformasikan secara transparan dan akuntabel kepada pemilik yang akan mengelola rumah susun setelah terbentuknya PPPSRS.

Kemudian dari sisi pelaku pembangunan, undang-undang telah melindungi pelaku meskipun kegiatan fasilitasi ini penting tetapi karena kemungkinan pemilik menolak, maka pelaku tidak dikenakan sanksi. Sehingga Pasal 107 jo Pasal 74 jo Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun sudah memberikan jaminan kepastian hukum yang adil dan menguatkan pemilik sehingga tidak bertentangan dengan Pasal 28D Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Bahwa Pasal 107 jo Pasal 74 ayat (1) yang memberikan sanksi kepada pemilik sarusun yang tidak membentuk PPPSRS, rumusan tersebut sudah tepat dan tidak bertentangan dengan Pasal 28D Undang-Undang Dasar Tahun 1945 karena telah memenuhi jaminan kepastian hukum yang adil antara pemilik dan pelaku, dimana pemilik diwajibkan membentuk PPPSRS karena mereka yang mempunyai hak

kepemilikan bersama, sedangkan pelaku cukup memfasilitasi karena pelaku pembangunan bukan pemilik sarusun. Dalam melaksanakan amanat Pasal 28H yaitu memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat, pelaku pembangunan telah berperan memisahkan rumah susun menjadi satuan-satuan rumah susun yang akan dimiliki masyarakat.

Bahwa menurut pendapat Para Pemohon, yang lebih tepat memfasilitasi pembentukan PPPSRS adalah pemerintah. Menurut pendapat Pemerintah, hal tersebut tidak tepat mengingat pemerintah bukan merupakan pihak yang mengetahui tentang struktur, konstruksi, prasarana, serta sarana, dan utilitas umum. Letak kepemilikan bersama, serta dokumen perizinan dan kepemilikan rumah susun. Dalam hal pemerintah, harus melakukan pembinaan sesuai dengan Pasal 83 Undang-Undang Rumah Susun, pelaksanaannya dilakukan secara berjenjang, antara menteri, gubernur, bupati, dan walikota, sebagaimana Pasal 5 Undang-Undang Rumah Susun.

Sedangkan untuk jenis-jenis pembinaan telah diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Rumah Susun. Meliputi perencanaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan. Terkait dengan fasilitasi pembentukan PPPSRS, pemerintah dan pemerintah daerah melakukan perumusan kebijakan, pengendalian, dan pengawasan kepada pelaku pembangunan dan para pemilik sarusun agar hak dan kewajiban kedua belah pihak dapat dilaksanakan.

Pengaturan pelaksanaan lebih lanjut mengenai pembinaan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 12 Undang-Undang Rumah Susun, telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, antara lain dilakukan dengan cara kordinasi, sosialisasi, sosialisasi peraturan perundang-undangan, memberikan bimbingan, supervisi, dan konsultasi pendidikan dan pelatihan, penelitian dan pengembangan pendampingan, dan pemberdayaan dan/atau pengembangan sistem layanan informasi dan komunikasi. Hal tersebut tidak termasuk fasilitasi pembentukan PPPSRS.

Bahwa pendapat Para Pemohon angka 24 halaman 13 permohonan atau perbaikan permohonan yang menyebutkan, “Adapun kewajiban yang diemban negara terdiri atas tiga bentuk, yaitu menghormati (*to respect*), melindungi (*to protect*), dan memenuhi (*to fulfill*) bahwa rumah susun di dalamnya mengandung tiga bentuk kewajiban. Bahwa tiga bentuk kewajiban tersebut di atas, yaitu.

- A. Menghormati. Pada dasarnya hubungan antara pelaku pembangunan dan pemilik adalah hubungan keperdataan. Hubungan ini merupakan urusan individu-individu dengan pelaku pembangunan, sebagaimana pengertian dalam hukum perdata adalah hukum antarperorangan yang mengatur hak dan kewajiban perorangan yang satu terhadap yang lain. Di dalam hubungan keluarga dan di dalam pergaulan masyarakat (Sudikno Mertokusumo), dalam bukunya *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Penerbit Liberty Yogyakarta tahun 2003, halaman 129 paragraf 5. Bahwa negara dalam hal ini Pemerintah, justru ingin menghormati hak keperdataan masing-masing individu, baik pemilik maupun pelaku pembangunan.
- B. Melindungi. Bahwa semangat pembentukan Undang-Undang Rumah Susun adalah untuk melindungi hak-hak atau individu dan hak bersama atas tanah, benda, dan bagian bersama dari pemilik, dari posisi tawar yang tidak berimbang dalam menyelenggaraan rumah susun. Pembentukan PPPSRS yang merupakan himpunan komunal yang mengadopsi hukum adat asli Indonesia justru untuk memperkuat posisi para pemilik. Negara mewajibkan terbentuknya PPPSRS ini agar hak individu dan hak bersama atas tanah, benda, dan bagian bersama dapat dilindungi, sehingga penyelenggaraan rumah susun dapat terlaksana secara adil.
- C. Memenuhi. Bahwa keberadaan rumah susun muncul pada saat kebutuhan akan rumah tinggal meningkat, terutama di daerah perkotaan. Bahwa harga tempat tinggal tapak atau rumah tapak di daerah perkotaan sangat tidak terjangkau oleh masyarakat pada umumnya, untuk itu alternatif strategis yang dapat dilakukan adalah dengan membangun bangunan tempat tinggal secara

vertikal yang disebut sebagai rumah susun. Pemerintah mempunyai kewajiban untuk menyediakan tempat tinggal yang layak, salah satu solusinya adalah penyediaan rumah susun. Tugas pemerintah sebagai pembina dalam Pasal 5 dan Pasal 6 Undang-Undang Rumah Susun bertujuan agar pemenuhan tempat tinggal berupa rumah susun dapat terselenggara sekaligus peningkatan kualitas tempat tinggal masyarakat.

#### IV. Petitum.

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

1. Menerima keterangan Presiden secara keseluruhan;
2. Menolak permohonan pengujian Para Pemohon seluruhnya atau setidaknya menyatakan permohonan pengujian Para Pemohon tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
3. Menyatakan ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tidak bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Selain itu, Presiden mengajukan 2 (dua) orang ahli yaitu Yuliandri dan Suhariyono AR serta 1 (satu) orang saksi atas nama M. Yaya Mulyarso, yang masing-masing telah memberikan keterangannya di bawah sumpah dalam persidangan tanggal 19 Mei 2015 dan 3 Juni 2015, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

#### **AHLI PRESIDEN**

##### **1. Yuliandri**

- Setelah Ahli membaca permohonan pengujian ini secara seksama dapat dipahami bahwa Pemohon mempersoalkan konstitusionalitas Pasal 75 ayat (1) dan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun atau dalam selanjutnya disebut dengan Undang-Undang

Rusun. Di mana pada pokoknya Pemohon menilai tidak ada jaminan kepastian hukum dari rumusan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Rusun karena pembebanan kewajiban memfasilitasi pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disingkat dengan PPPSRS. Nanti mungkin untuk singkatnya disebut saja P3 tapi bukan PPP partai, kepada pelaku pembangunan. Pada saat yang sama Pemohon juga mempersoalkan pengaturan sanksi bagi pemilik satuan rumah susun atau sarusun yang tidak memiliki P3SRS, sebab menurut Pemohon pemenuhan kewajiban pemilik tersebut juga tergantung pada pelaksanaan kewajiban pelaku pembangunan untuk memfasilitasi pembentukan P3SRS, sehingga hal demikian menyebabkan terjadinya ketidakpastian yang adil bagi Pemohon.

- Terkait dengan pokok permohonan, Ahli akan menerangkan hal-hal yang berhubungan dengan perumusan norma undang-undang yang berkepastian hukum dalam kaitannya dengan kepatuhan pembentuk undang-undang terhadap Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
- Maksud kepastian hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dan kepastian hukum dalam perumusan norma Undang-Undang Rumah Susun. Sebagai hukum dasar yang mengatur hal-hal pokok tentunya makna atau maksud kepastian hukum yang adil tidak dimuat secara tegas dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945, sehingga pertanyaan menyangkut definisi atau batasan terkait maksud kepastian hukum yang adil bagi warga negara dalam pembentukan undang-undang selalu muncul. Lebih jauh dari itu, hampir selalu setiap permohonan pengujian undang-undang menggunakan Pasal 28D ayat (1) dari Undang-Undang Dasar Tahun 1945 sebagai batu ujinya.
- Di samping menunjukkan banyaknya undang-undang yang dinilai tidak memiliki kepastian hukum, fakta demikian juga menunjukkan betapa sangat (suara tidak terdengar jelas) nya makna kepastian hukum. Dalam konteks itu, tentunya maksud kepastian hukum yang adil akan sangat tergantung pada penafsiran yang dilakukan oleh MK dalam pengujian undang-undang. Hal demikian tentunya, membuka ruang bagi setiap warga negara yang

mengajukan pengujian undang-undang untuk selalu dan terus menggali hakikat dari kepastian yang adil yang dikehendaki dari Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

- Demikian juga dalam pengujian Undang-Undang Rusun ini, masalah kepastian hukum yang adil bagi Pemohon yang dinilai telah dilanggar atau tidak terpenuhi harus ditelaah secara lebih mendalam, sehingga proses pengujian ini dapat memberi kepastian hukum, baik bagi Pemerintah maupun bagi warga negara yang dikenai keberlakuan Undang-Undang ini.
- Sebagaimana telah menjadi pemahaman setiap pestudi hukum atau pestudi ilmu hukum. Ide kepastian hukum merupakan sesuatu yang baru, dibandingkan dengan ide keadilan dan kemanfaatan, yaitu sejak hukum itu ditulis dan dipositifkan. Hal mana pendapat demikian juga tergambar dari kajian terkait tiga ide atau tujuan hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch. Kepastian hukum merupakan ide atau tujuan hukum yang terakhir kali dirumuskan. Kepastian hukum dianggap sebagai tujuan yang paling mudah. Kepastian hukum sesungguhnya memiliki sejumlah makna, salah satu dari empat makna yang dimilikinya dan relevan dengan permohonan ini adalah bahwa hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, pada saat yang sama hukum tersebut juga mudah untuk dijalankan.
- Dalam kaitannya dengan itu, kepastian hukum harus dipahami sebagai kondisi, di mana hukum diterapkan dengan kepastian yang jelas kepada subjek dan objek yang jelas. Hukum memberikan kepastian kepada setiap warga negara yang menjalani proses hukum dan sanksi manakala melanggar atau mereka melanggar hukum. Selain itu kepastian hukum juga mesti disertai dengan adanya proses hukum yang berlaku secara sama kepada siapapun yang melanggar hukum.
- Makna tersebut cukup relevan dalam memahami ketentuan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dalam kaitannya dengan permohonan ini, terutama menyangkut kepastian hukum pengaturan tentang kewajiban pembentukan P3SRS. Pada saat yang sama, makna yang seperti itu juga relevan untuk menilai apakah norma sebuah undang-

undang yang dimohonkan untuk diuji sesuai dengan maksud Pasal 28D ayat (1) dimaksud.

- Dengan mengikuti pemahaman kepastian hukum di atas, apakah rumusan Pasal 75 ayat (1) dari Undang-Undang Rusun mengandung ketidakpastian? Dalam arti tidak jelas pengaturan subjek, objek, dan juga terdapat ketidakjelasan dan menyulitkan pelaksanaannya bagi subjek yang dikenai keberlakuan norma tersebut. Sebagaimana didalilkan oleh Pemohon, pembentukan P3SRS yang wajib difasilitasi oleh pelaku pembangunan, tidak memberikan jaminan kepastian hukum. Pada saat yang sama, pengaturan yang demikian juga melemahkan posisi pemilik satuan rumah susun, apakah norma Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Rusun memang mengandung kelemahan konstitusional yang demikian?
- Menjawab pertanyaan tersebut, kiranya perlu dilakukan penafsiran sistematis atau sistematis terhadap beberapa ketentuan dari Undang-Undang Rusun, terkait dengan kewajiban pembentukan P3SRS yang dimaksud. Khususnya Pasal 74 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 75 ayat (1) dari Undang-Undang Rusun.
- Dalam Pasal 74 ayat (1) diatur kewajiban pemilik dari satuan rumah susun untuk membentuk P3SRS, di mana P3SRS tersebut beranggotakan pemilik dan penghuni satuan rumah susun. Sedangkan dalam Pasal 75 diatur kewajiban pelaku pembangunan untuk memfasilitasi pembentukan P3SRS dimaksud.
- Dengan penafsiran atau dengan melakukan penafsiran secara sistematis terhadap dua pasal tersebut akan dapat dipahami bahwa pertama terdapat dua subjek hukum yang diatur dalam pembentukan P3SRS, yaitu pemilik dan pelaku pembangunan.
- Terdapat dua kewajiban yang berbeda antara dua subjek, yaitu kewajiban membentuk P3SRS dan kewajiban memfasilitasi pembentukan P3SRS.
- Keanggotaan P3SRS yang bersifat limitatif hanya pemilik dan penghuni. Sedangkan pelaku pembangunan bukanlah anggota.
- Sebagai salah satu subjek yang diatur undang-undang, keterlibatan pemilik dalam pembentukan P3SRS adalah sebagai penyandang

kewajiban utama. Dalam artinya, beban tanggung jawab pembentukan P3SRS ada pada pemilik rumah susun. Sedangkan pelaku pembangunan terlibat dalam pembentukan P3SRS sebagai fasilitator pembentukan.

- Soal yang kemudian muncul adalah apakah pelaksanaan kewajiban pemilik akan bergantung kepada pemenuhan kewajiban pelaku pembangunan? Jika ketentuan Pasal 74 ayat (1) dan ayat (2) dalam kaitannya dengan Pasal 75 dipahami secara sistematis, maka kewajiban pemilik dalam membentuk P3SRS sama sekali tidak bergantung pada kewajiban fasilitasi dari pihak pelaku pembangunan. Dalam hal ini ketika proses fasilitasi pembentukan P3SRS tidak dilakukan oleh pelaku pembangunan, maka hal tersebut tidak menyebabkan kewajiban pemilik membentuk P3SRS menjadi gugur.
- Dalam konteks ini ada dua hal yang harus diperhatikan. Pertama, P3SRS sebagaimana dikehendaki dalam undang-undang ini berkedudukan sebagai badan hukum yang beranggotakan pemilik atau penghuni dengan status kedudukan yang jelas dan keanggotaan yang juga dibatasi oleh undang-undang secara limitatif, maka pihak luar atau pihak di luar itu tidak dapat menghalangi pelaksanaan kewajiban badan hukum tersebut, termasuk pelaku pembangunan, apalagi pelaku pembangunan bukanlah pemilik dari rumah susun.
- Kewajiban memfasilitasi yang dibebankan undang-undang kepada pelaku pembangunan bersifat komplementer. Kewajiban tersebut muncul lebih karena kedudukan pelaku pembangunan sebagai pihak yang melakukan pembangunan dan mengetahui secara persis segala hal yang berkenaan dengan proses pembangunan, bagian bersama, tanah bersama, dan benda bersama dari satuan rumah susun. Sifat komplementer kewajiban pelaku pembangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (1) dari Undang-Undang Rumah Susun juga didukung oleh kedudukan pelaku pembangunan yang bukan sebagai pemilik. Pada saat yang sama hal demikian juga dikuatkan dengan tidak adanya daya paksa yang disediakan undang-undang bagi pelaku pembangunan, jika tidak memfasilitasi pembentukan P3SRS.

- Dengan demikian, ketiadaan proses fasilitasi oleh pelaku pembangunan dalam pembentukan P3SRS sesungguhnya tidaklah menunda atau membatasi pelaksanaan kewajiban pemilik. Selain itu undang-undang juga menentukan secara tegas batas waktu pelaksanaan kewajiban fasilitasi dari pembentukan P3SRS oleh pelaku pembangunan, yaitu paling lambat sebelum masa transisi berakhir. Di mana dalam undang-undang dikatakan masa transisi itu adalah paling lama satu tahun sejak penyerahan pertama kali dari satuan rumah susun kepada pemilik.
- Batas waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 75 Undang-Undang Rusun sesungguhnya memperkuat posisi pemilik untuk dapat membentuk P3SRS, sekalipun tidak difasilitasi oleh pelaku pembangunan.
- Melalui penafsiran sistematis terhadap ketentuan Pasal 74 dan Pasal 75 dari Undang-Undang Rumah Susun sesungguhnya norma tersebut sulit untuk dikatakan tidak memiliki kepastian hukum. Sebab norma tersebut telah dirumuskan secara baik dengan porsi pengaturan yang jelas antara subjek-subjek yang diatur.
- Oleh karena itu, norma tersebut tidaklah dapat dikatakan bertentangan dengan hak atas kepastian hukum yang adil, sebagaimana dimuat dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
- Walaupun seandainya terjadi kasus, sebagaimana digambarkan oleh Pemohon, di mana pelaku pembangunan memiliki konflik kepentingan untuk mendapat keuntungan lebih serta dapat merugikan pemilik, mungkin ada konflik kepentingan, melalui upaya menunda-nunda fasilitasi pembentukan P3SRS tidak profesional, dan transparan, dan sebagainya. Sesungguhnya hal demikian bukanlah masalah norma, melainkan sebagai penyimpangan terhadap norma yang ada. Persoalan yang dialami Pemohon bukan disebabkan karena terjadinya pertentangan antara undang-undang dengan Undang-Undang Dasar Tahun 1945, melainkan pada ketidakpatuhan pelaku pembangunan terhadap kewajiban yang termuat di dalam Undang-Undang Rumah Susun. Dalam konteks ini Pemerintah sebagai penanggung jawab penyelenggara rumah susun yang mesti mengoptimalkan peran pengawasannya terhadap pelaksanaan

kewajiban pelaku pembangunan sebagaimana diatur oleh Undang-Undang Rumah Susun.

- Selanjutnya, terkait peran memfasilitasi pembentukan P3SRS, apakah tetap diletakkan sebagai kewajiban pelaku pembangunan atau dialihkan kepada Pemerintah sebagaimana yang didalilkan Pemohon? Posisi Pemerintah dalam penyelenggaraan satuan rumah susun adalah melakukan pembinaan, sementara pelaksanaan pengadaan satuan rumah susun adalah perorangan atau badan hukum yang bertindak sebagai pelaku pembangunan. Dalam posisi seperti itu, subjek yang akan berhubungan hukum atau menjalin hubungan keperdataan secara langsung dengan perseorangan atau dengan perorangan yang membeli rumah susun adalah pelaku pembangunan. Dalam hubungan yang demikian, menempatkan kewajiban memfasilitasi pembentukan P3SRS kepada pelaku pembangunan tentu sudah tidak pada tempatnya. Dalam hubungan yang demikian, menempatkan kewajiban memfasilitasi pembentukan P3SRS kepada pelaku tentu sudah pada tempatnya, sebab bagaimana mungkin Pemerintah akan dibebani tanggung jawab memfasilitasi pembentukan P3SRS, sementara hubungan keperdataan jual-beli justru ada antara penyidik dengan pelaku pembangunan.
- Dalam konteks itu keterlibatan Pemerintah harus tetap diletakkan pada posisi membina sekaligus mengawasi berjalannya penyelenggaraan satuan rumah susun, dimana Pemerintah harus memastikan masing-masing pihak melaksanakan hak dan kewajiban secara profesional.
- Terkait ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Rumah Susun yang juga dipersoalkan konstitusionalitasnya oleh Pemohon karena dinilai tidak memberikan kepastian hukum. Pemohon berpandangan, jika penyidik tidak memenuhi tanggung jawabnya membentuk P3SRS sebagaimana yang diatur dalam Pasal 74 ia diancam sanksi administrative, sebagaimana diatur dalam Pasal 107 Undang-Undang Rumah Susun. Padahal pelaksanaan kewajiban tersebut justru bergantung pada pelaksanaan kewajiban pelaku pembangunan untuk memfasilitasi pembentukan P3SRS.
- Menurut Ahli, oleh karena subjek utama yang dibebani tanggung jawab membentuk P3SRS sebagai pengelola rusun yang berbadan hukum

adalah pemilik, maka penerapan sanksi administrasi bagi pemilik merupakan sebuah keniscayaan. Sanksi tentunya tidak dapat diberikan kepada subjek di luar penyandang hak dan kewajiban dalam P3SRS, dalam hal ini pelaku pembangunan bukanlah bagian dari anggota P3SRS. Selain itu, sebagaimana telah disinggung sebelumnya kewajiban pelaku pembangunan memfasilitasi pembentukan P3SRS bersifat komplementer, konsekuensinya kewajiban semacam itu tidaklah menghalangi ataupun melemahkan posisi pemilik dalam memenuhi kewajiban pembentukan P3SRS, justru keinginan pelaku pembangunan memfasilitasi dapat menjadi alasan bagi pemilik untuk membentuk P3SRS tanpa difasilitasi oleh pelaku pembangunan. Jika pemilik memang tidak menginginkan adanya intensif pembentukan oleh pelaku (pembangunan). Oleh karena itu, sekali lagi Ahli tekankan sebagai subjek utama dari penyandang kewajiban membentuk P3SRS, pemilik merupakan pihak yang secara hukum patut dikenai sanksi jika kewajiban tersebut tidak dilaksanakan.

- Sejalan dengan itu, terlibatnya sejumlah pihak dalam penyelenggaraan rumah susun, dimana pemerintah, pemerintah daerah, gubernur, bupati, atau walikota bertindak sebagai penanggung jawab dalam melaksanakan pembinaan, sedangkan perorangan atau badan hukum bertindak sebagai pelaku, pemerintah harus mengoptimalkan upaya-upaya pengawasan terhadap pemenuhan segala hak dan kewajiban pihak pelaku pembangunan dan juga pemilik satuan rumah susun. Hal demikian amat diperlukan agar celah-celah hukum yang tersedia tidak disalahgunakan, sehingga pemenuhan tanggung jawab negara memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang terjangkau bagi masyarakat, terutama misalnya yang berpenghasilannya tidak terhalangi.

## 2. Suhariyono AR

- Setelah Ahli mencermati isi permohonan yang diajukan kepada Mahkamah Konstitusi terkait dengan uji materiil undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, kepada Mahkamah Konstitusi dalam Perkara Ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terhadap UUD 1945.

- Ahli memulai dengan mencermati ketentuan Pasal 75 ayat (1) *juncto* Pasal 74 dan Pasal 107 *juncto* Pasal 108 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 terlebih dahulu yang dikaitkan dengan bunyi konsideran menimbang dan penjelasan umum sistematika Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 itu sendiri serta penjelasan pasal. Setelah itu akan disampaikan keterkaitan antara Pasal 75 ayat (1) dan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 serta Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.
- Terkait dengan Pasal 74, Pasal 75, dan Pasal 59, pasal yang diacu, dapat dijelaskan bahwa konsepsi ketentuan Pasal 74, Pasal 75, dan Pasal 59 di atas pada intinya menciptakan dasar hukum yang tegas berkaitan dengan penyelenggaraan rumah susun atau disingkat rusun, terutama bagi pemilik rusun dengan mendasarkan pada asas kemandirian dan kebersamaan, kemiteraan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.
- Pemilik rusun diberikan hak oleh undang-undang untuk membentuk P3SRS sebagai wadah tempat berbagi, tempat aspirasi dan sekaligus tempat pemenuhan hak-hak yang diinginkan oleh pemilik. Itulah hak-hak yang diberikan oleh undang-undang sebagai wujud perlindungan hukum bagi para pemilik atau penghuni yang secara bersama-sama mengelola rusun.
- Pengelolaan rusun setelah masa transisi terakhir pada dasarnya menunjukkan wujud dari kemandirian dan menjadi tanggung jawab bersama pemilik atau penghuni karena merupakan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian dalam suatu kelompok masyarakat baru dengan tetap memperhatikan adat istiadat dan budaya bangsa.
- Untuk mewujudkan kemandirian tersebut, para pemilik atau penghuni sebagai pengelola harus dalam bentuk badan hukum yang berfungsi untuk mengelola hunian rusun yang dilaksanakan secara berkelanjutan. Cara ini merupakan wujud dari masyarakat yang demokratis dengan tetap menjunjung tinggi kebersamaan, saling menghormati, keterbukaan, dan hidup bergotong royong dalam suatu hunian di rumah susun.

- Secara filosofis, rusun merupakan bangunan gedung bertingkat yang memiliki sistem kepemilikan perseorangan dengan hak bersama yang penggunaannya bersifat hunian untuk mawadahi fungsi dan aktifitas keluarga yang dilaksanakan secara sederhana. Sebagaimana diketahui bahwa rusun diarahkan untuk mempertahankan kesatuan komunitas daerah asalnya atau kelompoknya, sehingga pengelolaannya diserahkan kepada mereka untuk tetap menjaganya demi keberlangsungan kehidupan lingkungan dan sosial budayanya.
- Untuk itu, satu atau beberapa hunian rusun diharuskan memiliki perhimpunan atau organisasi, dalam hal ini dalam bentuk badan hukum, dalam rangka mengatur dan mengurus kepentingan bersama oleh yang bersangkutan sebagai pemilikan penghunian dan sekaligus pengelolaannya. Badan hukum tersebut memiliki fungsi antara lain.
  - a. Membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib, dan aman.
  - b. Mengatur dan membina kepentingan penghuni.
  - c. Mengelola rusun dan lingkungannya.
- Dengan fungsi di atas, badan hukum tidak hanya dalam bentuk suatu yayasan, namun dapat dibentuk suatu koperasi dalam rangka menaungi pemilik atau penghuni dan masyarakatnya yang berminat untuk melakukan aktifitas demi keberlangsungan koperasi.
- Melalui konsep pembentukan perhimpunan yang berbadan hukum di atas, pembinaan awal perlu diberikan peringatan atau paksaan berupa sanksi administratif, sebagaimana diketahui sanksi administratif bukanlah semata-mata suatu tindakan represif, melainkan bagian dari pembinaan awal yang sangat berguna bagi mereka, sehingga lebih kepada bentuk pembinaan yang sifatnya preventif bagi para pemilik atau penghuni rusun.
- Sanksi administratif salah satunya adalah untuk bestuursdwang atau paksaan pemerintah sebagai tindakan yang nyata dari penguasa guna mengakhiri suatu keadaan yang dilarang oleh suatu kaidah atau norma peraturan perundang-undangan. Bestuursdwang untuk ketentuan Pasal 74 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 seharusnya dimaknai sebagai bagian dari pembinaan oleh pemerintah.

- Selain sebagai paksaan, dalam arti paksaan yang positif, sanksi administratif juga sebagai pendorong terwujudnya tujuan yang ingin dicapai oleh suatu undang-undang.
- Selain itu, sanksi administratif merupakan bagian dari pengawasan agar tercipta suatu ketertiban dan kepastian hukum, serta menumbuhkan kedisiplinan masyarakat dalam bertindak dan bertingkah laku.
- Sanksi administratif dan kedisiplinan merupakan dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan. Disiplin berasal dari kata latin *discipulus* yang berarti siswa atau murid. Di bidang psikologi dan pendidikan, kata ini berhubungan dengan perkembangan latihan fisik dan mental, serta kapasitas moral seseorang melalui pengajaran dan praktik. Kata ini juga berarti hukuman atau latihan yang membetulkan serta kontrol yang memperkuat ketaatan.
- Makna lain dari kata yang sama adalah seseorang yang mengikuti kepemimpinannya. Disiplin adalah suatu kondisi yang tercipta dan terbentuk melalui proses dari serangkaian perilaku yang menunjukkan nilai-nilai ketaatan, kepatuhan, kesetiaan, keteraturan, dan ketertiban.
- Dengan demikian, disiplin mempunyai tiga aspek, yaitu sikap mental atau mental attitude yang merupakan sistem taat dan tertib sebagai hasil atau pengembangan dari latihan pengendalian pikiran dan pengendalian watak. Kemudian yang kedua, pemahaman yang baik mengenai sistem aturan perilaku, norma kriteria, dan standar yang sedemikian rupa, sehingga pemahaman tersebut menimbulkan pengeritan yang mendalam atau kesadaran bahwa ketaatan atau aturan, norma, kriteria, dan standar tadi merupakan syarat mutlak untuk mencapai keberhasilan. Yang ketiga, sikap kelakuan yang secara wajar menunjukkan kesungguhan hati untuk menaati segala hal secara cermat dan tertib.
- Menurut Winardi, disiplin dapat diklasifikasikan menjadi dua, yaitu disiplin yang datang dari individu sendiri dan disiplin yang berdasarkan perintah. Dalam kehidupan bermasyarakat, pada umumnya diperlukan suatu kedisiplinan dalam rangka terwujudnya ketertiban bersama, sehingga kadang kala kedisiplinan tersebut dipaksakan oleh pembentuk undang-undang.

- Sebagaimana diketahui pada negara berkembang hukum mengambil peran sebagai kontrol sosial sekaligus sebagai penggerak tingkah laku ke arah tujuan nasional, yaitu peningkatan kesejahteraan dan keadilan sosial.
- Agar perilaku masyarakat tidak berseberangan dengan hukum, tentunya dibutuhkan kesadaran masyarakat secara total untuk patuh dan taat pada hukum. Kesadaran tersebut merupakan jembatan penghubung antara hukum dengan perilaku masyarakat.
- Untuk memaksakan kehendak pembentuk undang-undang di atas, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 telah menjamin dan memberikan rambu-rambu yang jelas sebagaimana ditentukan dalam Pasal 28J ayat (1) yang berbunyi, "Setiap orang wajib menghormati hak asasi orang lain dalam tertib kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara."
- Ayat (2), "Dalam menjalankan hak dan kebebasannya, setiap orang wajib tunduk kepada pembatasan yang ditetapkan dengan undang-undang dengan maksud semata-mata untuk menjamin pengakuan, serta penghormatan atas hak kebebasan orang lain dan untuk memenuhi tuntutan yang adil sesuai dengan pertimbangan moral, nilai-nilai agama, keamanan, dan ketertiban umum dalam suatu masyarakat demokratis."
- Terkait dengan ketentuan Pasal 107 yang tidak menyebut secara tegas pengenaan sanksi bagi pelaku pembangunan yang tidak memfasilitasi terbentuknya P3SRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir, hal ini disadari bahwa pelaku pembangunan sebagai fasilitator sudah barang tentu tidak dikenakan sanksi administratif karena makna fasilitasi hanya merupakan penghubung atau penyedia sesuatu untuk melancarkan fungsi hak-hak pemilik atau penghuni dalam wadah P3SRS.
- Kata wajib untuk memfasilitasi seyogianya dimaknai sebagai kewajiban moral dan iktikad baik dari pelaku pembangunan rusun untuk menjalankan undang-undang.
- Terkait dengan Pasal 108 dan juga berdasarkan sifat pembinaan untuk mengembangkan perlindungan di atas, sudah barang tentu jenis sanksi

administratif yang diancamkan atau dikenakan harus disesuaikan dengan makna pembinaan dan sifat pelanggaran yang ingin dicegah atau ditanggulangnya.

- Untuk itu rumusan ketentuan Pasal 108 ayat (1) ditentukan secara alternatif. Dalam lampiran 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, ditentukan bahwa sanksi administratif dapat berupa antara lain; Pencabutan izin, pembubaran, pengawasan, pemberhentian sementara, denda administratif atau daya paksa polisional. Makna antara lain dalam ketentuan tersebut dapat diartikan bahwa jenis sanksi administratif tersebut boleh di luar contoh di atas, misalnya teguran lisan dan/atau teguran tertulis.
- Kita semua harus menyadari bahwa suatu peraturan perundang-undangan yang sudah diundangkan haruslah ditegakkan, ditegakkan oleh siapa? Selain oleh penegak hukum juga ditegakkan oleh kita semua termasuk peran serta masyarakat dalam mencegah terjadinya pelanggaran dan yang lebih penting lagi adalah mendayagunakan seluruh materi muatan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 itu sendiri.
- Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan menentukan bahwa dalam membentuk peraturan perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, yang salah satunya adalah kedayagunaan dan kehasilgunaan yang merupakan syarat tujuan dibentuknya suatu undang-undang. Asas tersebut pada umumnya dibarengi dengan suatu sanksi sebagai bagian dari alat untuk menegakkan undang-undang. Sanksi dan penegakan hukum suatu undang-undang dijamin oleh ketentuan Pasal 28J.
- Dengan demikian substansi Pasal 107 dan Pasal 108 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 adalah memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada masyarakat terutama bagi masyarakat penghuni atau pemilik rusun untuk tetap secara berkesinambungan dan terus menerus menjalankan perintah undang-undang untuk memenuhi asas kedayagunaan dan kehasilgunaan dari kehendak pembentuk undang-undang.

- Dari keterangan Ahli di atas dapat ditarik kesimpulan sementara sebagai berikut.

1. Ketentuan Pasal 74, Pasal 75 *juncto* Pasal 59, Pasal 107, dan Pasal 108 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 merupakan materi yang ideal untuk melindungi pemilik atau penghuni rusun terkait dengan pembentukan P3SRS yang merupakan wujud dari masyarakat yang demokratis dengan tetap menjunjung tinggi kebersamaan, saling menghormati, keterbukaan, dan hidup bergotong-royong dalam suatu hunian di rumah susun.
2. Untuk menegakkan ketentuan di atas diperlukan sanksi administratif sebagai paksaan positif bagi pemilik atau penghuni untuk mengelola benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama. Paksaan administrasi sebagai paksaan positif diartikan bahwa sanksi administratif pada dasarnya merupakan salah satu bentuk penghinaan oleh pemerintah atau pemerintah daerah dalam menjalankan perintah undang-undang demi terwujudnya ketertiban dan kepastian hukum. Sanksi administrasi umumnya ditentukan secara alternatif dan berjenjang, sehingga tampak jelas bahwa sanksi administratif mempunyai sifat penghinaan kepada masyarakat terhadap segala aktifitas kehidupan dalam bentuk pengawasan secara terus menerus sebagai salah satu tanggung jawab pemerintah atau pemerintah daerah. Sanksi administratif merupakan jenis yang ideal sebagai upaya dalam mewujudkan kedisiplinan masyarakat dan sanksi administratif merupakan pendidikan disiplin yang mudah melekat pada diri pribadi seseorang sebagai wujud dari tujuan pembinaan itu sendiri. Sanksi administratif merupakan bentuk sanksi yang wajar, efisien, dan sederhana jika dikenakan atau dibebankan kepada masyarakat dibandingkan dengan bentuk sanksi pidana yang dalam pelaksanaan sistem peradilan pidananya tidak sederhana, lama, berbelit-belit, dan belum tentu jera. Sanksi administratif sangat diperlukan sebagai alat untuk mewujudkan kedayagunaan dan kehasilgunaan suatu undang-undang sebagai asas dan prasyarat pembentukan undang-undang.

## SAKSI PRESIDEN

### M. Yaya Mulyarso

- Bahwa perlindungan terhadap para penghuni dan pemilik yang selama ini mengadu ke Pemerintah tentunya dalam hal ini Saksi dari Pemprov DKI Jakarta. Saksi selalu menerima pengaduan-pengaduan. Saksi juga selalu memediasi apabila terjadi permasalahan-permasalahan yang terjadi. Memang tidak semua bisa diselesaikan di tempat. Saksi rasa itu kasuistis. Mana yang bisa diselesaikan, mana yang tidak. Ada juga memang yang beberapa kasus yang lanjut ke lembaga peradilan.
- Pembentukan seperti tadi juga disampaikan oleh sebelumnya bahwa itu diatur dalam Undang-Undang tentang Rumah Susun, baik Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, maupun Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Pemiliklah yang wajib membentuk perhimpunan. Jadi Saksi rasa dalam hal ini yang wajib membentuk adalah pemilik. Sedangkan pembentukannya memang bisa difasilitasi atau dulu penyelenggara pembangunan namanya undang-undang lama itu diarahkan oleh *developer* atau pelaku pembangunan. Tapi di sini dengan undang-undang baru bisa juga difasilitasi oleh pelaku pembangunan. Jadi tidak semuanya ditentukan atau dikuasai oleh pelaku pembangunan, Pak.
- Berdasarkan fakta, terhadap pembentukan ini ada dua macam tadi ya. Bisa yang inisiatif adalah pelaku pembangunannya, bisa juga pemiliknya. Artinya bisa fasilitas ini oleh pelaku pembangunan sebagai amanat dari Undang-Undang atau Pasal 75. Kalau undang-undang lama tadi di PP Nomor 4 Tahun 1988 seperti disebutkan Pak Amran tadi. Tetapi juga bisa juga dari inisiatif pemilik. Manakala ada beberapa hal ini inisiatif pemilik ini. Manakala tadi seperti ditengarai ada sebagian pelaku pembangunan yang mengulur-ulur ya, pembentukan P3SRS atau juga memang para pemiliknya sudah tidak sabar ingin membentuk perhimpunan untuk menjalankan amanat undang-undang;
- Sepanjang fakta di lapangan yang Saksi ikuti, memang fasilitas ini masih diperlukan karena seperti alasan Pak Amran. Itu memang segala sesuatu data dan fasilitas ada di pelaku pembangunan. Kalau tidak difasilitasi bagaimana para pemiliknya ini akan mendapatkan data-data awal perizinan. Itu pembangunan dari awal. Kemudian, mengenai juga data-data, juga aset-aset, yang penting. Aset-aset mengenai hak bersama, bagian bersama, benda

bersama, dan tanah bersama. Namun memang fakta di lapangan, fasilitas tersebut harus ada pembatasan atau harus ada penjelasan yang jelas, sehingga tidak ditafsirkan berbeda masing-masing pihak. Dalam hal ini antara pelaku pembangunan dengan pemilik. Jadi, memang menurut hemat Saksi, fasilitas ini masih diperlukan, tapi harus ada definisi yang jelas, ada batasan-batasan, sejauh mana fasilitas itu bisa dilakukan oleh pelaku pembangunan?,

- Berdasarkan yang terjadi di lapangan, pascapembentukan P3SRS, pengelolaan tentunya dilakukan oleh PPRS, Bu. Amanatnya memang begitu, ya. PPRS ini melakukan pengelolaan karena memang amanat undang-undang dengan menunjuk badan pengelola yang berbadan hukum sekarang. Kalau undang-undang lama kan bisa membentuk dan menunjuk yang berbadan hukum. Kalau sekarang kan saya rasa dibatasi dengan yang profesional berbadan hukum. Jadi, oleh PPRS tentunya atau P3SRS sekarang.
- Bahwa memang serah terima ini sangat jarang kami diundang kalau untuk pembentukan, sebagian besar kami diundang dari Pemprov DKI, tapi serah terima aset ini sangat jarang. Pernah diundang kami itu waktu pembentukan di Latumenten, Rusun Umum Latumenten. Yang diserahkan tentunya aset-aset dan juga laporan keuangan dari developer kepada para pengurus PPRS yang mewakili para anggota PPRS.
- Pernah ada salah satu apartemen di daerah Tanah Abang juga, di Fakhruddin itu. Kalau boleh disebut namanya ada juga ya di boulevard. Itu inisiatif dari pemilik, ya. Memang ya tidak campur tangan developer, dalam hal ini ada. Itulah memberikan fasilitas. Dan kebetulan ini Pak Amran juga sebagai salah satu pemiliknya di situ ya, saya ada di situ. Jadi, memang inisiatif dari para pemilik difasilitasi oleh developer, oleh pelaku pembangunan, ya.
- Perihal tidak memberikan data-data. Inilah yang pelaku pembangunan, memang sebagian ya tidak memberikan data-data ini terjadi, maka terjadi konflik, Bu ya. Kalau semua memberikan data-data maka tidak terjadi konflik. Inilah, ada sebagian daripada developer tidak memberikan data-data kepada para pemilik.
- Perihal tindakan intimidasi, ya pernah juga saya alami. Karena saya inikan menerima semua pengaduan, ya, tindakan intimidasi pernah di beberapa tempat juga saya menyaksikan, ya. Ya, tapi tidak semua, tidak semua

apartemen, dan itu saya rasa kasuistis, ya. Jadi memang terjadi juga tindakan-tindakan begini.

- saya tidak data akurat, ya, tidak saya bawa ini, tapi ada, ya. Persentasenya saya rasa di atas 50% lebih banyak yang berjalan mulus, ya. Artinya tidak ada konflik seperti yang terjadi keributan-keributan itu, saya rasa lebih banyak yang berjalan mulusnya, Pak. Ya, artinya yang difasilitasi maupun inisiatif pemiliknya sendiri. Ada datanya yang dari tahun 2012 sampai dengan 2015 pun ada saya bawa di sini. Ada 52 PPRS. Saya harus pilah-pilah, ya, tapi itu dua-duanya, ya. Kebanyakan sih difasilitasi oleh pelaku pembangunan, tapi memang ada juga yang tidak difasilitasi, ya. Sebagian besar difasilitasi oleh pelaku pembangunan. Kalau berdasarkan persentase data, lebih banyak yang berjalan baik, ya. Saya rasa begitu.
- Apakah Pemerintah tidak mempunyai fasilitas? Pak, yang dimaksud di sini adalah fasilitas-fasilitas yang ada di rumah susun, Pak, ya, artinya mengenai data itu kan memang masih dipegang oleh pelaku pembangunan selaku yang membangun dan penjual ya di situ, ya. Memang ini kan data-data terkait dengan jual beli dan sebagainya, Pak. Data-data kepemilikan juga, Pak, kalau sudah ada sertifikat hak milik kesatuan rumah susun ataupun PPJB kan itu kami tekankan kan tidak ada. Dalam hal ini data-data itu. Kalau mengenai data-data kependudukan ya tentunya memang seperti yang Bapak sampaikan tadi, kan memang di mana pun tempat berada baik di horizontal maupun vertikal ya itu kan harus melapor kepada kelurahan setempat, jadi memang ada aturannya. Ini yang dimaksud adalah data-data kepemilikan juga, Pak. Yang maksud saya mengenai data-data yang tidak ada tadi, ya. Terus, di samping itu juga mengenai data-data ini kan, KTP kan seperti kita ketahui semua cuma satu, Pak ya, jadi juga ada yang berdomisili di tempat lain, Pak. Jadi itu barangkali itu yang saya maksud tadi atau dimaksud tadi.
- Jadi memang mungkin ya sebegini data-data mungkin harus perlu koordinasi lagi, cuman kan sama-sama Pemerintah tapi instansinya berbeda, Pak, ya, data-data kepemilikan dan segala macam. Ini masukan bagi kami, Pak, untuk kami catat ya. Tapi kan memang juga amanatnya juga kan difasilitasi oleh pelaku pembangunan, mungkin tadi hanya pendapat saja;

- Terkait tindakan konkret apa yang dilakukan oleh Pemerintah, dalam hal ini Pemprov DKI Jakarta mengenai keributan-keributan itu, Pak. Mengenai itu, Pak, seperti yang saya jelaskan tadi bahwa kami juga menerima, jadi, terkait P3SRS ini, kami dari awal ya dari pra sampai dengan setelah ya pasca pembentukan, Pak, ya, kami selalu mensosialisasikan ini, selalu menerima pengaduan-pengaduan. Jadi kalau ada keributan-keributan ini biasanya, Pak, Beliau-Beliau ini termasuk Beliau-Beliau yang hadir di sini juga mengadu ke kami, Pak. Ya, kami ya menerima Beliau ini, kita diskusi, kita coba menyelesaikan masalah, kita juga mediasi, Pak, ya. Tapi memang ya ujung-ujungnya atau finally-nya karena sanksi tidak ada tadi, Pak, yang seperti juga dimasalahkan sekarang, di Pasal 107 ya itu memang kami ya hanya bisa memberikan semacam himbauan, peringatan maupun teguran kepada pihak-pihak yang menurut hemat kami setelah kami mediasi, itu melakukan pelanggaran-pelanggaran itu, Pak. Ya karena memang sanksi tidak ditegaskan di sini, seperti yang juga diuji materi barangkali di Pasal 107 itu, Pak.
- Kami selalu menerima pengaduan, kami mediasi, kami menerima bicara dengan Beliau-Beliau ini sangat sering ya, Pak, ya, tapi kami memang tidak mempunyai daya paksa untuk memberikan sanksi, kami hanya memberikan himbauan, teguran, peringatan, semacam itu Pak. Dan itu selalu kami lakukan tiap hari, Pak. Terus tadi mengenai seolah-olah dari keterangan Saksi lebih setuju ke P3RSI daripada APERSI. Ini mohon maaf, Pak, ini bukan setuju tidak setuju, ya, kalau menurut hemat saya tadi penjelasan, Pak, ya, itu semata-mata fakta, Pak, ya. Fakta ini kan memang, Pak, ini kan di Jakarta ini kalau data Bapak tadi minta, itu kurang lebih yang sudah berbadan hukum saja, Pak, itu dari tahun 1995 itu, ya, itu sudah ada 160-an, Pak, yang berbadan hukum sudah banyak. Jadi saya kan tadi seperti ditanya oleh Pemohon, tadikan presentase, Pak, ya, presentase. Ya, ini kan antara yang bermasalah dengan yang tidak bermasalah menurut data di kami lebih banyak yang tidak bermasalah. Jadi bukan saya setuju dengan pendapat P3RSI, tapi berdasarkan data-data yang ada di kami ini, Pak, memang ada datanya di kami, nanti akan kami berikan data-datanya, Pak.
- Perihal Fasilitasi sekali lagi saya tegaskan di sini, memang kalau menurut hemat kami, ya, dari pemda itu masih diperlukan, ya, tapi harus ada ruang lingkup yang membatasinya. Jadi di sini mohon maaf, ini kan undang-undang

baru sebatas undang-undang, Pak. Kalau boleh saya jelaskan sedikit, dulukan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 itu sangat lama, Pak. Jadi asumsinya waktu itu presepsinya rumah susun sederhana, Pak, begitu dengan PP Nomor 4 Tahun 1988 juga, ya. Dan sekarang muncul Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang sudah sebetulnya maju, ya, sudah mengatur banyak hal-hal yang tadinya tidak diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, Pak, ya. namun yang kami rasakan di lapangan memang, ya, ini undang-undang ini baru undang-undang saja, Pak, belum terbit petunjuk pelaksanaannya PP dan permennya. Sementara kan di lapangan day by day ini terjadi ini, Pak, ya permasalahan-permasalahan yang harus segera diselesaikan. Jadi kalau menurut hemat saya sekali lagi, ini bukan semata-mata masalah fasilitasnya, tapi pengaturannya, Pak, ruang lingkupnya seperti Bapak sampaikan tadi, jadi sebatas mana sih developer itu bisa memfasilitasi, ya. Jadi tidak semuanya juga ya kan, tapi sebatas menyediakan fasilitas, atau menyediakan akomodasi, atau lebih dari itu. Kan kalau sudah diatur di peraturan kan kita semua rakyat Pemerintah, maupun developer juga akan mematuhi, Pak. Nah, kalau tidak diatur secara jelas kan jadi penafsirannya bebas. Nah, ini yang menurut hemat saya titik permasalahannya penafsiran yang bebas, Pak, dari pihak-pihak yang barangkali ada kepentingan. Karena kalau yang iktikad baik semua, saya rasa berdasarkan data dari kami juga, ya baik-baik saja, Pak, ya.

- Mengenai hak atas tanah, Pak, ya. kami juga tahunya kasus seperti juga Beliau-Beliau ini sendiri, para pemilik juga enggak tahu barangkali, ya. Karena kan ternyata itu kan ada HGB di atas HPL, Pak, ya kan, tidak HGB murni. Jadi ketahuannya kan baru belakangan hari ini sama Beliau-Beliau ini, ya, komplain ke kami juga, kami juga kan enggak tahu karena itu ceritanya cerita lama. Jadi itu masalahnya, Pak. Kalau HGB di atas HPL, ya kan kalau mau memperpanjang Kalau HGB-nya habis harus minta rekomendasi kepada pemegang HPL. Nah, inilah Beliau-Beliau ini kalau seandainya pemegang HPL-nya tidak memberi atau mohon maaf, developer barangkali ya, ini dugaan Beliau-Beliau ini developer dengan pemegang HPL kongkalikong, nah itu kan yang jadi ada masalah-masalah terhadap hak kepemilikan yaitu sertifikat hak pemilik satuan rumah susun. Sementara menurut Beliau-Beliau ini dulunya tidak pernah dijelaskan, itu yang masalah yang masuk ke kami

- HPL, HGB dan di atas HPL memang kalau kepemilikannya kan yang saya tahu penjelasan dari BPN juga, ini kan dominan BPN sebetulnya, tapi sering koordinasi, ini kan terbit sertifikat hak milik satuan rumah susun, tetap, Pak, ya, jadi kepemilikan tetap pada orang perorang pemilik ini. Terhadap hal demikian, ini kan kalau HGB habis masa berlakunya, misalnya 25 tahun atau 30 tahun, nah ini berganti memang ada di suatu tempat seperti yang dijelaskan Pak Khoe Seng Seng tadi itu kan berubah, ya, seharusnya nama itu kan perhimpunan penghuni atau kalau BPN sekarang lebih aman mereka mencantumkan nama masing-masing pemilik, Pak. Jadi, ke perhimpunan pun kadang-kadang mereka juga dikomplain takut karena konflik ini tidak hanya pemilik dengan pelaku pembangunan, tapi kadang-kadang juga antar pemilik, antar pengurus, kadang-kadang dua, Pak, kepengurusan di dalam satu rumah susun, dua PPRS-nya. Jadi, ini memang sangat banyak ini karena satu rumah susun itu banyak orang, Pak, 1000 orang, 2000 orang, jadi ya mohon maaf, background-nya juga beda-beda, jadi permasalahan juga sangat banyak.
- BPN dalam hal ini sekarang mencatatnya yang saya dapat informasi adalah masing-masing nama pemilik, ke pengurus pun, ke perhimpunan pun mereka takut kena komplain juga.

[2.5] Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil permohonannya, para Pemohon, Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) telah memberikan keterangan dalam sidang tanggal 17 Maret 2015, dan telah menyerahkan keterangan tertulis yang diterima Kepaniteraan mahkamah pada tanggal 16 April 2015, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Tentang kedudukan hukum (*legal standing*) Para Pemohon, kami di DPR berpandangan bahwa menyerahkan sepenuhnya kepada Ketua atau Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi Yang Mulia untuk mempertimbangkan dan menilai apakah Para Pemohon tersebut memiliki kedudukan hukum atas *legal standing* sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Mahkamah Konstitusi;

Terhadap pengujian Undang-Undang Rumah Susun khususnya Pasal 75 ayat (1) dan Pasal 107 Undang-Undang Rumah Susun, DPR menyampaikan keterangan sebagai berikut.

1. Bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa, serta sebagai salah satu upaya untuk membangun manusia Indonesia seutuhnya berjati diri, mandiri, dan produktif.
2. Bahwa pemenuhan hak atas rumah merupakan masalah nasional yang dampaknya sangat dirasakan di seluruh wilayah tanah air. Pemenuhan kebutuhan perumahan tersebut salah satunya dapat dilakukan melalui pembangunan rumah susun sebagai bagian dari pembangunan perumahan mengingat keterbatasan lahan di perkotaan di wilayah Negara Republik Indonesia ini.
3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun bertujuan untuk menciptakan dasar hukum yang tegas terkait dengan penyelenggaraan rumah susun dengan berdasarkan kepada asas kesejahteraan, keadilan dan pemerataan, kenasionalan, keterjangkauan dan kemudahan, keefisienan dan kemanfaatan, kemandirian dan kebersamaan, kemitraan, keserasian dan keseimbangan, keterpaduan, kesehatan, kelestarian dan keberlanjutan, keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan, serta keamanan, ketertiban, dan keteraturan.
4. Bahwa penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau, meningkatkan efisiensi dan efektifitas pemanfaatan ruang, mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh, mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, memperdayakan para pemangku kepentingan, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan kependhunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.
5. Bahwa terhadap pendapat Pemohon yang menyatakan bahwa pihak yang lebih tepat memfasilitasi pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun adalah pemerintah. DPR menjelaskan bahwa terdapat pengklasifikasian rumah susun yang terdiri dari rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial. Berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Rumah Susun, pemerintah berperan sebagai pelaku pembangunan secara penuh pada rumah susun negara. Sementara itu

pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus dapat dilaksanakan oleh pemerintah, setiap orang, lembaga nirlaba, dan badan usaha. Sedangkan pembangunan rumah susun komersial hanya dapat dilakukan oleh swasta. Dengan demikian terkait dengan kewajiban pelaku pembangunan untuk memfasilitasi terbentuknya perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun perlu dilihat jenis rumah susun yang dimaksud dan dalam permohonan yang diajukan oleh Pemohon adalah dalam konteks rumah susun komersial yang dilaksanakan oleh pihak swasta. Oleh karena itu menurut pandangan DPR. Pemerintah hanya bisa memfasilitasi pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun terhadap rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara.

6. Terkait dengan rumah susun komersial, berdasarkan Pasal 70 ayat (5) huruf a Undang-Undang Rumah Susun, peran pemerintah terhadap pengelolaannya hanya sebatas sebagai fungsi pembinaan dan pengawasan terhadap perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun.
7. Bahwa terkait pendapat Pemohon yang menyatakan bahwa frasa *pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun* sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun. Berpotensi menimbulkan konflik kepentingan atau conflict of interest. DPR menjelaskan bahwa perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun dalam pengambilan keputusan didasarkan kepada kepentingan penghuni rumah susun dan setiap anggota berhak memberikan satu suara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 77 ayat (1) yaitu dalam hal perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun, memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepemilikan dan pengelolaan rumah susun, setiap anggota mempunyai hak yang sama dengan nilai perbandingan proporsional. Dan ayat (2), "Dalam hal perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun memutuskan sesuatu yang berkaitan dengan kepentingan penghunian rumah susun, setiap anggota berhak memberikan satu suara."
8. Bahwa terkait dengan dalil Pemohon yang menyatakan bahwa Pasal 107 Undang-Undang Rumah Susun sepanjang frasa *pemilik rumah susun wajib membentuk perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun* bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

DPR menjelaskan bahwa Undang-Undang menetapkan para pemilik dan penghuni harus menghimpun diri dalam sebuah perhimpunan yang akan mengurus kepentingan bersama. Perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun dibentuk oleh pemilik dan penghuni rumah susun untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepentingan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian. Dengan demikian, perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun memiliki peran yang sangat vital dalam pengelolaan rumah susun, sehingga untuk memastikan terbentuknya PPPSRS perlu diatur adanya sanksi administratif, sebagaimana diatur dalam Pasal 107 Undang-Undang Rumah Susun. Sanksi administratif, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 Undang-Undang Rumah Susun sepanjang frasa *pemilik satuan rumah susun wajib membentuk perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun dikenakan kepada pemilik sarusun karena para pemilik sarusun dengan sendirinya akan terlibat di dalam masalah penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang ada pada rumah susun yang bersangkutan*. Sanksi administratif, sebagaimana dimaksud Pasal 107 Undang-Undang Rumah Susun tersebut tidak dikenakan kepada pelaku pembangunan karena pelaku pembangunan hanya bertindak sebagai pengelola pada masa transisi sepanjang belum terbentuknya perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun. Terkait dengan pembentukan, perhimpunan, pemilik dan penghuni satuan rumah susun, pelaku pembangunan selaku pengelola pada masa transisi hanya memiliki kewenangan memfasilitasi para pemilik sarusun membentuk perhimpunan penghuni dimaksud. Dengan demikian, kewajiban pembentukan perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun tetap berada pada pemilik sarusun.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, DPR berpendapat bahwa argumentasi yang disampaikan oleh Para Pemohon sebenarnya bukanlah persoalan konstitusional norma, tetapi merupakan persoalan implementasi norma di dalam praktik penyelenggaraan pengelolaan rumah susun. Dengan demikian, ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan Pasal 107 telah sejalan dengan asas keadilan dan kepastian hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (1) dan 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Oleh karenanya ketentuan *a quo* tidak bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

[2.6] Menimbang bahwa Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia (REI), Asosiasi Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia (APERSSI), dan Persatuan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Indonesia (P3RSI) telah memberikan keterangan dalam persidangan tanggal 19 Mei 2015 dan 3 Juni 2015, yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **1. Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia (REI)**

- Pelaku pembangunan mempunyai tanggung jawab dan kewajiban terhadap produk yang dijualnya kepada konsumen dalam hal ini adalah rumah susun atau apartemen. Hal ini mengacu kepada prinsip produk reliability. Dengan produk dan prinsip tersebut, pelaku pembangunan berkewajiban memastikan konsumen atau pemilik memperoleh haknya atas pembentukan P3SRS.
- Pelaku pembangunan berkewajiban memfasilitasi P3SRS oleh karena badan yang dijual kepada konsumen atau pemilik adalah rumah susun umum, rumah susun milik, rumah susun komersial, sehingga berlaku hubungan perdata murni. Sehingga tidak dalam hubungan perumahan publik yang memperoleh bantuan subsidi pemerintah. Hal ini sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 59 ayat (1).
- Pemerintah memfasilitasi pembentukan pengelolaan terhadap rumah susun tersewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara karena adanya bantuan subsidi pemerintah. Dengan demikian rumah susun sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara adalah ranah kebijakan publik. Sedangkan rumah susun umum, rumah susun milik, dan rumah susun komersial adalah ranah hukum perdata biasa dan ranah hukum perlindungan konsumen.
- Pelaku pembangunan berdasarkan prinsip product reliability, bertanggungjawab dan wajib menjamin mutu produknya (product assurance) terhadap produk yang dibangunnya termasuk menjamin terbentuknya P3SRS yang memiliki kewajiban melakukan pengelolaan rumah susun tersebut. Hal ini sesuai juga dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang mewajibkan jaminan produk maksud kami, agar tidak terjadi kegagalan bangunan sejak

penyerahan akhir pekerjaan konstruksi sampai dengan 10 tahun ke depan, sebagaimana Pasal 25 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999.

- Pelaku pembangunan secara faktual memiliki data informasi mengenai pemilik, pembeli yang menjadi dasar dalam pembentukan P3SRS dan memiliki tempat serta fasilitas lain yang diperlukan untuk pembentukan P3SRS. Dengan demikian, kewajiban memfasilitasi pembentukan P3SRS adalah logis dan faktual.
- Pemerintah dalam kedudukan selaku regulator sudah hadir dan berperan dalam membentuk regulasi, melakukan pembinaan, pengendalian, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun. Namun dalam hal pengendalian terhadap rumah susun tidak ada dasar bagi pemerintah untuk melakukan pengendalian dalam bentuk fasilitas pembentukan P3SRS. Dengan demikian pemerintah hadir sebagai regulator dan pengendali dalam hal rumah susun, artinya tidak benar jika pemerintah disebutkan tidak hadir dalam pembinaan dan pengendalian rumah susun.
- Jika ditelaah, lingkup pengaturan Undang-Undang Rumah Susun, Pemerintah tidak memiliki tanggung jawab dan wewenang dalam hal pembentukan P3SRS rumah susun milik, rumah susun komersial dalam Pasal 59 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun. Oleh karena itu, tidak ada dasar pemerintah memfasilitasi pembentukan P3SRS kepada pemerintah.
- Secara logika kewajiban pelaku pembangunan rumah susun memfasilitasi pembentukan P3SRS adalah sama seperti produsen mobil yang berkewajiban memberikan pelayanan purnajual atau servis kepada pembeli sebagai salah satu syarat dan tanggung jawab produsen. Demikian halnya dengan produsen rumah susun yang dalam setarikan nafas tidak bisa dipisahkan dengan kewajiban pembentukan P3SRS.

## **2. Asosiasi Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia (APERSSI)**

- Semua yang kami ketahui ini berasal dari informasi yang kami peroleh dari masyarakat yang disampaikan kepada kami langsung, pemberitaan media massa, informasi dari media sosial, dan dari kami langsung yang mengalami juga. Informasi ini berupa pertanyaan, keluhan, pengaduan,

sekitar permasalahan mengenai rumah susun. Pertanyaan sekitar rumah susun biasanya ditanyakan mengenai pengembang yang membangun rumah susun itu bagaimana, ini baik atau enggak? Terus kita juga ditanyakan mengenai rekomendasi pengembang yang mana yang boleh kita beli rumah susunnya yang dibangun? Itu yang biasa yang ditanyakan kepada kami. Dan pertanyaan kedua biasanya ditanyakan mengenai apa yang mesti diperhatikan waktu membeli rumah susun? Seperti umpunya status tanahnya, gimana? Pengembang ini biasa tepat janji atau enggak waktu bangun? Dan keluhan sekitar rumah susun. Keluhan ini biasa disampaikan berupa diterimanya, kapan? Diterimanya sertifikat rumah susun itu. Dan secara rumah susun biasanya juga keluhannya berupa sertifikatnya diterima, telat lah. Terus bangunannya juga belum serah terima sesuai dengan perjanjian pada saat pembelian. Keluhannya juga berupa mengenai luas bangunan yang diperjanjikan, dibeli, terus tidak ... kenyataan dengan fisiknya tidak sesuai kurang atau lebih lah. Keluhan itu juga berupa mengenai luran Pemeliharaan Lingkungan (IPL) yang terlalu mahal, katanya. Terus keluhan IPL ini juga ditagihkan secara enam bulan atau setahun sekali. Padahal baru pertama masuk sudah diminta bayar enam bulan ke belakang, itu. Terus keluhan yang terakhir biasanya mengenai pembentukan PPRS, yang sekarang disebut P3SRS.

- P3SRS ini warga menginginkan mau membentuk sendiri, tapi ada hambatan dari pihak pelaku pembangunan. Pihak pelaku pembangunan biasanya menghalang-halangi untuk dibentuknya P3RS berdasarkan keinginan warga, seperti kemarin contohnya di sini mungkin ada saksinya kemarin dari Kalibata City dari perumahan mana, itu banyak. Hampir umumnya terjadi di Jakarta ini. Terus pengaduan dari warga biasanya mengenai ada warga yang dilaporkan oleh pelaku pembangunan karena warga protes, terus dilaporkan ke pihak yang berwajib dan karena dia protes langsung ke pelaku pembangunan tidak diterima terus dia membuat sebuah surat pembaca ke media. Nah, dianggap mencemarkan nama baik pengembang. Lalu dilaporkanlah warga itu ke kepolisian. Dan ada juga warga karena rumah susunnya tidak se ... rumah susun tidak ... biaya IPL-nya dinaikan seenak pengelola gedung, pengelola gedung ini biasanya umumnya kepanjangan tangan dari pelaku pembangunan, dan ketika

warga protes dimatikan ... dimatikan listrik dan airnya, terus warga ini bersama-sama naik untuk menanyakan itu, terjadi ada keributan sedikit, kemudian warga dilaporkan ke polisi dikriminalkan dengan ... dengan pasal perbuatan tidak menyenangkan dan itu warga dihukum itu. Itu kejadian di ITC Mangga Dua, baru tahun lalu diputusnya. Terus mengenai pengaduan mengenai sertifikat, warga sudah membeli kurang lebih 20 tahun lalu sudah beli, 18 tahun kemudian ketika diperpanjang sertifikat yang semula hak guna bangunan, disertifikat tertulis hak guna bangunan, IMB-nya juga tertulis hak guna bangunan, ternyata hak guna bangunan ini berdiri di atas HPL. Jadi, HPL atas nama pemda, itu. Ketika warga protes nah itulah terjadi kriminalisasi warga ketika warga sendiri melaporkan ke pihak yang berwajib, yang berwajib bilang, "Enggak ada penipuan." Padahal di dalam akta jual beli setelah saya baca akta jual belinya tidak tertulis sama sekali HPL-nya, malah pengembang menuliskan objek jual belinya adalah tanah bersama. Ternyata enggak ada tanah bersama pemda. Jadi, tanah bersama itu bukan tanah bersama-sama para penghuni. Tanahnya tanah bersama-sama pemda. Saya juga enggak mengerti itu kenapa bisa begitu. Di sertifikat ketika warga beli tidak dimintakan izin rekomendasi dari pemda, padahal ada aturannya SK Gubernur Nomor 22 Tahun 2001 mengenai HPL ini, "Jika terjadi transaksi jual beli, atau penganggungan ke bank, atau melakukan perpanjangan sertifikat harus minta seizin pemda." Jadi, waktu warga jual beli kan enggak pernah terjadi minta izin pemda. Itu harusnya BPN minta menyuruh, "Ini tanah pemda ini, kamu izin dulu ke pemda, sudah dapat izin baru kamu jual beli." Harusnya begitu, tapi ini kan selama ini tidak terjadi. Tapi kemudian dikatakan itu HPL pemda. Itu kejadian di Mangga Dua Court. Salah satu penggugatnya ada di sini, terus di ITC Mangga Dua itu terus ada di Mall Mangga Dua.

- Ada lagi mengenai pengaduan sertifikat yang ketika jatuh tempo diperpanjang bukan kembali kepada PPRS ya, kembali kepada pengembang yang lama. Itu perpanjangannya. Terjadi. Jadi masa jatuh temponya sudah 20 tahun diperpanjang. Perpanjang ini diberikan kepada pemegang hak yang menjual. Saya jadi bingung bukan kembali ke yang pemilik, yang sekarang memiliki, harusnya perpanjangannya diberikan

kepada P3SRS. Tapi perpanjangan ini bukan diberikan pada P3SRS, kepada pemegang hak guna bangun yang dulu. Itu kejadian di ITC Roxy Mas itu.

- Pengaduan mengenai P3SRS ini bentukan pelaku pengembang yang bertindak sewenang-wenang menaikkan IPL dan ini biasanya naik IPL karena yang menguasai itu pengelola gedung. Pengelola gedung itu adalah kepanjangan dari pelaku pembangunan, sedangkan warganya yang jadi P3SRS itu adalah karyawan dari pengembang. Jadi itu dalam satu lingkaranlah. Jadi warga tidak bisa berbuat apa-apa kalau IPL dinaikkan.
- Terus, dalam rapat-rapat umum P3SRS harusnya kan setahun sekali menurut aturan, tapi ini bisa tiga tahun atau empat tahun baru sekali diadakan, dan itu juga tidak transparan ya. Tidak pernah memberikan pertanggungjawaban keuangan secara tertulis. Ketika rapat atau sebelum rapat laporan keuangan dibagikan secara tertulis, ini enggak pernah sama sekali. Ketika diminta juga, enggak pernah diberikan. Harus hanya boleh dilihat di kantor, katanya. Itulah kejadian yang pengaduan dari warga. Dan waktu mengadakan rapat umum anggota P3SRS ini yang datang wajahnya sangar-sangar ya, bukan kelihatan para penghuninya ya, sangar-sangarlah. Jadi, warga ketika mau tiap kali mau ikutan rapat hadir, ketakutan, "Lebih baik saya enggak usah datang." Dalam rapat itu juga terjadi pemukulan terhadap para penghuni, pemilik. Itu kejadian waktu dirapat, ketika protes, miknya dimatikan, langsung disamperin orang-orang yang sangarlah, mendekati yang melakukan complain, ya. Dan ini yang terakhir ini, ketika warga ingin melapor ke yang berwajib, penanganan kasusnya berbeda, kalau pelaku pembangunan melapor cepat sekali jalannya, giliran warga melapor malah SP3 kadang-kadang tidak ... tidak berjalan. Seperti saya sendiri, pribadi ya, melapor kasus saya, saya listriknya dimatikan. Saya lapor ke Polres Jakarta Utara sampai dua tahun sudah enggak jalan. Sementara saya gugat juga ke pengadilan, saya dikalahkan, saya punya pribadi ini, ya. Padahal saya sudah bawa putusan pengadilan kasasi bahwa listrik hanya berhak dimatikan oleh PLN karena PLN-lah pemilik listrik, itu saya sudah bawa ... dan pengelola tidak boleh mematikan, itu ada pertimbangan hukum begitu dalam putusan teman

saya, saya (suara tidak terdengar jelas), hakim juga tidak ... tidak menghiraukan yang itu, kalahlah saya di pengadilan.

- Kesimpulan kita dari APERSSI ya karena banyak keluhan dan pengaduan ini ya, kita simpulkan ya untuk saat ini ya lebih baik menunda pembelian apartemen atau rumah susun ya, sebab kalau kita beli kita terjerumus dalam sana, malah tambah stres, kita mau enak tinggal di sana, santai, gitu, enggak usah itu malah tambah pusing menghadapi masalah. Itu kesimpulan kita mengenai ini, ya.
- Dan mengenai pengujian Pasal 107 dan Pasal 75 ayat (1) ini. APERSSI sendiri berpendapat ya, Pasal 59 ayat (1) ini, “Mewajibkan pelaku pembangunan untuk mengelola rumah susun pada masa transisi.” Kami dari Pihak APERSSI, menilai hal ini wajar, akan tetapi masa transisi pengembang juga wajib mengikutsertakan pemilik waktu ingin membentuk PPRS, tapi selama ini enggak pernah dilakukan hal kayak demikian, ya. Jadi dia bentuk-bentuk sendiri, panitia musyawarah bentuk sendiri, jadi pengembang jalan sendiri.
- Mengenai Pasal 59 ayat (2), kami sih meminta kepada Majelis Hakim, ini kan tidak ditulis dalam Pasal 107, mengenai sanksi administrasi. Sanksi administrasi Pasal 59 ayat (2) ini seharusnya dia kalau dalam setahun dia tidak selesai, membangun membuat bentuk PPRS, diberikan sanksi ke dia ya dalam jangka waktu satu tahun. Harusnya dia juga diberi sanksi kalau dia enggak mau ini ya, tapi kan di Pasal 107 enggak ada sanksi terhadap pelaku pembangunan ini.
- Dan mengenai Pasal 74 ayat (1) dan Pasal 75 ayat (1) itu, “Pelaku, pemilik, penghuni, wajib membentuk PPRS.” Pasal 75 ayat (1) “Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi.” Jadi ada dua yang wajib, wajib, di sini ya. Kalau kita bentuk sendiri, pemilik dengan penghuni rumah susun, pengembang menghalang-halangi. Sementara minta dia membentuk, dia bentuk sendiri, dia personilnya sendiri, sudah disiapkanlah, jadi warga tidak terlibat dalam pembentukan P3SRS ... pengurus P3SRS ini.

### 3. Persatuan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Indonesia (P3RSI)

- Saya adalah mewakili Persatuan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Indonesia dan mengucapkan terima kasih serta penghargaan kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim, yang pada hari ini telah memberikan kesempatan pada saya untuk menyampaikan keterangan pada Sidang Pleno Mahkamah Konstitusi yang berkaitan dengan substansi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, khususnya ketentuan Pasal 75 ayat (1), Pasal 74, Pasal 107, Pasal 108 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Saya Amran Adnan, yang sudah berpengalaman sebagai pengurus PPRS selama hampir 20 tahun di beberapa apartemen dan pernah menjabat sebagai Ketua PPRS di tiga apartemen.
- Dalam pengalaman saya sebagai pengurus PPRS banyak permasalahan atau konflik yang saya alami dan saya rasakan sendiri yang terjadi di rumah susun. Antara lain konflik sesama penghuni, kemudian konflik penghuni dengan pengurus, kemudian konflik antara pemilik dan PPRS dengan developer yang tidak jujur dan tidak memenuhi janjinya yang merugikan para pemilik.
- Permasalahan yang saya alami ini ada yang sampai berujung di pengadilan negeri untuk menetapkan penyelesaiannya.
- Sehubungan dengan hal tersebut di atas maka lebih kurang lima tahun yang lalu saya berinisiatif mengadakan pertemuan dengan para pengurus PPRS di Jakarta untuk membentuk suatu organisasi perkumpulan PPRS yang bernama Aperus, yaitu Asosiasi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sebagai mitra pemerintah dan untuk menampung serta menjadikan jalan keluar atau solusi penyelesaian atas permasalahan yang terjadi di PPRS.
- Selama ini PPRS seolah-olah seperti anak ayam berjalan sendiri yang kehilangan induknya karena tidak mempunyai asosiasi PPRS. Setelah beberapa kali pertemuan dengan para pengurus PPRS, maka Aperus ... Aperus ini telah dideklarasikan 4 tahun yang lalu. Deklarasi Aperus ini disokong oleh serta ... disokong serta dihadiri oleh pihak pemerintah dalam

hal ini Dinas Perumahan DKI. Namun sayang sekali berhubung satu dan lain hal ide saya ini berhenti di tengah jalan dan tidak dapat diteruskan. Tidak lama kemudian saya membaca di Koran Kompas ucapan selamat atas terbentuknya Persatuan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Indonesia yang disingkat dengan P3RSI.

- Pimpinan Pengurus P3RSI dan pejabatnya meminta bertemu dengan saya agar saya bisa bergabung dengan P3RSI karena mereka tahu bahwa saya adalah inisiator dari Aperus, yaitu Perkumpulan Asosiasi atau Asosiasi Perhimpunan Rumah Susun di Indonesia. Saya bergabung dengan syarat, akhirnya permintaan syarat tersebut diterima, yaitu bahwa tujuan pembentukan P3RSI harus sesuai dengan tujuan Aperus bahwa tujuan utama adalah sebagai mitra pemerintah dan menampung serta membantu mencari solusi penyelesaian jika ada permasalahan yang terjadi di PPRS, serta tidak berpihak kepada pihak manapun, termasuk pengembang. Dan akhirnya saya dijadikan sebagai Penasihat P3RSI.
- Setelah saya pelajari dan cermati serta secara seksama, isi permohonan yang diajukan Pemohon kepada Mahkamah Konstitusi dalam Perkara Nomor 21/PUU-XIII/2015, saya coba memulai dengan ketentuan Pasal 75 ayat (1) juncto Pasal 74 dan Pasal 107 juncto Pasal 108 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berkaitan dengan pelaku pembangunan atau developer untuk memfasilitasi terbentuknya PPRS dan terkait dengan ketentuan sanksi administrasi yang dikenakan kepada pemilik atau penghuni dengan ini saya sampaikan pendapat dan keterangan sebagai berikut.

1. Pada ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 diamanatkan bahwa pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir. Sementara itu pengertian mengenai masa transisi sebagaimana diletakkan dalam Pasal 59 ayat (2) paling lama satu tahun sejak penyerahan pertama kali satuan rumah susun kepada pemilik.

Saya berpendapat bahwa Pasal 75 ayat (1) ini untuk memfasilitasi pembentukan PPRS paling lambat satu tahun setelah penyerahan

pertama kali unit satuan rumah susun kepada pemilik oleh developer adalah jauh lebih baik dibanding dengan undang-undang sebelumnya, yaitu dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Pasal 37 ayat (4) yang berbunyi, "Penyelenggara wajib ... penyelenggara pembangunan wajib bertindak sebagai pengurus perhimpunan sementara sebelum terbentuknya perhimpunan penghuni dan membantu penyiapan pembentukan perhimpunan penghuni yang sebenarnya dalam waktu secepatnya." Sekali lagi, "Dalam waktu secepatnya." Yang jadi permasalahan besar pada pasal tersebut adalah kalimat developer, PPRS, dalam waktu secepatnya harus membentuk PPRS, sehingga tidak ada kepastian hukum, bisa satu tahun, sepuluh tahun, dan seterusnya. Dengan lahirnya Undang-Undang Perumahan Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, khususnya Pasal 75 ayat (1) ini patut kita syukuri karena kepastian hukum sangat jelas, yaitu paling lambat satu tahun sejak penyerahan unit pertama kali kepada pemilik, PPRS harus dibentuk oleh developer. Perubahan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 ini, khususnya ayat (1) tidak terlepas dari usaha beberapa pengurus PPRS, termasuk saya dan Ibnu Tadjji (Ketua APERSSI) yang kebetulan tidak hadir. Yang pernah mengajukan masukkan usul ke DPR tentang konsep RUU mengenai Perubahan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Pada Pasal 75 ayat (1) tentang fasilitasi oleh developer dalam pembentukan PPRS. Menurut pendapat saya, sudah tepat demi terlancarnya ... kelancaran terbentuknya PPRS dengan pertimbangan sebagai berikut.

- a. Developer mempunyai seluruh data pemilik, yaitu alamat, email, nomor telepon, NPP (Nilai Perbandingan Proporsional) masing-masing unit yang merukan salah satu dasar hak suara pemilik sebagai salah satu syarat sahnya terbentuknya PPRS dan berikut pemilihan pengurusnya.
- b. Developer kecuali developer baru, sudah mempunyai pengalaman dalam melaksanakan pembentukan PPRS yang caranya telah disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan PPRS yang

berlaku. PPRS merupakan badan hukum yang diberikan oleh undang-undang sesuai Pasal 74 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dalam Pasal 75 ayat (3), PPRS berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian. Sehingga dengan demikian, pembentukan PPRS serta pemilihan pengurusnya harus sesuai dengan aturan yang ada, sehingga sah tanpa cacat hukum dan tidak ada tuntutan di kemudian hari dari pihak lain.

- c. Developer mempunyai fasilitas personel, melaksanakan segala persiapan yang diperlukan dalam rangka pembentukan PPRS dan seluruh biaya pelaksanaan ditanggung oleh developer.
  - d. Adanya beberapa pemilik yang tidak ingin datanya diketahui oleh orang lain, kecuali data tersebut dapat diberikan kepada PPRS yang telah terbentuk secara sah.
2. Saya menyadari dan mengalami sendiri sebagai pemilik dan pengurus PPRS bahwa ada developer atau pelaku pembangunan yang tidak jujur dalam memenuhi janjinya dan merugikan para pemilik. Dan salah satunya yaitu menunda pembentukan PPRS, sehingga hal ini memicu terjadinya konflik dengan pemilik dan penghuni yang lain agar developer segera membentuk PPRS. Namun, keinginan pemilik tersebut selalu kandas karena adanya Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 pada Pasal 57 ayat (4) yaitu, "Pembentukan PPRS dilakukan dalam waktu secepatnya." Pasal ini dijadikan sebagai senjata ampuh oleh sebagian developer yang ingin menunda pembangunan PPRS demi kepentingan tertentu.
  3. Jika developer yang memfasilitasi pembentukan PPRS terbukti melakukan kecurangan, maka pihak pemerintah sebagai pembina yang bertugas melakukan pengawasan pembentukan PPRS sesuai dengan Pasal 6 juncto Pasal 70 ayat (5) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dapat meluruskan, jika perlu memberikan sanksi yang berat kepada developer yang bersangkutan.

4. Dalam rapat umum pembentukan PPRS berikut pengurusnya, yang berkuasa adalah pemilik. Yang juga ditetapkan dengan NPP adalah pemilik, bukan developer. (Suara tidak terdengar jelas) pemilik dapat menolak mengubah agenda dan tata tertib rapat umum yang telah disusun oleh developer sebagai fasilitator dan pemilik bisa memilih pengurus yang dikehendaki oleh pemilik, baik secara musyawarah maupun voting sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dan yang berhak hadir dalam rapat umum pembentukan PPRS adalah pemilik yang sah atau orang yang dikuasakan oleh pemilik. Developer hanya dapat sebagai peserta dan mengajukan pendapatnya dalam rapat umum pembentukan PPRS, tetapi sebagai pemilik jika ada unit yang belum dijual;
5. Selama pengalaman saya tiga kali mengikuti rapat umum pembentukan PPRS dan menetapkan pengurusnya yang difasilitasi oleh developer selalu berjalan dengan lancar. Apalagi jika seluruh unit tersebut sudah terjual, sehingga developer tidak mempunyai celah untuk melakukan kecurangan karena sebagian besar suara dikuasai oleh pemilik. Kecuali apabila rumah susun tersebut hanya dijual oleh developer kurang dari 50%, sehingga suwara ... suara secara NPP kepemilikan dikuasai oleh developer.
6. Adapun mengenai tuntutan Pemohon untuk mengubah Pasal 75 ayat (1) agar pembentuk PPRS tidak difasilitasi oleh developer, tetapi difasilitasi oleh pemerintah sebagai pembina, menurut saya kurang tepat dengan alasan sebagai berikut.
  - a. Pemerintah tidak memiliki fasilitas yang dimiliki oleh developer setelah ... yang telah saya jelaskan sebelumnya, yaitu fasilitas data-data, alamat, NPP, pengalaman, dan lain sebagainya.
  - b. Pemerintah sebagai pembina untuk melakukan pengawasan pembentukan PPRS sesuai dengan Pasal 70 ayat (5) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 sebaiknya bertindak sebagai wasit dalam pelaksanaan pembentukan PPRS yang difasilitasi oleh developer, sehingga pemerintah sebagai wasit tidak boleh menendang bola.

7. Selanjutnya mengenai berkaitan antara Pasal 74 ayat (1) dengan Pasal 107 yang menyatakan, "Setiap yang menyelenggarakan rumah susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2), Pasal 22 ayat (3), Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 ayat (1), Pasal 30, Pasal 39 ayat (1), Pasal 40 ayat (1), Pasal 51 ayat (3), Pasal 52, Pasal 59 ayat (1), Pasal 61 ayat (1), Pasal 66, Pasal 74 ayat (1) dikenakan sanksi administratif." Menurut saya, sebenarnya ketentuan sanksi tersebut di atas ditujukan kepada penyelenggaraan pembangunan (developer). Namun karena dalam Pasal 74 ayat (1) pemilik sarusun (satuan rumah susun) wajib membentuk PPRS, maka sangat wajar apabila para pemilik yang lain merasa khawatir terhadap sanksi yang mungkin terjadi.

terhadap masalah tersebut, saya yakin bahwa Pasal 108 ayat (1) tidak akan serta-merta dikenakan sanksi kepada pemilik terkait dengan Pasal 107, khususnya menyangkut Pasal 74 ayat (1). Namun, hal ini tentunya masih menunggu peraturan lebih lanjut sebagaimana dialamatkan ... diamanatkan pada Pasal 108 ayat (3) ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif tata cara dan besaran denda administrasi diatur dalam peraturan pemerintah. Untuk itu, saya serahkan sepenuhnya kepada pertimbangan Majelis Hakim Yang Mulia.

- Saya heran, mengapa hanya Pasal 75 ayat (1) saja yang dipermasalahkan. Padahal menurut pendapat saya, masih banyak pasal-pasal lain dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang semestinya patut diuji materi dan patut dirubah. Sebagai contoh mengenai Pasal 1 ayat (13), Nilai Perbandingan Proporsional selanjutnya disebut NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara rarusun[Sic!] terhadap hak atas bersama, benda bersama, tanah bersama yang dihitung berdasarkan nilai harga rumah susun yang bersangkutan terhadap jumlah rumah susun secara keseluruhan.
- Bahwa pada waktu pembangunan pertama kali diperhitungkan pembiayaan pembangunan secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya, menurut pendapat saya pasal penentuan NPP menurut nilai harga

ini bisa menjalin masalah dikemudian hari. Pada perencanaan pembangunan rumah susun yang dilakukan secara bertahap karena pada saat pembangunan tahap kedua dan seterusnya tentu perubahan harga dasar akan mengalami perubahan, sehingga untuk menentukan besarnya NPP akan mengalami kesulitan, demikian juga mengenai penetapan service charge dan sinking fund oleh PPRS yang telah menetapkan NPP berdasarkan luas sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 pada Pasal 1 ayat (7). Saya berpendapat lebih mudah menghitung NPP berdasarkan luas dibandingkan dengan berdasarkan nilai harga jual, ini loh yang diubah undang-undangnya enggak.

- Mengenai Pasal 74 ayat (2) PPRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik. Menurut pendapat saya pasal ini bisa menimbulkan masalah, kenapa? Karena ada pemilik yang menguasai kepada suami atau isterinya yang tidak berstatus penghuni. Mengenai Pasal 50 Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi, yaitu hunian, b campuran. Pada pasal ini bisa menjadi masalah karena tidak menyebut rumah susun non hunian, seperti perkantoran, pertokoan untuk perdagangan yang jauh jumlahnya cukup banyak yang juga membantu PPRS.
- Sesuai dengan keterangan saya di atas, maka saya menyatakan bahwa Pasal 75 ayat (1) pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir, cukup baik, dan ada kepastian hukumnya tentang (suara tidak terdengar jelas) serta tidak perlu diubah, apalagi dibandingkan dengan ketentuan sebelumnya yaitu peraturan pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Pasal 7 ayat (4), "Penyelenggara pembangunan wajib bertindak sebagai pengurus perhimpunan sementara sebelum terbentuknya perhimpunan, dan membantu terbentuknya perhimpunan, penghuni yang sebenarnya dalam waktu secepatnya." Pasal ini tidak tegas bisa setahun, bisa sepuluh tahun.

[2.7] Menimbang bahwa Mahkamah telah menerima Kesimpulan Tertulis dari para Pemohon, Asosiasi Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia (APERSSI),

dan Persatuan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Indonesia (P3RSI) melalui Kepaniteraan Mahkamah masing-masing pada tanggal 11 Juni 2015 dan 9 Juni 2015, yang masing-masing para pihak pada pokoknya menyatakan tetap sama dengan pendiriannya;

[2.8] Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, segala sesuatu yang terjadi di persidangan ditunjuk dalam berita acara persidangan dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan putusan ini;

### 3. PERTIMBANGAN HUKUM

#### **Kewenangan Mahkamah**

[3.1] Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 24C ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945), Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5226, selanjutnya disebut UU MK), Pasal 29 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 8, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4358), Mahkamah berwenang, antara lain, mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji Undang-Undang terhadap UUD 1945;

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

### **Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Pemohon**

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

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

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

- a. kedudukannya sebagai para 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 para Pemohon yang diberikan oleh UUD 1945;
- b. hak dan/atau kewenangan konstitusional tersebut oleh para 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 di atas, selanjutnya Mahkamah akan mempertimbangkan kedudukan hukum (*legal standing*) para Pemohon sebagai berikut:

1. Bahwa para Pemohon (Pemohon I sampai dengan Pemohon VII) adalah perseorangan warga negara Indonesia pemilik satuan rumah susun (Sarusun) yang merasa dirugikan hak konstitusionalnya oleh ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan Pasal 107 UU Rumah Susun, yang masing-masing menyatakan sebagai berikut:
  - Pasal 75 ayat (1), *“Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir”*;
  - Pasal 107, *“Setiap orang yang menyelenggarakan rumah susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2), Pasal 22 ayat (3), Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 ayat (1), Pasal 30, Pasal 39 ayat (1), Pasal 40 ayat (1), Pasal 51 ayat (3), Pasal 52, Pasal 59 ayat (1), Pasal 61 ayat (1), Pasal 66, Pasal 74 ayat (1) dikenai sanksi administratif”*.
2. Bahwa para Pemohon merasa dirugikan hak konstitusionalnya untuk mempunyai hak milik pribadi, sebagaimana diatur dalam Pasal 24H ayat (4) UUD 1945, oleh berlakunya Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun karena ketentuan tersebut telah mereduksi hak para Pemohon untuk berbuat bebas dalam pembentukan PPPSRS yang pada akhirnya mereduksi hak para Pemohon selaku pemilik Sarusun karena adanya campur tangan pelaku pembangunan.
3. Bahwa para Pemohon juga merasa dirugikan hak konstitusionalnya atas jaminan kepastian hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, oleh berlakunya Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun karena ketentuan tersebut menimbulkan konflik kepentingan pelaku pembangunan dan menjadi

pintu masuk bagi pelaku pembangunan untuk memonopoli pembentukan PPPSRS.

4. Bahwa terhadap Pasal 107 UU Rumah Susun, para Pemohon merasa dirugikan hak konstitusionalnya atas kepastian hukum yang adil, sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, oleh berlakunya ketentuan *a quo* karena para Pemohon bukan penyelenggara rumah susun sehingga tidak tepat jika dikenai sanksi administratif mengingat subjek yang dimaksud oleh Pasal 107 adalah penyelenggara rumah susun.

[3.6] Menimbang, berdasarkan seluruh uraian pada paragraf [3.5] di atas, para Pemohon telah menjelaskan kualifikasinya dalam permohonan *a quo* yaitu sebagai perseorangan warga negara Indonesia pemilik satuan rumah susun. Selain itu, terlepas dari benar tidaknya dalil para Pemohon tentang inkonstitusionalnya norma undang-undang yang dimohonkan pengujian dalam permohonan *a quo* (yang akan dipertimbangkan tersendiri oleh Mahkamah dalam putusan ini), telah terang bagi Mahkamah bahwa para Pemohon telah berhasil menjelaskan secara spesifik dan aktual kerugian hak konstitusionalnya yang secara kausalitas disebabkan oleh berlakunya ketentuan undang-undang yang dimohonkan pengujian, *in casu* Pasal 75 ayat (1) dan Pasal 107 UU Rumah Susun, di mana kerugian dimaksud tidak lagi akan terjadi jika permohonan *a quo* dikabulkan. Dengan demikian para Pemohon memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk bertindak sebagai Pemohon dalam permohonan *a quo*. Oleh karena itu Mahkamah selanjutnya akan mempertimbangkan pokok permohonan.

#### Pokok Permohonan

[3.7] Menimbang, pokok permohonan *a quo* adalah bahwa para Pemohon mendalilkan Pasal 75 ayat (1) dan Pasal 107 UU Rumah Susun bertentangan dengan UUD 1945 dengan alasan-alasan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- (1) Bahwa, sebagaimana telah dijelaskan di atas, Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun menyatakan, "*Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) berakhir*", sedangkan Pasal 107 UU Rumah Susun menyatakan, "*Setiap orang yang menyelenggarakan rumah susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2), Pasal*

22 ayat (3), Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 ayat (1), Pasal 30, Pasal 39 ayat (1), Pasal 40 ayat (1), Pasal 51 ayat (3), Pasal 52, Pasal 59 ayat (1), Pasal 61 ayat (1), Pasal 66, Pasal 74 ayat (1) dikenai sanksi administratif”.

- (2) Bahwa Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun, sepanjang frasa “pelaku pembangunan”, bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 karena pembentukan PPPSRS yang difasilitasi pelaku pembangunan melemahkan pemilik Sarusun dan tidak memberikan jaminan kepastian hukum yang adil. Menurut para Pemohon, yang tepat untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS adalah Pemerintah sebab hal itu sesuai dengan konsiderans Menimbang huruf b, Pasal 5, Pasal 6, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 70 ayat (5), Pasal 71 ayat (1), dan Pasal 83 UU Rumah Susun.
- (3) Bahwa, menurut para Pemohon, pembentukan PPPSRS seharusnya wajib difasilitasi oleh Pemerintah. Hal ini pada pokoknya didasari oleh argumentasi bahwa hak untuk bertempat tinggal adalah hak konstitusional yang dijamin oleh Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 dan negara berkewajiban untuk menghormati, melindungi, dan memenuhi hak tersebut di mana hal itu sejalan pula dengan konsiderans “Menimbang” huruf b, Pasal 5, Pasal 6, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 70 ayat (5), Pasal 71 ayat (1), dan Pasal 83 UU Rumah Susun.
- (4) Bahwa, setelah menguraikan hakikat hak milik dalam kaitannya dengan pemilikan Sarusun, menurut para Pemohon, adanya frasa “pelaku pembangunan” dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun telah melemahkan pemilik Sarusun untuk berbuat bebas terhadap Sarusunya dan untuk menikmati kegunaan Sarusun itu dengan leluasa sebab pembentukan PPPSRS yang wajib difasilitasi oleh pelaku pembangunan tersebut telah mereduksi hak pemilik Sarusun untuk berbuat bebas dalam pembentukan PPPSRS yang sesungguhnya merupakan kedaulatan para pemilik Sarusun. Hal itu bertentangan dengan Pasal 28H ayat (4) UUD 1945.
- (5) Bahwa, menurut para Pemohon, Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun tidak memberikan jaminan kepastian hukum yang adil karena keterlibatan pelaku pembangunan memfasilitasi pembentukan PPPSRS bersifat imperatif, sementara membentuk PPPSRS merupakan kewajiban pemilik Sarusun, sehingga keterlibatan pelaku pembangunan dimaksud telah menghambat pemenuhan kewajiban pemilik Sarusun sebab pembentukan PPPSRS hanya

bisa dilaksanakan jika difasilitasi oleh pelaku pembangunan atau pengembang.

- (6) Bahwa, menurut para Pemohon, pelaku pembangunan bisa memonopoli pembentukan PPPSRS karena memiliki kepentingan terhadap PPPSRS yaitu berupa penguasaan atas PPPSRS sebab PPPSRS memiliki peran yang sangat strategis dalam pengelolaan rumah susun, terlebih pengelolaan rumah susun tersebut memiliki nilai ekonomis. Peran strategis PPPSRS itu terlihat, antara lain, dari ketentuan Pasal 75 ayat (3) dan Pasal 56 ayat (1) UU Rumah Susun. Adapun adanya konflik kepentingan pelaku pembangunan dalam hubungan ini adalah karena pelaku pembangunan acapkali juga berstatus sebagai pemilik beberapa Sarusun.
- (7) Bahwa, menurut para Pemohon, pelaku pembangunan mengulur-ulur waktu pembentukan PPPSRS dengan berlindung di balik Pasal 59 ayat (1) UU Rumah Susun dan Penjelasan yang mendefinisikan “masa transisi” sebagai masa ketika Sarusun belum seluruhnya terjual sehingga dengan demikian pelaku pembangunan dapat lebih lama menjadi pengelola rumah susun dan hal itu sering digunakan oleh pelaku pembangunan untuk mencari keuntungan dari pengelolaan tersebut.
- (8) Bahwa singkatnya, para Pemohon berkesimpulan, keharusan memfasilitasi pembentukan PPPSRS yang diperintahkan kepada pelaku pembangunan oleh Pasal 75 ayat (1) telah dimanfaatkan oleh pelaku pembangunan untuk menguasai PPPSRS demi keuntungan pelaku pembangunan sehingga merugikan para pemilik Sarusun.
- (9) Bahwa, sementara itu, para Pemohon mendalilkan inkonstitusionalitas Pasal 107 UU Rumah Susun, sepanjang frasa “Pasal 74 ayat (1)”, bertentangan dengan UUD 1945 dengan alasan bahwa subjek yang diatur dalam pasal *a quo* adalah penyelenggara rumah susun sehingga pemberian denda administratif kepada pemilik Sarusun tidak memberikan kepastian hukum yang adil sebab pemilik Sarusun bukanlah penyelenggara rumah susun.
- (10) Bahwa sanksi administratif dalam Pasal 107 UU Rumah Susun, dikhususkan kepada pelaku pembangunan, menurut para Pemohon, juga dapat dilihat dari jenis-jenis sanksi yang diancamkan yang sama sekali tidak ada relevansinya dengan pemilik Sarusun, sebagaimana diatur dalam Pasal 108 UU Rumah Susun, contohnya pencabutan IMB, pencabutan ijin usaha. Oleh karena itu,

para Pemohon mendalilkan Pasal 107 UU Rumah Susun, sepanjang frasa “Pasal 74 ayat (1)”, tidak memberikan kepastian hukum yang adil sehingga bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) UUD 1945.

[3.8] Menimbang bahwa terhadap permohonan *a quo*, para Pemohon telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-12 dan mengajukan ahli mengajukan 2 (dua) orang ahli yaitu **Sudaryatmo** dan **Ibnu Tadjji** serta juga mengajukan 6 (enam) orang saksi yaitu **Aguswandi Tandjung, Simson Munthe, Tri Susilowati, Umi Hanik, Fifi Tanang,** dan **Machril**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

#### Keterangan Ahli

1. Ahli Sudaryatmo pada pokoknya menerangkan bahwa pada tahap penghunian, terjadi beberapa masalah. *Pertama*, ada beberapa apartemen yang dalam pembentukan P3SRS-nya tidak berjalan secara partisipatif. Dalam beberapa catatan YLKI, hal ini terjadi karena tidak hadirnya negara (Pemerintah). Dalam pandangan YLKI, seharusnya Dinas Perumahan hadir dalam proses pembentukan P3SRS. *Kedua*, pembentukan P3SRS tidak transparan. Dalam beberapa kasus, konsumen kritis dibungkam dengan memutus aliran listrik. *Ketiga*, permasalahan bagian bersama, hal ini persoalan yang sudah jamak, bahwa setiap unit apartemen selalu ada ruang serbaguna (*function room*) yang selalu menjadi tarik-menarik antara pengelola dengan penghuni. Pengelola menjadikan area serbaguna tersebut menjadi ruang komersial, sementara penghuni ingin mengembalikan fungsinya sebagai ruang serbaguna yang bisa digunakan untuk acara atau keperluan penghuni rumah susun. *Keempat*, adanya keberatan dengan besaran *service charge* atau tagihan listrik. Hal ini juga ada kaitannya dengan pembentukan P3SRS. Ketika pembentukan P3SRS tidak partisipatif, biasanya diikuti dengan masalah ikutan dalam bentuk minimnya pertanggungjawaban P3SRS kepada penghuni. Penghuni juga kesulitan untuk mengakses laporan keuangan dari badan pengelola yang sebenarnya itu menjadi hak mereka. Penghuni juga kesulitan mengikuti pertanggungjawaban P3SRS pada acara rapat tahunan;
2. Ahli Ibnu Tadjji pada pokoknya menerangkan mengapa pembentukan P3SRS menjadi masalah? *Pertama*, bahwa ada tiga pihak yang diberikan amanah untuk membentuk P3SRS yaitu pemerintah melalui Pasal 70 dan Pasal 71 UU

Rumah Susun diberi wewenang untuk mengendalikan: (1) perencanaan, (2) pembangunan, (3) penguasaan, dan (4) pengelolaan. Yang terkait dengan masalah pembentukan P3SRS adalah pada poin (4) yaitu pengelolaan karena yang diberi amanah untuk wajib membentuknya adalah para pemilik [vide Pasal 74 ayat (1) UU Rumah Susun]. Kemudian, diberikan lagi amanah kepada Pengembang untuk memfasilitasi pembentukan P3SRS. Padahal, Pengembang, ketika sudah melakukan serah-terima, artinya pemecahan sertifikat sudah dilakukan. Pengembang juga adalah pemilik, tetapi pemilik yang istimewa karena diberikan hak istimewa sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun yang menjadikannya berbeda dengan pemilik Sarusun yang lainnya. Pengembang diberi hak istimewa, padahal sebenarnya kedudukannya adalah sama. Sudah tidak ada lagi Pengembang ketika Sarusun sudah diserahterimakan, sama-sama kedudukannya sebagai pemilik yaitu punya kewajiban membentuk, tetapi dengan diberikannya satu hak istimewa kepada Pengembang selaku pemilik ini akan menyebabkan bahwa pemilik tersebut mendominasi, artinya bobot memfasilitasi itu menjadi dominan, sangat tergantung daripada Pengembang apakah P3SRS itu bisa segera dibentuk atau tidak;

#### Keterangan Saksi

1. Saksi Aguswandi Tandjung pada pokoknya menerangkan pembentukan P3SRS sangat dominan dikuasai oleh Pengembang. Saat ini yang menjadi Ketua dan pengurus P3SRS adalah orang suruhan dari Pengembang. Adapun penghuni yang menjadi pengurus hanyalah sebagai pelengkap atau penggembira. P3SRS yang terbentuk tidak berfungsi untuk mengurus masalah sosial kemasyarakatan. Pengurus P3SRS pasif terhadap masalah-masalah yang terjadi sehubungan dengan penggunaan fasilitas umum seperti lift, tangga, dan ruang publik yang bisa dipakai bersama;
2. Saksi Simson Munthe pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi dan para pemilik Sarusun lainnya telah mengusahakan untuk membentuk P3SRS namun kandas walaupun mendasarkan pada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 maupun Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Kandasnya adalah karena dominasi pengembang terlampau besar. Ada ketentuan untuk membentuk P3SRS (dulu PPRS) sehingga di sana memberikan peluang

banyak sekali kepada Pengembang untuk membentuknya yang hasilnya pengurus PPRS adalah orang-orang Pengembang. Selanjutnya, Pengembang menunjuk pengelola yang menjalankan pengelolaan di rumah susun dan semua pengelolaan dilaksanakan oleh PT milik dari Pengembang sendiri. Serta, semua kebijakan ditentukan sepihak oleh mereka;

3. Saksi Tri Susilowati pada pokoknya menerangkan bahwa saat membeli apartemen, Saksi berpikir akan bebas dari permasalahan. Ternyata setelah masuk ke apartemen, Saksi banyak sekali menemukan dan mengalami sendiri permasalahan bahwa apa yang dijanjikan oleh developer sangat menyimpang dari apa yang Saksi ketahui pada saat Saksi mau membeli unit apartemen. Saksi diminta membayar hal-hal yang jauh di atas tarif yang sudah Saksi ketahui, seperti tarif listrik dan tarif air. Walaupun Saksi membuat surat tertulis atau pengaduan, tidak pernah ditanggapi oleh Pengembang;
4. Saksi Umi Hanik pada pokoknya menerangkan seiring dengan diserahterimkannya unit-unit Sarusun, pihak pelaku pembangunan tidak melihat bahwa seiring dengan itu muncul tuntutan-tuntutan dari warga terkait pemenuhan hak-hak warga, seperti misalnya hak untuk berkumpul, berserikat, bersosialisasi, hak bermain bagi anak-anak, hak pelayanan fasilitas kesehatan, pendidikan, fasilitas sosial lainnya, yang kesemuanya tidak diperhatikan;
5. Saksi Fifi Tanang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi dan pemilik Sarusun lainnya membentuk sendiri P3SRS tanpa difasilitasi Pengembang. Saksi hanya mendapat data dari Pengembang perihal siapa saja pemilik Sarusun, lalu membentuk P3SRS. Saksi mendesak Pengembang untuk segera membentuk P3SRS melalui pengacara karena tidak tahan dengan tindakan Pengembang yang menaikkan *service charge* secara sepihak. Mereka tidak pernah membuat laporan keuangan, namun menaikkan *service charge* secara sepihak;
6. Saksi Machril pada pokoknya menerangkan bahwa pada saat membentuk P3SRS pihak Pengembang membuat strategi sedemikian rupa untuk dapat menguasai forum dan menempatkan orang mereka sebagai pengurus P3SRS dengan cara yang tidak patut seperti sengaja mengulung-ulur sidang, mikrofon dimatikan, yang pada intinya mengganggu Pemilik Sarusun secara mental yang akhirnya menimbulkan ketegangan. Saksi berkesimpulan bahwa pihak

Pengembang harus bertarung untuk merebut P3SRS. Setelah dia rebut, dia akan menentukan siapa yang mengelola;

[3.9] Menimbang bahwa Mahkamah telah mendengar keterangan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) dalam persidangan tanggal 17 Maret 2015 (yang selengkapnya termuat pada bagian Duduk Perkara). DPR pada pokoknya menerangkan bahwa dalam rumah susun terdapat pengklasifikasian, yaitu rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial. Berdasarkan Pasal 15 UU Rumah Susun, Pemerintah berperan sebagai pelaku pembangunan secara penuh pada rumah susun negara, sedangkan untuk rumah susun umum dan rumah susun khusus dapat dilaksanakan oleh Pemerintah, setiap orang, lembaga nirlaba, dan badan usaha. Oleh karena itu, menurut DPR, Pemerintah hanya bisa memfasilitasi pembentukan PPPSRS untuk rumah susun umum, rumah susun khusus, dan rumah susun negara. Adapun berkenaan dengan rumah susun komersial, menurut Pasal 70 ayat (5) UU Rumah Susun, terhadap pengelolaannya Pemerintah hanya berperan sebatas pembinaan dan pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS.

Sementara itu, berkenaan dengan frasa "Pasal 74 ayat (1)" dalam Pasal 107 UU Rumah Susun, DPR menyatakan bahwa sanksi administratif dikenakan kepada pemilik Sarusun karena para pemilik Sarusun dengan sendirinya akan terlibat dalam masalah penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang ada pada rumah susun yang bersangkutan. Sanksi administratif tidak dikenakan kepada pelaku pembangunan karena pelaku pembangunan hanya bertindak sebagai pengelola pada masa transisi sepanjang PPPSRS belum terbentuk. Pelaku pembangunan hanya memiliki kewenangan memfasilitasi para pemilik Sarusun membentuk PPPSRS, sehingga kewajiban pembentukan PPPSRS tetap berada pada pemilik Sarusun.

[3.10] Menimbang bahwa Mahkamah telah mendengar keterangan Presiden (Pemerintah) dalam persidangan tanggal 17 Maret 2015 (keterangan selengkap termuat dalam bagian Duduk Perkara). Pemerintah pada pokoknya menerangkan bahwa ketentuan Pasal 75 ayat (1) mengatur pelaku pembangunan wajib memfasilitasi pembentukan PPPSRS, menurut pendapat Pemerintah sudah tepat. Pengaturan tersebut mengandung makna bahwa pelaku pembangunan sebagai

pihak yang paling mengetahui tentang kondisi rumah susun yang dibangunnya tersebut sehingga wajib menginformasikan secara transparan dan akuntabel kepada pembangunan dan penghunian rumah susun kepada seluruh pemilik Sarusun dalam bentuk fasilitasi. Bentuk fasilitasi tersebut dimaknai sebagai penyediaan tempat dan sarana pendukung, penyediaan daftar pemilik Sarusun, penyediaan dokumen perizinan, serta rencana gambar dan uraian pertelaan rumah susun. Bahwa pembebanan kewajiban pelaku pembangunan untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS justru untuk melindungi kepentingan pemilik terutama terkait bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Selain itu, rumusan Pasal 74 ayat (1) tersebut sudah tepat karena apabila pemilik tidak membentuk PPPSRS tidak ada yang bertugas untuk mengurus kepentingan pemilik dan penghuni dalam memanfaatkan pemilikan bersama serta dalam pengelolaan bangunan rumah susun, hal ini akan berakibat bangunan rumah susun serta pemilikan bersama atas tanah atau bagian dan benda tidak dapat difungsikan secara berkelanjutan, sehingga mengakibatkan dampak negatif bagi para pemilik.

[3.11] Menimbang bahwa Mahkamah telah mendengar keterangan dua orang ahli Presiden, yaitu masing-masing Prof. Dr. Yuliandri, SH, MH dan Dr. Suhariyono A.R., SH, MH, serta seorang Ir. Setyo Maharso dalam persidangan hari Selasa, 19 Mei 2015 dan Rabu, 3 Juni 2015 (keterangan ahli dan saksi selengkapnya termuat dalam bagian Duduk Perkara).

Ahli Prof. Dr. Yuliandri, SH, MH pada pokoknya menerangkan bahwa terkait dengan kepastian hukum yang didalilkan para Pemohon, menurut ahli, kepastian hukum harus dipahami sebagai kondisi di mana hukum diterapkan dengan kepastian yang jelas kepada subjek dan objek yang jelas. Hukum memberi kepastian kepada setiap warga negara yang menjalani proses hukum dan sanksi manakala mereka melanggar hukum. Kepastian hukum juga mesti disertai dengan adanya proses hukum yang berlaku secara sama kepada siapa pun yang melanggar hukum. Dalam konteks permohonan para Pemohon, dengan melakukan penafsiran sistematis terhadap UU Rumah Susun, Pasal 75 ayat (1) adalah berkaitan dengan Pasal 74 ayat (1) dan ayat (2). Pasal 74 ayat (1) mengatur kewajiban pemilik Sarusun membentuk PPPSRS yang beranggotakan pemilik dan penghuni Sarusun, sedangkan Pasal 75 mengatur kewajiban pelaku

pembangunan untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS. Dengan demikian, terdapat dua subjek hukum yang diatur dalam pembentukan PPPSRS, yaitu pemilik dan pelaku pembangunan, dan dua kewajiban yang berbeda, yaitu kewajiban membentuk PPPSRS dan kewajiban memfasilitasi pembentukan PPPSRS. Keanggotaan PPPSRS adalah limitatif, yaitu hanya pemilik dan penghuni, sedangkan pelaku pembangunan bukanlah anggota. Kewajiban pemilik Sarusun membentuk PPPSRS tidak bergantung pada kewajiban pelaku pembangunan memfasilitasi pembentukan PPPSRS. Jika proses fasilitasi pembentukan PPPSRS tidak dilakukan oleh pelaku pembangunan, hal itu tidak menyebabkan kewajiban pemilik membentuk PPPSRS menjadi gugur. Dengan demikian, menurut ahli, norma Pasal 75 UU Rumah Susun sulit untuk dikatakan tidak memiliki kepastian hukum.

Ahli juga berpendapat bahwa tidak mungkin pemerintah dibebani tanggung jawab memfasilitasi pembentukan PPPSRS sebab hubungan keperdataan jual beli adalah antara pemilik dan pelaku pembangunan. Pemerintah harus tetap diletakkan pada posisi membina sekaligus mengawasi berjalannya penyelenggaraan Sarusun.

Sementara itu, terhadap dalil para Pemohon berkenaan dengan inkonstitusionalitas Pasal 107 UU Rumah Susun, sepanjang frasa "Pasal 74 ayat (1)", ahli berpendapat bahwa oleh karena subjek utama yang dibebani tanggung jawab untuk membentuk PPPSRS sebagai pengelola rumah susun yang berbadan hukum dalam Pasal 74 ayat (1) adalah pemilik maka penerapan sanksi administratif bagi pemilik merupakan keniscayaan.

Ahli Dr. Suhariyono A.R., SH, MH pada pokoknya menerangkan bahwa, dalam konteks pengenaan sanksi administratif berkait dengan kewajiban membentuk PPPSRS sebagaimana diatur dalam Pasal 74 UU Rumah Susun, sanksi administratif bukanlah semata-mata suatu tindakan represif melainkan bagian dari pembinaan awal terhadap pemilik atau penghuni rumah susun. Sanksi administratif yang diancamkan, sebagaimana diatur dalam Pasal 108 UU Rumah Susun, haruslah disesuaikan dengan makna pembinaan dan sifat pelanggaran yang ingin dicegah atau ditanggulangi. Sanksi administratif tidak dikenakan kepada pelaku pembangunan yang tidak memfasilitasi pembentukan PPPSRS karena makna fasilitasi hanya merupakan penghubung atau penyedia sesuatu untuk melancarkan fungsi hak-hak pemilik atau penghuni dalam wadah PPPSRS. Kata

“wajib memfasilitasi” haruslah diartikan sebagai kewajiban moral dan itikad baik pelaku pembangunan untuk menjalankan undang-undang.

Adapun Saksi Ir. Setyo Maharso pada pokoknya menerangkan bahwa Pemilik Sarusun, sesuai peraturan perundang-undangan, wajib membentuk P3SRS. Pembentukan tersebut bisa merupakan inisiatif dari Pelaku Pembangunan atau dari Pemilik Sarusun. Saksi selaku dari pihak Pemerintahan Daerah, dalam hal ini Pemerintah DKI Jakarta mengaku jarang diundang untuk menghadiri pembentukan P3SRS. Memang ada Pelaku Pembangunan yang tidak memberikan data Pemilik Sarusun yang pada akhirnya menimbulkan konflik dengan Pemilik Sarusun. Saksi pernah menyaksikan adanya tindakan intimidasi kepada Pemilik Sarusun pada saat pembentukan P3SRS namun hal itu hanya terjadi kasuistis di beberapa tempat saja. Jika terjadi keributan perihal pembentukan P3SRS, pihak Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melakukan mediasi, kemudian melakukan himbauan, peringatan maupun teguran kepada para pihak yang setelah proses mediasi masih melakukan pelanggaran;

[3.12] Menimbang bahwa Mahkamah telah mendengar keterangan dari Asosiasi Penghuni Rumah Susun Seluruh Indonesia (APERSSI) pada persidangan tanggal 3 Juni 2015 (keterangan selengkapnya termuat dalam bagian Duduk Perkara) pada pokoknya menerangkan bahwa banyak sekali keluhan yang berkait dengan rumah susun, di antaranya belum diterimanya sertifikat rumah susun, serah terima yang tidak sesuai dengan perjanjian, luas bangunan unit rumah susun yang tidak sesuai dengan perjanjian, iuran pengelolaan lingkungan/*service charge* yang mahal, termasuk keluhan mengenai sulitnya membentuk PPPSRS di mana pelaku pembangunan tidak bersedia memfasilitasi pembentukan PPPSRS dan menghambat pemilik dan penghuni ketika ingin membentuk PPPSRS sesuai dengan ketentuan UU Rumah Susun.

Bahwa pelaku pembangunan mengelola rumah susun pada masa transisi, sebagaimana diatur dalam Pasal 51 ayat (1) UU Rumah Susun, adalah wajar sebagai masa persiapan bagi pemilik berlatih mengelola rumah susun. Masa transisi ditetapkan paling lambat satu tahun, sebagaimana diatur dalam Pasal 59 ayat (2) UU Rumah Susun, namun pada kenyataannya pelaku pembangunan selalu mengabaikan batasan satu tahun tersebut. Hal itu disebabkan tidak adanya sanksi hukum bagi pelaku pembangunan jika melanggar Pasal 59 ayat (2) UU

Rumah Susun dimaksud. Sekalipun PPPSRS sudah terbentuk, pelaku pembangunan enggan menyerahkan pengelolaan rumah susun kepada PPPSRS karena mereka sadar tidak ada sanksi untuk itu. Pengelolaan menjadi daya tarik utama pelaku pembangunan karena pemasukan uang yang sangat besar, yaitu selain berasal dari iuran pemilik, *sinking fund*, iklan, listrik dan air yang dinaikkan tarifnya serta parkir dan penyewaan bagian/benda-benda bersama.

Membentuk PPPSRS tidaklah rumit. Masalahnya adalah antara pemilik dan pelaku pembangunan sering saling klaim sebagai pihak yang berhak duduk dalam kepengurusan PPPSRS, terutama berkenaan dengan unit sisa atau unit yang menjadi milik pelaku pembangunan. Dalam praktiknya, pelaku pembangunan kemudian menguasai kepengurusan PPPSRS dan menunjuk pengelola yang merupakan kepanjangan tangannya sehingga merugikan penghuni rumah susun.

Dalam kaitanya dengan sanksi administratif, menurut APERSSI, seharusnya yang dikenai sanksi administratif adalah pengelola masa transisi yang mengabaikan ketentuan Pasal 59 ayat (2), yaitu wajib mengelola rumah susun pada masa transisi yang berdurasi satu tahun. Sebab, pemilik Sarusun bukan tidak mau membentuk PPPSRS melainkan tidak dilayani atau tidak difasilitasi oleh pelaku pembangunan, meskipun rumah susun sudah diserahterima cukup lama. Hal ini dikarenakan pelaku pembangunan merasakan nikmatnya mengelola rumah susun pada masa transisi tanpa sanksi.

[3.13] Menimbang bahwa Mahkamah telah mendengar keterangan Persatuan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Indonesia (P3RSI) pada persidangan tanggal 3 Juni 2015 yang diwakili oleh Amran Adnan (keterangan selengkapnya termuat dalam bagian Duduk Perkara). P3RSI pada pokoknya menerangkan bahwa banyak masalah yang terjadi berkait dengan rumah susun, baik antarsesama penghuni, antara penghuni dan pengurus PPPSRS, maupun antara pemilik dan PPPSRS dengan pengembang yang tidak jujur dan tidak memenuhi janjinya yang merugikan pemilik. Atas dasar itu, yang bersangkutan berinisiatif membentuk Asosiasi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (APPERUS) namun berhenti di tengah jalan dan sebagai gantinya terbentuklah P3RSI.

Menurut P3RSI, ketentuan Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun yang mewajibkan pengembang memfasilitasi pembentukan PPPSRS sudah tepat

dengan alasan, antara lain, pengembang mempunyai seluruh data pemilik, pengembang sudah mempunyai pengalaman melaksanakan pembentukan PPPSRS, pengembang mempunyai fasilitas personel yang diperlukan untuk itu, adanya beberapa pemilik yang tidak ingin datanya diketahui oleh pihak lain kecuali diberikan kepada PPPSRS yang telah terbentuk secara sah. Diakui bahwa memang ada pelaku pembangunan yang tidak jujur dalam memenuhi janjinya sehingga merugikan pemilik, salah satunya dalam pembentukan PPPSRS. Namun, bilamana pengembang melakukan kecurangan dalam memfasilitasi pembentukan PPPSRS, sesuai dengan ketentuan Pasal 6 *juncto* Pasal 70 ayat (5) UU Rumah Susun, Pemerintah sebagai pembina yang bertugas melakukan pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS dapat meluruskannya, jika perlu memberikan sanksi kepada pengembang yang bersangkutan.

Dalam kaitannya dengan penerapan sanksi administratif, menurut P3RSI, sanksi tersebut sesungguhnya dikenakan kepada penyelenggara pembangunan namun karena menurut Pasal 74 ayat (1) pemilik Sarusun wajib membentuk PPPSRS maka sangat wajar jika para pemilik yang lain merasa khawatir terhadap sanksi yang mungkin terjadi. Namun, P3RSI yakin hal itu tidak akan dikenakan kepada pemilik Sarusun, lagi pula pengaturan lebih lanjut mengenai sanksi administratif tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 108 ayat (5), harus menunggu Peraturan Pemerintah.

[3.14] Menimbang bahwa Mahkamah telah mendengar keterangan dari Real Estate Indonesia (REI) pada persidangan tanggal 19 Mei 2015 (selengkapnya termuat dalam bagian Duduk Perkara). REI pada pokoknya menerangkan bahwa pelaku pembangunan berkewajiban memfasilitasi pembentukan PPPSRS karena barang yang dijual kepada konsumen, yaitu pemilik rumah susun umum, rumah susun milik, dan rumah susun komersial, sehingga berlaku hubungan perdata murni, tidak dalam hubungan perumahan publik yang memperoleh bantuan/subsidi dari pemerintah, sebagaimana diatur dalam Pasal 59 ayat (1) UU Rumah Susun. Pemerintah memfasilitasi pembentukan pengelola rumah susun sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara karena adanya bantuan/subsidi pemerintah. Dengan demikian, rumah susun sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara merupakan ranah kebijakan publik, sedangkan rumah susun umum, rumah susun milik, dan rumah susun komersial merupakan ranah hukum

perdata biasa dan ranah hukum perlindungan konsumen. Oleh karena itu tidak ada dasar memberikan kewajiban memfasilitasi pembentukan PPPSRS kepada pemerintah. Pemerintah, dalam kedudukan selaku regulator, sudah hadir dan berperan dalam membentuk regulasi, melakukan pembinaan, dan pengendalian namun, dalam hal pengendalian terhadap rumah susun, tidak ada dasar bagi pemerintah untuk melakukan pengendalian dalam bentuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS.

[3.15] Menimbang bahwa setelah mempertimbangkan seluruh keterangan pihak-pihak sebagaimana diuraikan pada paragraf [3.7] sampai dengan paragraf [3.14] di atas, pertanyaan konstitusional yang selanjutnya harus dijawab dan dipertimbangkan oleh Mahkamah adalah:

- (1) Apakah benar terlibatnya pelaku pembangunan dalam memfasilitasi pembentukan PPPSRS dan pada saat yang sama tidak hadir atau terlibatnya pemerintah dalam proses fasilitasi tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun, tidak memberikan kepastian hukum yang adil sehingga bertentangan dengan UUD 1945?
- (2) Apakah benar Pasal 107 yang memasukkan pemilik Sarusun sebagai pihak yang turut terkena ancaman sanksi administratif tidak memberikan kepastian hukum yang adil sehingga bertentangan dengan UUD 1945?

Terhadap kedua pertanyaan tersebut Mahkamah berpendapat:

- 1) Bahwa, apabila permohonan para Pemohon dikonstruksikan bersama-sama dengan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan maka masalah yang sesungguhnya dari permohonan *a quo* adalah sulitnya pemilik Sarusun membentuk PPPSRS padahal, menurut Pasal 74 ayat (1) UU Rumah Susun, pembentukan PPPSRS merupakan kewajiban bagi pemilik Sarusun yang apabila tidak dilaksanakan, menurut Pasal 107 UU Rumah Susun, diancam dengan sanksi administratif yang jenisnya ditentukan dalam Pasal 108 UU Rumah Susun.
- 2) Bahwa sulitnya pemilik Sarusun membentuk PPPSRS dikarenakan terjadinya perselisihan atau perbedaan pendapat antara pemilik Sarusun dan pelaku pembangunan dalam menafsirkan dan melaksanakan Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun yang mewajibkan pelaku pembangunan memfasilitasi

pembentukan PPPSRS. Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun menyatakan, “Pelaku pembangunan wajib memfasilitasi terbentuknya PPPSRS paling lambat sebelum masa transisi sebagaimana diatur dalam Pasal 59 ayat (2) berakhir”. Dalam praktik, sebagaimana diterangkan oleh saksi-saksi para Pemohon, 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, bahkan tidak jarang sampai berujung konflik.

- 3) Bahwa, menurut Pasal 59 ayat (1), pelaku pembangunan yang membangun rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun. Pengelolaan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 56 ayat (1) UU Rumah Susun, meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama di mana untuk seluruh kegiatan itu pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan yang dibebankan kepada pemilik atau penghuni secara proporsional, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 57 ayat (1) dan ayat (2) UU Rumah Susun.

Hal inilah yang oleh para Pemohon dan saksi-saksi yang dihadirkan dalam persidangan, diduga sebagai penyebab keterlibatan pelaku pembangunan yang tidak sekadar memfasilitasi pembentukan PPPSRS sebagaimana diuraikan pada angka 2) di atas, karena besarnya keuntungan ekonomi yang dinikmati pelaku pembangunan dalam mengelola rumah susun dimana keuntungan demikian dengan sendirinya akan berakhir atau tidak dapat dinikmati lagi jika PPPSRS terbentuk sebab pengelolaan akan beralih dari pelaku pembangunan kepada PPPSRS.

- 4) Bahwa, terlepas dari adanya dugaan motif keuntungan ekonomi yang mendasari keterlibatan pelaku pembangunan yang sedemikian jauh memaknai pengertian “memfasilitasi” pembentukan PPPSRS sebagaimana diuraikan di atas, Mahkamah berpendapat, setidaknya terdapat dua kondisi yang turut mendukung keadaan demikian. *Pertama*, tidak adanya sanksi, setidaknya sanksi administratif, terhadap pelaku pembangunan yang gagal melaksanakan kewajibannya memfasilitasi pembentukan PPPSRS sebagaimana diharuskan oleh Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun.

Pasal 107 UU Rumah Susun, yang mengatur ruang lingkup pemberlakuan atau pengenaan sanksi administratif, tidak memasukkan kegagalan pelaku pembangunan melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun ke dalam ruang lingkungannya. *Kedua*, adanya ketidakpastian yang disebabkan oleh terdapatnya perbedaan ketentuan Pasal 59 ayat (2) UU Rumah Susun dengan penjelasannya. Pasal 59 ayat (2) UU Rumah Susun menyatakan, *“Masa transisi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik”*. Sementara itu, penjelasan Pasal 59 ayat (2) UU Rumah Susun tersebut menyatakan, *“Yang dimaksud dengan ‘masa transisi’ adalah masa ketika sarusun belum seluruhnya terjual”*. Adanya perbedaan, bahkan pertentangan, antara bunyi Pasal 59 ayat (2) UU Rumah Susun dan penjelasannya itu dalam mendefinisikan “masa transisi” dapat dijadikan pembenaran oleh pelaku pembangunan untuk bertindak selaku pengelola dengan alasan Sarusun belum seluruhnya terjual meskipun sudah melampaui jangka waktu satu tahun sementara ia diwajibkan oleh Pasal 59 ayat (1) UU Rumah Susun untuk menjadi pengelola selama masa transisi. Pasal 59 ayat (1) UU Rumah Susun menyatakan, *“Pelaku pembangunan rumah susun umum milik dan rumah susun komersial dalam masa transisi sebelum terbentuknya PPPSRS wajib mengelola rumah susun”*.

- 5) Bahwa, berdasarkan uraian pada angka 1) sampai dengan angka 4) di atas, telah menjadi terang bagi Mahkamah bahwa dalil para Pemohon yang menyatakan tidak mendapatkan kepastian hukum yang adil oleh berlakunya Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun adalah cukup beralasan namun hal itu bukan disebabkan oleh adanya frasa “pelaku pembangunan” dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun, sebagaimana didalilkan para Pemohon, melainkan oleh adanya pertentangan antara Pasal 59 ayat (2) UU Rumah Susun dan Penjelasannya dalam mendefinisikan pengertian “masa transisi”. Oleh karena itu, Mahkamah tidak sependapat dengan dalil para Pemohon yang menyatakan Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun bertentangan dengan UUD 1945 sepanjang tidak diartikan bahwa frasa “pelaku pembangunan” dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun tersebut diartikan sebagai “Pemerintah”. Sebab, Pemerintah baru dapat diminta pertanggungjawabannya jika hal itu berkenaan dengan rumah susun umum,

rumah susun khusus, dan rumah susun negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UU Rumah Susun, sedangkan keberlakuan Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun adalah terhadap rumah susun komersial.

- 6) Bahwa meskipun Mahkamah tidak sependapat dengan para Pemohon dalam mengartikan frasa “pelaku pembangunan” dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun, sebagaimana diuraikan pada angka (5) di atas, Mahkamah berpendapat bahwa Pemerintah tidak dapat melepaskan diri begitu saja apabila pelaku pembangunan tidak melaksanakan kewajibannya memfasilitasi pembentukan PPPSRS sebagaimana diharuskan oleh Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun dan/atau terdapat bukti-bukti yang cukup kuat bagi Pemerintah untuk tiba pada penilaian bahwa pelaku pembangunan telah dengan sengaja menafsirkan pengertian “memfasilitasi” dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun tersebut sedemikian rupa sehingga “memfasilitasi” tidak lagi diartikan memberikan segala fasilitas dan bantuan yang diperlukan bagi terbentuknya PPPSRS melainkan semata-mata untuk menguasai pengelolaan rumah susun demi keuntungan ekonomi dengan memanfaatkan kelemahan yang terdapat dalam Pasal 59 ayat (2) UU Rumah Susun dan penjelasannya yang dikaitkan dengan kewajiban pelaku pembangunan untuk mengelola rumah susun sebagaimana ditentukan dalam Pasal 59 ayat (1) UU Rumah Susun.

Pendapat Mahkamah di atas didasari oleh argumentasi yang bertolak dari fungsi pemerintah untuk melakukan pembinaan yang mencakup beberapa aspek, antara lain, pengendalian dan pengawasan. Dalam rangka pelaksanaan fungsi pembinaan, Pasal 5 UU Rumah Susun menyatakan:

- (1) *Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah;*
- (2) *Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh:*
  - a. *Menteri pada tingkat nasional;*
  - b. *Gubernur pada tingkat provinsi; dan*
  - c. *Bupati/walikota pada tingkat kabupaten/kota.*

Selanjutnya, dalam Pasal 6 dikatakan:

- (1) *Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) meliputi:*
  - a. *perencanaan;*

- b. pengaturan;
- c. pengendalian; dan
- d. pengawasan.

(2) Dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Menteri melakukan koordinasi lintas sektoral, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan, baik vertikal maupun horizontal”.

Sementara itu, dalam rangka pelaksanaan fungsi pembinaan dalam aspek pengendalian, Pasal 70 ayat (1) UU Rumah Susun menyatakan, “Pengendalian penyelenggaraan rumah susun dilakukan pada tahap:

- a. perencanaan;
- b. pembangunan;
- c. penguasaan, kepemilikan, dan pemanfaatan; dan
- d. pengelolaan”.

Sementara itu, Pasal 70 ayat (5) UU Rumah Susun menyatakan, “Pengendalian penyelenggaraan rumah susun pada tahap pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan melalui:

- a. pengawasan terhadap pembentukan PPPSRS;
- b. pengawasan terhadap pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”.

Selanjutnya, dalam Pasal 70 ayat (1) UU Rumah Susun ditegaskan, “Pengendalian penyelenggaraan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) dilakukan oleh pemerintah melalui:

- a. perizinan;
- b. pemeriksaan; dan
- c. penertiban”.

Oleh karena itu, dalam rangka pelaksanaan fungsi pembinaan dimaksud, khususnya terkait dengan aspek pengendalian dan pengawasan, apabila terdapat cukup bukti di mana pelaku pembangunan sengaja menafsirkan pengertian “memfasilitasi” dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun sedemikian rupa sehingga bertentangan dengan maksud ketentuan tersebut maka Pemerintah dibenarkan oleh Undang-Undang *a quo* untuk mengambil langkah-langkah konkrit untuk menjamin pelaksanaan UU Rumah Susun

sesuai dengan maksud dan tujuannya. Hal itu ditegaskan dalam Pasal 9 UU Rumah Susun yang menyatakan, "*Pengendalian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf c dilakukan untuk menjamin penyelenggaraan rumah susun sesuai dengan tujuannya*".

Adapun berkait dengan aspek pengawasan, dalam hal ini pengawasan dalam pembentukan PPPSRS, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (5) huruf a UU Rumah Susun, Pemerintah sudah seharusnya mengambil langkah-langkah konkrit sebagaimana diatur dalam Pasal 10 UU Rumah Susun yang menyatakan, "*Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf d meliputi pemantauan, evaluasi, dan tindakan koreksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan*".

Dengan pelaksanaan fungsi pembinaan oleh Pemerintah sebagaimana diuraikan di atas maka persoalan atau konflik yang dihadapi oleh pemilik Sarusun dengan pelaku pembangunan dalam pembentukan PPPSRS, sebagaimana yang dialami oleh para Pemohon, tidak perlu menjadi konflik yang berkepanjangan dan seakan-akan menjadi tidak berkesudahan.

- 7) Bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan pada angka 1) sampai dengan angka 6) di atas, permohonan para Pemohon sepanjang menyangkut Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun adalah beralasan untuk sebagian.
- 8) Bahwa selanjutnya, berkenaan dengan dalil para Pemohon yang menyatakan Pasal 107 UU Rumah Susun bertentangan dengan UUD 1945 sepanjang tidak menghilangkan frasa "Pasal 74 ayat (1)" dengan alasan bahwa subjek yang diatur dalam pasal *a quo* adalah penyelenggara rumah susun sehingga pemberian denda administratif kepada pemilik Sarusun tidak memberikan kepastian hukum yang adil sebab pemilik Sarusun bukanlah penyelenggara rumah susun, Mahkamah tidak sependapat dengan dalil para Pemohon *a quo*.

*Pertama*, benar bahwa perbuatan yang diancam dengan sanksi administratif dalam Pasal 107 UU Rumah Susun adalah perbuatan penyelenggara rumah susun namun tidak seluruh aspek penyelenggaraan rumah susun otomatis dilakukan oleh atau berada di tangan pelaku pembangunan. Pasal 1 angka 2 UU Rumah Susun menyatakan, "*Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan,*

*pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, bertanggung jawab*". Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 2 UU Rumah Susun tersebut, kegiatan pengelolaan adalah salah satu kegiatan yang termasuk ke dalam ruang lingkup pengertian penyelenggaraan rumah susun. Adapun pelaku pembangunan hanya bertindak sebagai pengelola selama masa transisi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1). Sementara itu, Pasal 74 ayat (1) adalah mengatur tentang kewajiban pemilik Sarusun membentuk PPPSRS dimana PPPSRS ini nantinya akan bertindak sebagai pengelola rumah susun, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 75 ayat (2) dan ayat (3) UU Rumah Susun atau ia dapat membentuk atau menunjuk pengelola, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 75 ayat (4) UU Rumah Susun. Dengan demikian, jika kewajiban membentuk PPPSRS tidak terlaksana maka dengan sendirinya kegiatan pengelolaan rumah susun tidak akan berjalan. Padahal, kegiatan pengelolaan mencakup aspek yang sangat luas, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 56 ayat (1) UU Rumah Susun, yaitu meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

*Kedua*, Pasal 107 tidak serta-merta menunjuk denda administratif sebagai sanksi administratif yang ditujukan kepada pemilik Sarusun. Pasal 107 menyatakan, "*Setiap orang yang menyelenggarakan rumah susun tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2), Pasal 22 ayat (3), Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 ayat (1), Pasal 30, Pasal 39 ayat (1), Pasal 40 ayat (1), Pasal 51 ayat (3), Pasal 52, Pasal 59 ayat (1), Pasal 61 ayat (1), Pasal 74 ayat (1) dikenai sanksi administratif*". Sedangkan sanksi administratif yang diancamkan sehubungan dengan Pasal 107 tersebut diatur dalam Pasal 108 ayat (1) yang menyatakan, "*Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 dapat berupa:*

- a. *peringatan tertulis;*
- b. *pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;*
- c. *penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;*
- d. *penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun;*

- e. *pengenaan denda administratif;*
- f. *pencabutan IMB;*
- g. *pencabutan sertifikat laik fungsi;*
- h. *pencabutan SHM sarusun atau SKBG sarusun;*
- i. *perintah pembongkaran bangunan rumah susun; atau*
- j. *pencabutan izin usaha.”*

Jenis-jenis sanksi administratif yang disebutkan dalam Pasal 108 ayat (1) UU Rumah Susun di atas, sebagaimana tampak dari perumusannya, tidaklah bersifat kumulatif melainkan alternatif sehingga pengenaan atau penjatuhannya tentu disesuaikan dengan jenis pelanggaran yang relevan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 107 UU Rumah Susun. Oleh karena itu, sekadar menyebut satu contoh, misalnya tidaklah ada relevansinya dan karena itu tidak mungkin sanksi pencabutan IMB dikenakan terhadap pemilik Sarusun yang tidak melaksanakan kewajibannya membentuk PPPSRS.

*Ketiga*, sifat sanksi administratif adalah *reparatoir-condemnatoir*, menghukum tapi pada saat yang sama juga memperbaiki. Objeknya adalah perbuatan tertentu. Dalam konteks permohonan *a quo*, perbuatan tertentu yang dihukum tersebut di antaranya adalah perbuatan tidak melaksanakan perintah Undang-Undang, dalam hal ini perintah untuk membentuk PPPSRS. Perbuatan tidak melaksanakan perintah Undang-Undang inilah yang sekaligus hendak diperbaiki melalui pengenaan sanksi administratif dimaksud sehingga tujuan Undang-Undang yang mengharuskan dilaksanakannya perbuatan itu tercapai, yakni terbentuknya PPPSRS dan terlaksananya pengelolaan rumah susun oleh PPPSRS (atau oleh pihak yang dibentuk atau ditunjuk olehnya).

- 9) Bahwa kegagalan membentuk PPPSRS, sebagaimana diharuskan oleh Pasal 74 ayat (1) dengan alasan kegagalan itu disebabkan oleh campur tangan yang terlalu jauh dari pelaku pembangunan dalam menafsirkan pengertian “memfasilitasi” dalam Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun tidaklah menghapuskan kewajiban pemilik Sarusun untuk membentuk PPPSRS. Hal itu hanyalah dapat dijadikan sebagai alasan untuk mengajukan keberatan terhadap pengenaan sanksi administratif seandainya sanksi administratif dimaksud benar-benar dijatuhkan atau dilaksanakan. Lagipula, perihal hambatan pembentukan PPPSRS yang disebabkan oleh campur tangan pelaku pembangunan yang terlalu jauh dalam menafsirkan pengertian

“memfasilitasi” pembentukan PPPSRS tersebut telah dipertimbangkan pada angka 1) sampai dengan 6) di atas.

- 10) Bahwa berdasarkan pertimbangan pada angka 8) dan angka 9) di atas, permohonan para Pemohon sepanjang menyangkut Pasal 107 UU Rumah Susun adalah tidak beralasan menurut hukum.

[3.16] Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas, Mahkamah berpendapat permohonan para Pemohon sepanjang menyangkut Pasal 75 ayat (1) UU Rumah Susun beralasan menurut hukum untuk sebagian, sedangkan permohonan para Pemohon sepanjang menyangkut Pasal 107 UU Rumah Susun tidak beralasan menurut hukum.

#### 4. KONKLUSI

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

- [4.1] Mahkamah berwenang untuk mengadili permohonan *a quo*;
- [4.2] para Pemohon memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan permohonan *a quo*;
- [4.3] Pokok permohonan beralasan untuk sebagian.

Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5226), dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076);

## 5. AMAR PUTUSAN

**Mengadili,**

Menyatakan:

1. Mengabulkan permohonan para Pemohon untuk sebagian;
  - 1.1. Menyatakan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) sepanjang frasa "*Pasal 59 ayat (2)*" bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sepanjang tidak dimaknai bahwa yang dimaksud dengan "masa transisi" dalam Penjelasan Pasal 59 ayat (1) tidak diartikan 1 (satu) tahun tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh satuan rumah susun;
  - 1.2. Menyatakan Pasal 75 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) sepanjang frasa "*Pasal 59 ayat (2)*" tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai bahwa yang dimaksud dengan "masa transisi" dalam Penjelasan Pasal 59 ayat (1) tidak diartikan 1 (satu) tahun tanpa dikaitkan dengan belum terjualnya seluruh satuan rumah susun;
2. Menolak permohonan para Pemohon untuk selain dan selebihnya;
3. Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya.

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Hakim oleh delapan Hakim Konstitusi yaitu Arief Hidayat selaku Ketua merangkap Anggota, Anwar Usman, I Dewa Gede Palguna, Manahan M.P Sitompul, Aswanto, Maria Farida Indrati, Wahiduddin Adams, dan Suhartoyo, masing-masing sebagai Anggota, pada **hari Rabu, tanggal dua, bulan Maret, tahun dua ribu enam belas**, yang diucapkan dalam Sidang Pleno Mahkamah Konstitusi terbuka untuk umum pada **hari Selasa, tanggal sepuluh, bulan Mei, tahun dua ribu enam belas**, selesai diucapkan **Pukul 09.37 WIB**, oleh tujuh Hakim Konstitusi yaitu Arief Hidayat selaku

Ketua merangkap Anggota, I Dewa Gede Palguna, Manahan M.P Sitompul, Patrialis Akbar, Aswanto, Wahiduddin Adams, dan Suhartoyo, masing-masing sebagai Anggota, dengan didampingi oleh Wiwik Budi Wasito sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh para Pemohon/kuasanya, Presiden atau yang mewakili, dan Dewan Perwakilan Rakyat atau yang mewakili.

**KETUA,**

ttd.

**Arief Hidayat**

**ANGGOTA-ANGGOTA,**

ttd.

ttd.

**Anwar Usman**

**I Dewa Gede Palguna**

ttd.

ttd.

**Manahan MP Sitompul**

**Maria Farida Indrati**

ttd.

ttd.

**Aswanto**

**Wahiduddin Adams**

ttd.

ttd.

**Patrialis Akbar**

**Suhartoyo**

**PANITERA PENGGANTI,**

ttd

**Wiwik Budi Wasito**