

Bekasi, 20 Juni 2022

Perihal : Perbaikan Permohonan Pengujian Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terhadap Pasal 28 G ayat (1) dan Pasal 28 H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Yang Mulia Ketua Mahkamah Konstitusi RI
KETUA MAHKAMAH KONSTITUSI
Jalan Medan Merdeka Barat No. 6
di-
Jakarta Pusat.

PERBAIKAN PERMOHONAN	
NO. 62	/PUU-XX/2022
Hari	Selasa
Tanggal	21 Juni 2022
Jam	09.29 WIB

Dengan Hormat,

Yang bertanda-tangan di bawah ini :

1. Dr. Auliya Khasanofa, S.H., M.H.;
2. Dr. Muhammad Ilham Hermawan, S.H., M.H.;
3. Herman, S.H., M.Pd.;
4. Amirudin, S.H.; dan
5. Muhammad Aldimas Ramadhan.

Masing-Masing merupakan Advokat, Konsultan, dan Mahasiswa Fakultas Hukum pada "**ADHINATA LAW OFFICE**", beralamat di Jalan Gatewalk Citra Gran Cibubur Blok UR No.1 Jatikarya, Jatisampura, Bekasi City 17145, Selanjutnya disebut sebagai "**PENERIMA KUASA**"

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 10 Maret 2022, bertindak baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk dan atas nama:

1. Nama : Rini Wulandari, S.E., M.BA.
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Karyawan BUMN
Alamat : Jalan Cilandak VI No. 28 RT. 001/RW. 003,
Cilandak Barat, Cilandak, Jakarta Selatan
Selanjutnya disebut sebagai (**PEMOHON I**)
2. Nama : Herman Saleh
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Jalan Suryalaya Barat II No. 10 RT. 011/RW. 004,
Kelurahan Cijaggra, Kecamatan Lengkong, Kota

Bandung.

Selanjutnya disebut sebagai **(PEMOHON II)**

3. Nama : IR Budiman Widyatmoko
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Jalan Cempaka Putih No. 114 RT. 012/RW 003,
Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan
Cempaka Putih, Jakarta Pusat.

Selanjutnya disebut sebagai **(PEMOHON III)**

4. Nama : Kristyawan Dwibhakti
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Perumahan Pamulang Villa DA-3/7 RT. 001/RW.
019, Kelurahan Pondok Benda, Kecamatan
Pamulang, Kota Tangerang Selatan.

Selanjutnya disebut sebagai **(PEMOHON IV)**

Selanjutnya PEMOHON I sampai dengan PEMOHON IV disebut sebagai **PARA PEMOHON;**

Dengan ini **PARA PEMOHON** mengajukan Permohonan Pengujian **Pasal 50** Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun **(selanjutnya disebut UU 20/2011 Rumah Susun) (Bukti P.1)**, yang menyatakan:

"Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi;

- a. Hunian; atau
b. campuran*

Karena ketiadaan frasa **"Bukan Hunian"** dalam rumusan Pasal tersebut, bertentangan dengan **Pasal 28 G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Selanjutnya disebut UUD NRI 1945) (Bukti P.2)** dengan uraian sebagai berikut:

I. KEWENANGAN MAHKAMAH

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

"Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan

peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi”;

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

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

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

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

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

“Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk :
a. menguji undang – undang terhadap Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
b. memutus sengketa kewenangan lembaga negara yang kewenangannya diberikan oleh Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
c. memutus pembubaran partai politik;
d. memutus perselisihan tentang hasil pemilihan umum; dan
e. kewenangan lain yang diberikan oleh undang -undang”.

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan yang mengatakan bahwa:

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

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

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

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

9. Bahwa **PARA PEMOHON** mengajukan permohonan pengujian atas **Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun** yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

"Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi;
a. *Hunian; atau*
b. *Campuran*

terhadap Pasal 28 G ayat (1) dan Pasal 28 H ayat (4) UUD NRI 1945;

10. Bahwa permohonan berkaitan dengan pengujian atas **Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun terhadap Pasal 28 G ayat (1) dan Pasal 28 H ayat (4) UUD NRI 1945, oleh sebab itu** berkenaan dengan kewenangan Mahkamah Konstitusi tersebut di atas, Mahkamah Konstitusi **berwenang** untuk memeriksa, mengadili, dan memutus permohonan pengujian *a quo* pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final dan mengikat.

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

1. Bahwa Pasal 51 ayat (1) UU Mahkamah Konstitusi menyatakan bahwa **PARA PEMOHON** adalah pihak yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya dirugikan oleh berlakunya undang-undang, yaitu:
 - a. *perorangan WNI;*
 - b. *kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip negara kesatuan RI yang diatur dalam undang-undang;*
 - c. *badan hukum publik dan privat, atau;*
 - d. *lembaga negara.*
2. Bahwa Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 006/PUU-III/2005 dan Perkara Nomor 11/PUU-V/2007, juga menyebutkan tentang kapasitas **PARA PEMOHON** dalam mengajukan permohonan pengujian undang-undang terhadap undang-undang dasar, yaitu:
 - a. *Adanya hak konstitusional Pemohon yang diberikan oleh Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.*
 - b. *Bahwa hak konstitusional Pemohon tersebut dianggap oleh para Pemohon telah dirugikan oleh suatu Undang-Undang yang diuji.*

- c. *Bahwa kerugian konstitusional Pemohon yang dimaksud bersifat spesifik atau khusus dan aktual atau setidaknya bersifat potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi.*
 - d. *Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan berlakunya Undang-Undang yang dimohonkan untuk diuji.*
 - e. *Adanya kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan maka kerugian konstitusional yang didalilkan tidak akan atau tidak terjadi lagi.*
3. Bahwa hak konstitusional **PARA PEMOHON** telah diatur, dijamin dan dilindungi dalam UUD NRI 1945 sebagai berikut:
- Pasal 28 G ayat (1)** UUD NRI 1945, yang menyatakan:
*"**Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi**"*
- Pasal 28 H ayat (4)** UUD NRI 1945, yang menyatakan:
*"**setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun**"*
4. Bahwa **PEMOHON I** adalah Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan Kepemilikan Kartu Tanda Penduduk (**Bukti P.3 - KTP**), sebagai pembeli satuan rumah susun Alana Sentul City yang berbentuk kondotel (kondominium dan hotel) yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda No. 76, Lantai 9 No. 906, Sentul City, Kec. Babakan Madang, Kabupaten Bogor, Jawa Barat yang dibuktikan dengan NPWP (**BUKTI P.4 - NPWP**), Akta Jual Beli (**BUKTI P.5 - AJB**), dan Sertifikat Hak Milik Sarusun (**Bukti P.6 – SHM Sarusun**)
5. Bahwa **PEMOHON II** adalah Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan Kepemilikan Kartu Tanda Penduduk (**Bukti P.7 - KTP**), sebagai pembeli satuan rumah susun Sahid Eminence Ciloto Puncak yang berbentuk kondotel yang terletak di Jalan Hanjawajar No. 19 Ciloto, Puncak, Jawa Barat yang dibuktikan dengan NPWP (**BUKTI P.8 - NPWP**), Perjanjian

Pengikatan Jual Beli (**Bukti P.9 - PPJB**), Akta Jual Beli (**BUKTI P.10 - AJB**), dan Sertifikat Hak Milik Sarusun (**Bukti P.11- SHM Sarusun**)

6. Bahwa **PEMOHON III** adalah Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan Kepemilikan Kartu Tanda Penduduk (**Bukti P.12 - KTP**), sebagai pembeli satuan rumah susun Sahid Eminence Ciloto Puncak yang berbentuk kondotel yang terletak di Jalan Hanjawajar No. 19 Ciloto Puncak, Jawa Barat yang dibuktikan dengan NPWP (**BUKTI P.13 - NPWP**), Perjanjian Pengikatan Jual Beli (**Bukti P.14 - PPJB**), Akta Jual Beli (**BUKTI P.15 - AJB**), dan Sertifikat Hak Milik Sarusun (**Bukti P.16 – SHM Sarusun**)
7. Bahwa **PEMOHON IV** adalah Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan Kepemilikan Kartu Tanda Penduduk (**Bukti P.17 - KTP**), sebagai pembeli satuan rumah susun The "H" Tower yang berbentuk kondotel yang terletak di Jalan H.R Rasuna Said Kav. C-21, Kuningan, Jakarta Selatan yang dibuktikan dengan NPWP (**BUKTI P.18 - NPWP**), dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (**Bukti P.19 - PPJB**).
8. Bahwa, baik **PEMOHON I** sampai dengan **PEMOHON IV** merupakan Warga Negara Indonesia yang hak konstitusionalnya telah dijamin dan dilindungi oleh Konstitusi.
9. Bahwa **PARA PEMOHON** merupakan para pemilik satuan unit rumah susun yang berbentuk satuan unit kondotel. Kondotel **memiliki konsep kepemilikan yang sama** dengan rumah susun yakni "bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama".
10. Bahwa berbeda dengan rumah susun, kondotel tidak difungsikan **sebagai hunian maupun campuran**, berakibat **PARA PEMOHON** tidak dapat

membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan **pengelolaan, kepemilikan dan penghunian**, sehingga kebendaan yang di bawah kekuasaannya (satuan rumah susun yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama) tidak dibawah penguasaan **PARA PEMOHON** melainkan berada di bawah penguasaan *developer* (pelaku pembangunan). **PARA PEMOHON kehilangan hak atas perlindungan harta benda yang di bawah kekuasaannya**. Keadaan ini mengakibatkan kerugian hak konstitusional bagi **PARA PEMOHON**.

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

13. Bahwa terhadap seluruh uraian diatas, tentunya dalam penalaran yang wajar merupakan kerugian konstitusional yang bersifat potensi pasti terjadi bagi **PARA PEMOHON atas eksistensi** Pasal 50 undang-undang *a quo*. Oleh **karenanya**, menurut **PARA PEMOHON** jika permohonan dikabulkan oleh Mahkamah maka PARA PEMOHON memiliki legitimasi dalam **membentuk PPPSRS** meskipun kondotel memiliki fungsi "**Bukan Hunian**" dan PARA PEMOHON dapat **menjadi pengurus maupun pengawas PPPSRS** meski tidak bertempat tinggal/menghuni satuan rumah susun/kondotel miliknya serta **mendapatkan kepastian hukum atas hak kepemilikan kondotel yang dimiliki**. Apabila permohonan **PARA PEMOHON** dikabulkan, maka tidak ada lagi kerugian tersebut.

14. **Bahwa** oleh karena kerugian konstitusional yang telah dijabarkan telah nyata dialami **PARA PEMOHON**, maka **PARA PEMOHON** memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) sebagai Pemohon Pengujian Undang-Undang dalam perkara *a quo* karena telah memenuhi ketentuan Pasal 51 ayat (1) UU Mahkamah Konstitusi beserta penjelasannya dan syarat kerugian hak konstitusional sebagaimana tertuang dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 006/PUU-III/2005 dan Perkara Nomor 11/PUU-V/2007.

III. ALASAN PERMOHONAN

Bahwa ketentuan norma yang diuji konstitusionalitasnya oleh **PARA PEMOHON**, yakni mengajukan Permohonan Pengujian **Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun**, yang menyatakan:

Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun

*"Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi;
a. Hunian; atau
b. campuran*

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

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

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

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

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

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

1. Bahwa pada dasarnya **PARA PEMOHON** merupakan orang perseorangan warga Negara Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) huruf a UU Mahkamah Konstitusi (**Bukti P.3, P.7, P.12, dan P.17**), yang hak-hak konstitusionalnya dijamin oleh UUD NRI 1945, diantaranya memperoleh **jaminan atas perlindungan diri pribadi serta harta benda yang berada dibawah kekuasaannya** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 G UUD NRI 1945 dan **hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara secara sewenang-wenang** oleh siapapun sebagaimana diatur dalam Pasal 28 H ayat (4) UUD NRI 1945.
2. Bahwa disisi lain **PEMOHON I, PEMOHON, II dan Pemohon III** merupakan pemilik satuan unit kondotel yang dibuktikan dengan **SHM Sarusun (Bukti P.6, P.11. dan P.16)** yang telah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan **Pemohon IV** merupakan pemilik satuan unit kondotel yang dibuktikan dengan **PPJB (Bukti P.19)**
3. Bahwa pada bangunan gedung bertingkat terdapat sistem pemilikan bersama-sama. Sistem kepemilikan ini berasal dari kata *condominium, co* berarti bersama-sama, *dominium* berarti kepemilikan. (*Vide; Arie S. Hutagalung, Membangun Condominium (Rumah Susun: Masalah-Masalah Yuridis Praktis Dalam Penjualan. Pemilikan, Pembebanan Serta Pengelolaannya, Hukum dan Pembangunan, Februari 1994: 15).*

Kondominium menunjuk pada suatu bentuk kepemilikan yang melibatkan **lebih dari seorang pemilik bangunan bertingkat**. *Dominium* berarti *to have control (over a certain property) dengan carajointly with one or more others persons*. Dari pengertian tersebut dikenal bagian-bagian bangunan yang merupakan satu kesatuan yang dapat dihuni atau digunakan secara terpisah dan dapat dimiliki secara perorangan, disamping adanya kepemilikan bersama. (*Vide*; Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun*, Cet. I, Laksbang Grafika, Surabaya, 2015, hlm. 37.)

4. Bahwa sistem pemilikan bersama-sama **secara umum digunakan untuk bangunan gedung bertingkat** seperti **tempat tinggal, kondotel, tempat usaha, tempat perbelanjaan (*mall* atau *plaza*), pertokoan, perkantoran, dan perindustrian**. Sistem pemilikan bersama-sama (*condominium*) tidak terbatas hanya digunakan untuk **tempat tinggal atau rumah**. Pada beberapa negara sistem pemilikan bersama-sama menekankan pada kepemilikan *property*, di Inggris disebut dengan *Joint Property*, di Italia menggunakan istilah *Condominium*, sedangkan di Singapura dan Australia menggunakan istilah *Strata Title*.
5. Bahwa, **kondotel** merupakan penggabungan dari kata "kondominium" dan "hotel". Kondominium merupakan bangunan gedung bertingkat yang di dalamnya terdapat kepemilikan perseorangan dan kepemilikan bersama. Secara umum walau dapat dibedakan sering dipersamakan dengan apartemen, yang **secara hukum** disebut dengan "rumah susun". Sedangkan hotel merupakan bangunan yang didirikan dan dikelola dengan tujuan komersial dengan memfungsikan sebagai tempat penginapan untuk masyarakat umum. (*Vide*; M Ilham Hermawan, *Kondominium-Hotel, Apakah Sama dengan Rumah Susun?* <
<https://www.hukumonline.com/berita/a/kondominium-hotel--apakah-sama-dengan-rumah-susun-1t6115d9ed8ec2e?page=all>>

6. Bahwa pengertian **kondotel** dapat dimasukkan dalam konsep definisi yang sama dengan **rumah susun** sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 1 **UU 20/2011 Rumah Susun** sebagai berikut:

Pasal 1 angka 1 UU 20/2011 Rumah Susun

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

Konsep definisi Rumah susun sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 1 **UU 20/2011 Rumah** yang menguraikan bahwa **(1) Rumah susun** merupakan bangunan gedung bertingkat. Secara struktur **kondotel** juga merupakan bangunan gedung bertingkat. **(2) Kondotel** juga dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal. **(3) Kepemilikan kondotel** sama dengan **rumah susun** yakni terdapat satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah (kepemilikan pribadi) yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama (kepemilikan bersama). **(4) Adapun pengertian "terutama untuk tempat hunian"** jika ditafsirkan secara **gramatikal frasa "terutama" memiliki makna** yakni **"paling utama"**. Hal ini berarti di samping ada **"paling utama"** yakni difungsikan sebagai tempat hunian juga menunjukkan adanya fungsi lainnya **"yang tidak utama"** yakni di luar sebagai tempat hunian, yakni fungsi **bukan hunian dan campuran**.

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

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

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

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

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

Pasal 25 UU 20/2011 Rumah Susun

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

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

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

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

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

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

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

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

Dalam praktiknya selain kedua fungsi *a quo* juga terdapat fungsi bukan hunian yakni **bangunan gedung bertingkat yang memiliki konsep kepemilikan bersama**. Pada satu tanah bersama dalam struktur bangunannya tidak ada **hunian sama sekali hanya ada tempat usaha, tempat perbelanjaan, pertokoan, perkantoran, perindustrian termasuk kondotel**. Pada kondotel walaupun merupakan **bangunan gedung bertingkat yang memiliki konsep kepemilikan bersama**, tidak di fungsikan sebagai **fungsi hunian** mengingat kondotel difungsikan

sebagai hotel yang berdiri secara mandiri dalam satu tanah bersama, yakni satuan **unit kamar hotel** dapat disewa kepada pihak lain dan dikelola dengan manajemen perhotelan oleh pihak pengelola kondotel. Para pemilik tidak bertempat tinggal "menghuni" di kondotel, mereka hanya diberikan hak untuk memanfaatkan satuan unit kamar untuk waktu-waktu tertentu, atas dasar itu kondotel **dimasukkan ke dalam fungsi bukan hunian**.

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

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

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

12. Bahwa, selain diatur dan dijelaskan dalam Penjelasan Umum UU 16/85 Rumah Susun, hal terkait dengan fungsi bukan hunian juga dijelaskan dalam

Penjelasan Pasal 1 angka 2 serta Penjelasan Pasal 3 ayat (2) **UU 16/1985 Rumah Susun**, yang menyebutkan:

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

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

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

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

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

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

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

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

Penjelasan Pasal 24 UU 16/85 Rumah Susun,

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

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

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

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

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

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

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

susun bukan hunian masih tetap tumbuh bahkan cenderung mengalami peningkatan.

Maka jelas ketiadaan frasa "bukan hunian" dalam Pasal 50 **UU 20/2011 Rumah Susun** Susun mengakibatkan adanya kekosongan hukum dalam pengaturan fungsi bukan hunian tersebut. Kekosongan hukum tersebut menyebabkan adanya kerugian konstitusional terhadap pemanfaatan satuan unit kondotel yang pada dasarnya merupakan pemanfaatan rumah susun dalam fungsinya yang bukan hunian. Atas dasar itu **PARA PEMOHON** mengalami kehilangan hak kepemilikan, pemanfaatan dan pengelolaan atas kondotel yang menjadi miliknya karena tidak mempunyai legitimasi yuridis dalam undang-undang.

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

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

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

Pasal 89 ayat (4) PP 13/2021 Rusun

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

Bahkan berdasarkan berdasarkan pertimbangan Mahkamah Konstitusi dalam Putusan MK Nomor 85/PUU-XIII/2015, seseorang sudah melakukan perbuatan hukum jual beli yang sah yakni pembayaran telah dilakukan dan objek jual beli telah diserahkan maka orang atau pihak tersebut sudah dapat dikatakan sebagai **Pemilik Atas Tanah Atau Bangunan**, meskipun belum diterbitkan **sertifikat kepemilikan**. Sebagaimana dinyatakan oleh Mahkamah dalam pertimbangan Mahkamah Konstitusi [3.13] dalam Putusan MK Nomor 85/PUU-XIII/2015 sebagai berikut:

Apabila seseorang sudah melakukan perbuatan hukum jual beli yang sah, dalam hal ini **pembayaran telah dilakukan** di hadapan pejabat yang berwenang dan lebih-lebih dalam hal ini **objek jual beli telah diserahkan kepada pembeli**, maka orang atau pihak tersebut sudah dapat **dikatakan sebagai pemilik atas tanah atau bangunan**, meskipun belum diterbitkan sertifikat kepemilikan hak yang bersangkutan, sebab sertifikat bukan sebagai syarat sahnya jual beli, sehingga penyerahan objek jual beli tidak boleh dihalangi oleh persyaratan belum diterbitkannya sertifikat. (**Putusan MK Nomor 21/PUU-XIII/2015**, hlm. 192)

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

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

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

Masa transisi ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak penyerahan pertama kali sarusun kepada pemilik sebagaimana diatur dalam Pasal 59 ayat

(2) **UU 20/2011 sebagai berikut:**

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

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

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

18. **Bahwa dengan PARA PEMOHON sebagai pemilik** tidak dapat membentuk PPPSRS maka **pemohon kehilangan hak perlindungan atas harta benda yang ada di bawah penguasanya** "hak kebendaanya" mengingat secara hukum PPPSRS yang berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan **pengelolaan kepemilikan** benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (2) **UU 20/2011 Rumah Susun** sebagai berikut:

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

PPPSRS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian.

Akibatnya pengelolaan kondotel akan selalu dikuasai oleh pelaku pembangunan. **PARA PEMOHON sebagai pemilik tidak dapat mengelola hak kebendaan yang ada dalam penguasanya tersebut.** Pelaku pembangunan tidak akan menyerahkan pengelolaannya kepada **PARA PEMOHON selaku pemilik** mengingat secara yuridis setelah terbentuknya PPPSRS barulah pengelolaan dapat diserahkan. Hal ini

sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (3) **UU 20/2011 Rumah Susun** sebagai berikut:

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

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

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

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

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

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

Kata "dapat" dalam Pasal 75 ayat (4) UU 20/2011 adalah merujuk pada **kebebasan pihak PPPSRS** apakah akan **mengelola sendiri atau membentuk ataupun menunjuk pengelola** yang tidak ada kaitannya dengan pelaku pembangunan, karena menurut Pasal 75 ayat (2) UU 20/2011 dikatakan bahwa dalam hal PPPSRS telah terbentuk, pelaku pembangunan segera menyerahkan pengelolaan benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama kepada PPPSRS. (Putusan MK Nomor 21/PUU-XIII/2015 hlm. 193)

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

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

(4) Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (2) dilakukan oleh:

- a. *pemilik sarusun untuk rumah susun umum milik dan rumah susun komersial melalui **PPPSRS**;*

- b. Pemerintah, pemerintah daerah, atau pemilik untuk rumah susun umum sewa dan rumah susun khusus; atau
 - c. Pemerintah atau pemerintah daerah untuk rumah susun negara.
- (5) *Prakarsa peningkatan kualitas rumah susun yang berasal dari pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus disetujui paling sedikit 60 % (enam puluh persen) anggota PPPSRS.*

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

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

21. **Bahwa di dalam praktiknya bagi para pemilik pertokoan, perkantoran, perindustrian, termasuk kondotel yang di bangun sebelum diundangkannya UU 20/2011 Rumah Susun** juga menjadi permasalahan yang serius. Mengingat UU 16/1985 Rumah Susun mengatur tentang fungsi bukan hunian, maka sebelum diundangkannya **UU 20/2011 Rumah Susun** pada pertokoan, perkantoran, perindustrian, termasuk kondotel para pemiliknya dapat membentuk **PPSRS** (dalam UU 16/1985 disebut dengan **Perhimpunan Penghuni Rumah Susun disingkat PPSRS**). Permasalahan hadir setelah diundangkannya **UU 20/2011 Rumah Susun**, pertokoan, perkantoran,

perindustrian, **termasuk kondotel** yang telah memiliki "PPSRS" **tidak dapat memperpanjang status badan hukumnya dalam hal pergantian pengurus**. Hal ini disebabkan fungsi bukan hunian tidak diatur dalam **UU 20/2011 Rumah Susun**.

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

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

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

...

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

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

Pasal 94 ayat (2) PP 13/2021 Rusun

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

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

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

Pasal 28 G ayat (1) UUD NRI 1945

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

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

25. Bahwa, tidak dapat dikeluarkannya SHMSRS terhadap fungsi pemanfaatan rumah susun dalam hal **bukan hunian** tampak dari **Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, Nomor 3375/11-31.300/XI/2014 tertanggal 28 November 2014** perihal Permohonan Penjelasan atas Fungsi Rumah Susun yang mempertanyakan perihal penerbitan SHMSRS terhadap **fungsi bukan hunian**. Surat *a quo* di jawab Pejabat Kepala Biro Hukum dan Kepegawaian Kementerian Perumahan Rakyat (Kemenpera) Republik Indonesia, tertanggal 30 Desember 2014 menyatakan bahwa, "Terhadap permohonan pertelaan satuan rumah susun dalam rangka sertifikasi SHM Sarusun untuk fungsi bukan hunian, setelah tanggal 10 November 2011 (ditandai dengan tanda penerbitan izin layak huni sebelum tanggal tersebut) **tidak dapat dilayani penerbitan SHM Sarusun dengan fungsi bukan hunian**". (Vide; Mudzakir, Imam. "Rumah Susun Non Hunian Terancam Tidak Bersertifikat." <https://www.beritasatu.com/archive/280640/rusun-non-hunian-terancam-tak-bersertifikat>)

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

Pasal 29 ayat (1) UU 20/2011 Rumah Susun
Pelaku pembangunan harus membangun rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan rencana fungsi dan pemanfaatannya.

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

Pasal 52 UU 20/2011 Rumah Susun

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

Penyelundupan hukum "penyimpangan" tersebut, sebenarnya memberikan konsekuensi **sanksi pidana karena setiap orang tidak boleh merubah** mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun yang telah di tetapkan (dalam perizinan "Rencana fungsi dan pemanfaatan"). Artinya perizinan "Rencana fungsi dan pemanfaatan" di peruntukan hunian atau campuran tapi **dalam pelaksanaannya** hanya di fungsikan untuk bukan hunian. **Hal ini sebagaimana** diatur dalam **Pasal 113 UU 20/2011 Rumah Susun** sebagai berikut:

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

(1) Setiap orang yang:

a. mengubah peruntukan lokasi rumah susun yang sudah ditetapkan; atau

b. mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

(2) Dalam hal perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan bahaya bagi nyawa orang atau barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

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

status kepemilikan dan SHM Sarusun. Hal ini disebabkan fungsi bukan hunian tidak diatur dalam **UU 20/2011 Rumah Susun**.

28. Bahwa hilangnya "**hak milik pribadi**" **PARA PEMOHON** terhadap satuan unit kondotel yang **PARA PEMOHON** miliki karena fungsi bukan hunian tidak diatur dalam Pasal 50 **UU 20/2011 Rumah Susun**. Dan, jika pun dapat diterbitkan SHM Sarusun, terjadi penyelundupan hukum "penyimpangan" karena antara fungsi dan pemanfaatan yang ada dalam perizinan "Rencana fungsi dan pemanfaatan" berbeda dengan pemanfaatannya setelah di bangun. Mengakibatkan **PARA PEMOHON** kehilangan "**hak milik pribadi**" atas "kondotel" yang dimilikinya. **PARA PEMOHON** telah kehilangan hak konstitusionalnya yang dijamin oleh UUD NRI 1945. Secara konstitusional **PARA PEMOHON** "**berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun**", sebagaimana diatur dalam Pasal 28 H ayat (4), yang menyatakan:

Pasal 28 H ayat (4) UUD NRI 1945

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

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

Pasal 28 H ayat (4), UUD NRI 1945

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

Pasal 28 G ayat (1) UUD NRI 1945

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

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

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

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

31. Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas maka Pasal 50 **UU 20/2011 Rumah Susun Bertentangan** dengan Pasal 28 G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 secara bersyarat **Sepanjang tidak dimaknai termasuk "Bukan Hunian"**.

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

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

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

- b. Pada perkara Nomor 85/PUU-XIII/2015 pengujian dilakukan terhadap:
- 1) Pasal 1 angka 21 sepanjang frasa "para pemilik atau penghuni sarusun".
 - 2) Pasal 59 ayat (1) sepanjang frasa "terbentuknya PPPSRS".
 - 3) Penjelasan Pasal 59 ayat (1) sepanjang frasa "sarusun belum seluruhnya terjual".
 - 4) Pasal 59 ayat (2) sepanjang frasa "paling lama 1 (satu) tahun", dan frasa "penyerahan pertama kali".
 - 5) Pasal 59 ayat (3) sepanjang kata "dapat" frasa "dapat bekerjasama dengan pengelola".
 - 6) Pasal 59 ayat (4) sepanjang frasa "pelaku pembangunan dan pemilik sarusun".
 - 7) Pasal 60 UU sepanjang frasa "penyerahan pertama kali".
 - 8) Pasal 74 ayat (1) sepanjang frasa "membentuk PPPSRS".
 - 9) Pasal 74 ayat (2) sepanjang frasa "beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapat kuasa dari pemilik sarusun".
 - 10) Pasal 75 ayat (1) sepanjang frasa "memfasilitasi terbentuknya PPPSRS", dan frasa "masa transisi".
 - 11) Pasal 75 ayat (2) sepanjang frasa "PPPSRS telah terbentuk".
 - 12) Pasal 75 ayat (3) sepanjang frasa "ayat (1)", frasa "para pemilik dan penghuni", dan frasa "dan penghunian".
 - 13) Pasal 75 ayat (4) sepanjang kata "dapat".
 - 14) Pasal 76 sepanjang frasa "para pemilik dan penghuni" dan kata "penghunian".

15) Pasal 77 ayat (2) sepanjang kata "penghunian", dan frasa "setiap anggota berhak memberikan satu suara; terhadap UUD 1945 Pasal 28D ayat (1), Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H ayat (1), Pasal 28H ayat (4). **Mahkamah dalam putusan perkara *a quo* berpendapat sepanjang menyangkut frasa "sarusun belum sepenuhnya terjual" dalam Penjelasan Pasal 59 ayat (1) dan frasa "paling lama 1 (satu) tahun" dalam Pasal 59 ayat (2) UU 20/2011 tidak dapat diterima, sedangkan dalil para Pemohon selain dan selebihnya tidak beralasan menurut hukum.**

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

IV. PETITUM

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

1. Mengabulkan permohonan para Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terhadap frasa:

"Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi;

- a. Hunian; atau
- b. campuran"


bertentangan dengan Pasal 28 G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat secara bersyarat **sepanjang tidak dimaknai termasuk "Bukan Hunian".**

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

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


Bekasi, 20 Juni 2022
KUASA HUKUM PARA PEMOHON


(Dr. Auliya Khasanofa, S.H., M.H.)


(Dr. Muhammad Ilham Hermawan, S.H., M.H.)


(Herman, S.H., M.Pd.)


(Amirudin, S.H.)


(Muhammad Aldimas Ramadhan)