



# SIARAN PERS

## MK Putuskan Ketentuan Fungsi Bukan Hunian UU Rusun

**Jakarta, 31 Oktober 2022** – Mahkamah Konstitusi (MK) akan menggelar sidang Pengujian Materiil Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun) pada Senin (31/10), pukul 10.00 WIB dengan agenda Mendengarkan Ahli Presiden. Permohonan yang teregistrasi dengan nomor perkara 62/PUU-XX/2022 ini diajukan oleh Rini Wulandari sebagai Pemohon I, Hesti Br Ginting sebagai Pemohon II, Ir Budiman Widyatmoko sebagai Pemohon III dan Kristyawan Dwibhakti sebagai Pemohon IV. Norma yang diajukan untuk diuji adalah:

### UU 20/2011:

- **Pasal 50 “Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi; a. Hunian; atau b. campuran”.**

Para Pemohon merupakan para pemilik satuan unit rumah susun yang berbentuk satuan unit kondotel. Kondotel memiliki konsep kepemilikan yang sama dengan rumah susun yakni “bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional. Dengan adanya UU Rusun, kondotel tidak difungsikan sebagai hunian maupun campuran, sehingga para Pemohon tidak dapat membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan, kepemilikan dan penghunian. Hal ini berakibat kebendaan yang di bawah kekuasaannya (satuan rumah susun yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama) tidak dibawah penguasaan para Pemohon melainkan berada dibawah penguasaan developer (pelaku pembangunan). Selain itu dengan kondotel tidak difungsikan sebagai hunian maupun campuran, berakibat pada satuan unit kondotel yang dimiliki para Pemohon tidak dapat diterbitkan bukti kepemilikan Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun).

Para Pemohon menilai ketentuan aturan yang mengatur pemanfaatan fungsi rumah susun hanya untuk fungsi hunian dan campuran, yang diatur secara *expressis verbis* dalam Pasal 50 undang-undang *a quo* merugikan hak konstitusional para Pemohon. Berdasarkan alasan-alasan tersebut, para Pemohon meminta MK untuk menyatakan pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun bertentangan dengan UUD 1945 secara bersyarat dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai termasuk “Bukan Hunian”.

Dalam sidang ketiga (26/7), anggota komisi III Arsul Sani mengatakan salah satu bentuk pengelolaan kondotel sebagai salah satu bentuk rumah susun tetap harus tunduk dan mengacu kepada aturan UU Rusun yang pemanfaatan rusun komersial harus dilaksanakan dengan fungsi campuran. Oleh karena itu terhadap rumah susun yang tidak memenuhi fungsi hunian atau fungsi campuran tidak dapat diterbitkan SHM Sarusun.

Direktur Prasarana Strategis Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Iwan Suprijanto **menjelaskan** apabila para pemohon ingin membentuk PPPSRS pada kondotelnya, maka para pemohon harus siap menundukkan diri pada pengaturan UU Rusun dan pengaturan pelaksanaannya. Hal ini disampaikan pada sidang mendengarkan keterangan Presiden (9/8). Dalam sidang dengan agenda mendengarkan Ahli Pemerintah (1/9), MK mendengarkan keterangan dari Pangihutan Marpaung yang menyampaikan bahwa dengan adanya UU Rusun maka segala ketentuan dari UU 16 Tahun 1985 dan PP 4 Tahun 1988 dinyatakan tidak berlaku lagi. **(ASF/EGA)**

### Tentang Mahkamah Konstitusi

Mahkamah Konstitusi adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman yang dibentuk berdasarkan Pasal 24C Undang-Undang Dasar 1945 perubahan ketiga. Pembentukannya dikukuhkan dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi.

Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar, memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang-Undang Dasar, memutus pembubaran partai politik, dan memutus perselisihan tentang hasil pemilihan umum, serta wajib memberikan putusan atas pendapat Dewan Perwakilan Rakyat mengenai dugaan pelanggaran oleh Presiden dan/atau Wakil Presiden menurut Undang-Undang Dasar.

Seluruh perkara dapat diunduh dengan mengakses menu perkara (pilih registrasi) pada laman [www.mkri.id](http://www.mkri.id). Akses juga berita resmi persidangan melalui menu berita (pilih berita sidang). Untuk informasi lebih lanjut, hubungi Humas Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia. Telepon: 08121017130 (Humas MK)