



**MAHKAMAH KONSTITUSI  
REPUBLIK INDONESIA**

-----  
**RISALAH SIDANG  
PERKARA NOMOR 62/PUU-XX/2022**

**PERIHAL  
PENGUJIAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011  
TENTANG RUMAH SUSUN  
TERHADAP UNDANG-UNDANG DASAR NEGARA  
REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1945**

**ACARA  
MENDENGARKAN KETERANGAN PRESIDEN  
(IV)**

**J A K A R T A**

**SELASA, 9 AGUSTUS 2022**



**MAHKAMAH KONSTITUSI  
REPUBLIK INDONESIA**

-----  
**RISALAH SIDANG  
PERKARA NOMOR 62/PUU-XX/2022**

**PERIHAL**

Pengujian Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

**PEMOHON**

1. Rini Wulandari
2. Herman Saleh
3. Budiman Widyatmoko
4. Kristyawan Dwibhakti

**ACARA**

Mendengarkan Keterangan Presiden (IV)

**Selasa, 9 Agustus 2022, Pukul 11.10 – 11.54 WIB  
Ruang Sidang Gedung Mahkamah Konstitusi RI,  
Jln. Medan Merdeka Barat No. 6, Jakarta Pusat**

**SUSUNAN PERSIDANGAN**

- |                          |           |
|--------------------------|-----------|
| 1) Anwar Usman           | (Ketua)   |
| 2) Aswanto               | (Anggota) |
| 3) Arief Hidayat         | (Anggota) |
| 4) Wahiduddin Adams      | (Anggota) |
| 5) Suhartoyo             | (Anggota) |
| 6) Manahan MP Sitompul   | (Anggota) |
| 7) Enny Nurbaningsih     | (Anggota) |
| 8) Saldi Isra            | (Anggota) |
| 9) Daniel Yusmic P Foekh | (Anggota) |

**Rahadian Prima Nugraha**

**Panitera Pengganti**

## **Pihak yang Hadir:**

### **A. Pemohon:**

1. Rini Wulandari
2. Budiman Widyatmoko
3. Kristyawan Dwibhakti

### **B. Kuasa Hukum Pemohon:**

1. Auliya Khasanofa
2. Muhammad Aldimas Ramadhan
3. Amirudin

### **C. Pemerintah:**

- |                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| 1. Liestiarini Wulandari | (Kemenkumham)      |
| 2. Erwin Fauzi           | (Kemenkumham)      |
| 3. Iwan Suprijanto       | (Kementerian PUPR) |
| 4. Putranta Setyanugraha | (Kementerian PUPR) |
| 5. M. Hidayat            | (Kementerian PUPR) |
| 6. Fitrah M. Nur         | (Kementerian PUPR) |
| 7. Pujiono               | (Kementerian PUPR) |
| 8. Sigit Haryo Pamungkas | (Kementerian PUPR) |
| 9. Yuli Nuryanti         | (Kementerian PUPR) |
| 10. Rina Nuraningsih     | (Kementerian PUPR) |
| 11. Manda Machus         | (Kementerian PUPR) |
| 12. Dolly Indra Nastur   | (Kementerian PUPR) |
| 13. Kreshna Reza Harahap | (Kementerian PUPR) |

\*Tanda baca dalam risalah:

[sic!]: tanda yang digunakan apabila penggunaan kata dalam kalimat yang digunakan oleh pembicara diragukan kebenarannya antara ucapan dengan naskah/teks aslinya.

... : tanda elipsis dipakai dalam kalimat yang terputus-putus, berulang-ulang, atau kalimat yang tidak koheren (pembicara melanjutkan pembicaraan dengan membuat kalimat baru tanpa menyelesaikan kalimat yang lama).

(...): tanda yang digunakan pada kalimat yang belum diselesaikan oleh pembicara dalam sidang, namun disela oleh pembicara yang lain.

**SIDANG DIBUKA PUKUL 11.10 WIB**

**1. KETUA: ANWAR USMAN [00:00]**

Sidang dibuka dan dinyatakan terbuka untuk umum.

**KETUK PALU 3X**

Assalamualaikum wr. wb. Selamat siang, salam sejahtera untuk kita semua. Siang hari ini Sidang lanjutan untuk Perkara Nomor 62/PUU-XX/2022 dengan agenda Mendengarkan Keterangan Kuasa Presiden. Untuk kehadiran, semua hadir, kecuali DPR.

Dipersilakan, Kuasa Presiden, langsung saja memberi keterangan.

**2. PEMERINTAH: IWAN SUPRIJANTO [01:007]**

Keterangan Presiden atas Permohonan Pengujian Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Konstitusi Republik Indonesia, di Jakarta.

Dengan hormat, yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Yasonna H. Laoly (Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia)
2. Mochamad Basoeki Hadimoeljono (Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat).

Dalam hal ini, perkenankanlah kami, baik bersama-sama maupun sendiri sendiri, bertindak untuk dan atas nama Presiden Republik Indonesia, yang selanjutnya disebut Pemerintah.

Menyampaikan Keterangan Presiden, baik lisan maupun tertulis yang merupakan satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan atas Permohonan Pengujian atau Constitutional Review Ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2020 ... Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang selanjutnya disebut undang-undang atau UU Rumah Susun terhadap Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang selanjutnya disebut UUD NRI 1945.

Yang dimohonkan oleh Rini Wulandari, S.E., M.B.A., Herman Saleh, Ir. Budiman Widyatmoko, dan Kristyawan Dwibhakti yang memberikan kuasa kepada Dr. Auliya Khasanofa, S.H., M.H., dan kawan-kawan, masing-masing merupakan advokat, konsultan, dan Mahasiswa Fakultas Hukum pada Adhinata Law Office yang beralamat di Jalan Gateway ... Gatewalk ... mohon maaf, jalan Gatewalk Citra Gran Cibubur Blok UR, Nomor 1, Jatikarya, Jatisampurna, Bakasi City, selanjutnya disebut Para Pemohon.

Sesuai registrasi di Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, Nomor 62/PUU-XX/2022 tanggal 13 Mei 2022 dan Perbaikan Permohonan tanggal 21 Juni 2022.

Selanjutnya, perkenankanlah Pemerintah menyampaikan keterangan atas Permohonan Pengujian Ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Rumah Susun sebagai berikut.

I. Pokok Permohonan Para Pemohon.

Bahwa ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Rumah Susun belum mengakomodasi fungsi rumah susun sebagai bukan hunian, yang kemudian menimbulkan kerugian terhadap hak konstitusional para ... bagi Para Pemohon yang diatur dalam Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (...)

**3. KETUA: ANWAR USMAN [04:58]**

Ya ini, tolong lihat ini. Buka halaman 10! Ya, halaman 10. Langsung saja di angka III. Keterangan pemerintah atas materi permohonan yang dimohonkan untuk diuji. Mulai dari situ.

Itu dianggap dibacakan. Toh, kami juga sudah terima dan sudah membaca.

**4. PEMERINTAH: IWAN SUPRIJANTO [05:23]**

Baik.

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

A. Latar Belakang Undang-Undang Rumah Susun.

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

Pada batang tubuh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun atau Undang-Undang Rumah Susun Lama sesungguhnya tidak tercantum rumah susun dengan fungsi bukan hunian, namun dalam penjelasan umum terdapat frasa *bukan hunian*, namun berupa bangunan bertingkat lainnya dan diutamakan bagi pengembangan kehidupan masyarakat ekonomi lemah. Sedangkan dalam

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, sebagaimana diatur dalam Pasal 50, dikenal rumah susun dengan fungsi hunian dan campuran yang dalam penjelasannya disebutkan bahwa campuran adalah campuran antara hunian dan bukan hunian.

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

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

Bagaimana dengan PPRS dan PPPSRS? Pada Pengaturan Pengelolaan Rumah Susun dengan fungsi hunian atau bukan hunian, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun atau Undang-Undang Rumah Susun Lama, pengelolaan rumah susun hanya dilakukan oleh penghuni rumah susun. Dengan pertimbangan bahwa penghunilah yang sehari-hari mengetahui kehidupan dan penghidupan dalam rumah susun. Berkepentingan terhadap kondisi dan kualitas huniannya, termasuk kehidupan bertetangga di rumah susun, baik di antara satuan rumah

susun dimiliki atau disewa, maupun di antara bangunan-bangunan yang saling bertetangga.

Sebagaimana diketahui Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Rumah Susun Lama dimaksudkan untuk memberikan landasan hukum bagi pembangunan rumah susun dan hak kepemilikan satuan rumah susun dalam skala kawasan susun di Tanah Abang dan Kebon Kacang, yang tadinya merupakan salah satu pemukiman kumuh di Jakarta. Satuan-satuan rumah susun milik ditujukan bagi masyarakat yang menghuni rumah susun dan dapat dibeli, sehingga diterbitkanlah alas hak berupa sertifikat hak milik satuan rumah susun.

Namun disadari bahwa kapasitas rumah susun yang dibangun, ternyata melebihi jumlah penghuni pemukiman kumuh, sehingga masih terdapat satuan-satuan rumah susun yang dapat dimiliki oleh masyarakat di luar pemukiman kumuh. Namun tidak ingin tinggal di pemukiman tersebut, baik karena sudah memiliki rumah maupun untuk tujuan disewakan kepada masyarakat yang tidak mampu membeli satuan rumah susun.

Untuk mengetahui hal tersebut, maka pengelolaan rumah susun cukup dilakukan oleh penghuni, tidak perlu oleh pemilik. Meskipun selalu besar kemungkinan saat ini, pemilik juga merupakan penghuni satuan rumah susun.

Perkembangan selanjutnya, dalam kurang dari 5 tahun, semakin berkembangnya perekonomian di Tanah Abang dan sekitarnya. Banyak pemilik semula menjual atau menyewakan satuan-satuan rumah susunnya kepada orang lain, pemilik asli pindah ke pinggiran kota, seperti Depok dan Bekasi.

Pendekatan pengelolaan yang sedikit berbeda, diberlakukan pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang sesungguhnya lebih menitikberatkan kepemilikan satuan rumah susun bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan penghasilan paling tinggi Rp7.000.000,00 sebulan, dimana perolehan satuan rumah susunnya disubsidi oleh pemerintah melalui fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan, subsidi uang muka, maupun subsidi selisih bunga.

Agar penyediaan rumah susun milik ... bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) tersebut tepat sasaran, maka ada kewajiban Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk menghuni sendiri satuan rumah susunnya selama 20 tahun dan dilarang untuk dipindahtangankan atau disewakan kepada orang lain. Selain pertimbangan tersebut untuk mendukung administrasi dan masalah-masalah yang berkaitan

dengan kependudukan, maka dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun diperkenankanlah perubahan pengelolaan rumah susun, dari semula dilakukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) menjadi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS). Dimana dalam salah satu frasa Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun diatur bahwa pengurus PPPSRS harus menghuni atau bertempat tinggal di rumah susun.

D. Keterangan Pemerintah terkait dengan dalil Para Pemohon.

Pasal yang diuji dianggap dibacakan, Yang Mulia. Batu uji Para Pemohon dianggap pula dibacakan, Yang Mulia.

Sehubungan dengan dalil Para Pemohon dalam Permohonannya, Pemerintah memberikan tanggapan sebagai berikut.

1. Terhadap dalil Para Pemohon pada Bagian I Pokok Permohonan Para Pemohon angka 1, Pemerintah memberikan keterangan sebagai berikut.

Rumah susun merupakan bangunan gedung dengan fungsi utama hunian.

- a. Sebelum Pemerintah memberikan keterangan terkait dengan dalil Para Pemohon, Pemerintah terlebih dahulu akan menjelaskan mengenai beberapa definisi, yaitu definisi bangunan gedung, definisi rumah, definisi rumah susun, dan definisi satuan rumah susun dalam beberapa undang-undang.
- b. Bahwa terkait dengan definisi bangunan gedung, telah diatur dalam Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2000 ... Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, selanjutnya disebut Undang-Undang Bangunan Gedung, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, selanjutnya disebut Undang-Undang Cipta Kerja yang menyatakan ... dianggap dibacakan, Yang Mulia.
- c. Bahwa terkait dengan definisi rumah, telah diatur dalam Ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, selanjutnya disebut Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan ... dianggap dibacakan, Yang Mulia. Artinya adalah rumah secara umum harus diartikan sebagai bangunan gedung yang berfungsi



sebagai hunian atau tempat tinggal dan sebagai sarana pembinaan keluarga.

- d. Bahwa terkait definisi rumah susun, telah diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Rumah Susun yang menyatakan ... dianggap dibacakan, Yang Mulia. Artinya adalah definisi rumah susun dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Rumah Susun sebagai bangunan gedung dalam ... bangunan gedung dengan fungsi utama hunian atau tempat tinggal, ini juga telah sejalan dengan definisi rumah dalam Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan, "Fungsi rumah diutamakan sebagai hunian atau tempat tinggal."
- e. Bahwa terkait definisi satuan rumah susun telah diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Rumah Susun yang menyatakan ... dianggap dibacakan, Yang Mulia. Artinya adalah definisi satuan rumah susun dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Rumah Susun yang mengatur fungsi utama rumah susun sebagai tempat hunian atau tempat tinggal, ini juga telah sejalan dengan definisi rumah dalam Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan, "Fungsi utama rumah adalah sebagai tempat tinggal atau hunian."
- f. Bahwa berdasarkan penjelasan Undang-Undang Rumah Susun yang menyatakan ... dianggap dibacakan, Yang Mulia. Fungsi bangunan gedung rumah susun diutamakan sebagai hunian.
- g. Terkait dengan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Rumah Susun yang mengatur mengenai fungsi rumah susun, Pemerintah akan menerangkan tentang pengaturan bangunan gedung secara umum terlebih dahulu. Fungsi bangunan gedung telah diatur dalam ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Bangunan Gedung yang telah diubah oleh ketentuan Pasal 24 angka 2 Undang-Undang Cipta Kerja yang menyatakan ... dianggap dibacakan, Yang Mulia. Semula dan diubah menjadi ... dianggap dibacakan, Yang Mulia. Pemerintah kemudian melalui Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang dis ... yang selanjutnya disebut PP Nomor 16 Tahun 2021 telah mengatur fungsi bangunan gedung dalam Pasal 4 PP Nomor 16

Tahun 2021 yang menyatakan ... dianggap dibacakan, Yang Mulia.

- h. Ketentuan Pasal 4 PP Nomor 16 Tahun 2021 yang mengatur fungsi bangunan gedung secara umum tersebut, kemudian sejalan dengan pengaturan fungsi bangunan rumah susun secara khusus dalam ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Rumah Susun sebagai berikut.
  - 1) Ketentuan fungsi hunian rumah susun dalam ketentuan Pasal 50 huruf a Undang-Undang Rumah Susun sejalan dan berkorelasi dengan ketentuan Pasal 24 angka 2 Undang-Undang Cipta Kerja yang mengubah ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Bangunan Gedung juncto Pasal 4 ayat (2) huruf a PP Nomor 16 Tahun 2021.
  - 2) Ketentuan fungsi campuran rumah susun dalam ketentuan Pasal 50 huruf b Undang-Undang Rumah Susun, sejalan dan berkorelasi dengan Ketentuan Pasal 24 angka 2 Undang-Undang Cipta Kerja yang mengubah ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Bangunan Gedung juncto Pasal 4 ayat (3) dan ayat (6) PP Nomor 16 Tahun 2021. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 24 angka 2 Undang-Undang Cipta Kerja (yang mengubah ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Bangunan Gedung) yang kemudian mendelegasikan pengaturan fungsi bangunan gedung dalam PP ... dalam Pasal 4 PP Nomor 16 Tahun 2021, rumah susun merupakan bangunan gedung yang memiliki fungsi utama hunian.
- i. Kemudian, berdasarkan Pasal 24 angka 3 Undang-Undang Cipta Kerja yang mengubah Pasal 6 Undang-Undang Bangunan Gedung, fungsi bangunan gedung tersebut harus digunakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Detail Tata Ruang, selanjutnya disebut RDTR, dan fungsi bangunan tersebut dicantumkan dalam persetujuan bangunan gedung. Persetujuan bangun gedung yang memuat fungsi bangunan gedung, kemudian diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) sebagaimana diatur dalam Pasal 261 ayat (8) PP Nomor 16 Tahun 2021. Apabila dirangkai antara ketentuan Pasal 24 angka 2 dan angka 3 Undang-Undang Cipta Kerja yang mengubah

ketentuan Pasal 5 dan Pasal 6 Undang-Undang Bangunan Gedung juncto Pasal 4 dan Pasal 261 ayat (8) PP Nomor 16 Tahun 2021, dimana fungsi bangunan gedung ditentukan berdasarkan peruntukan lokasi dalam RDTR dan dicantumkan dalam persetujuan bangunan gedung yang diterbitkan oleh pemerintah daerah melalui DPMPTSP.

- j. Berdasarkan keterangan Pemerintah pada huruf a sampai dengan i di atas, terdapat penekanan bahwa untuk dapat disebut sebagai rumah dalam artian umum dan rumah susun dalam artian khusus, haruslah paling tidak memiliki fungsi bangunan gedung sebagai hunian, diutamakan fungsi hunian. Hal tersebut merupakan penegasan, sekaligus pembeda antara, (1) bangunan gedung rumah susun yang berfungsi hunian, vide Pasal 24 angka 2 Undang-Undang Cipta Kerja yang mengubah ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Bangunan Gedung yang kemudian mendelegasikan pengaturan fungsi bangunan gedung hunian dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a PP Nomor 16 Tahun 2021. Dan (2), bangunan gedung lain, yang memiliki struktur bangunan yang sama dengan rumah susun (vertikal dan horizontal), namun tidak berfungsi sebagai hunian, vide Pasal 24 angka 2 Undang-Undang Cipta Kerja yang mengubah ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Bangunan Gedung yang kemudian mendelegasikan pengaturan fungsi bangunan gedung selain hunian dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e PP 16 Tahun 2021.
- k. Dengan demikian, untuk suatu bangunan gedung disebut sebagai rumah susun, harus dilihat dari fungsi bangunan gedungnya terlebih dahulu dengan penjelasan:
- 1) Apabila fungsi bangunan gedung tersebut ditetapkan pemerintah daerah dalam persetujuan bangunan gedung untuk difungsikan utama sebagai hunian atau tempat tinggal bagi pemiliknya, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a PP 16 Tahun 2021. Atau
  - 2) Apabila fungsi bangunan gedung tersebut ditetapkan dalam persetujuan bangunan gedung untuk difungsikan campuran fungsi hunian dan fungsi lainnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a ayat (3) dan ayat (6) PP 16

Tahun 2021. Maka bangunan gedung tersebut dapat dinyatakan sebagai rumah susun yang tunduk pada pengaturan Undang-Undang Rumah Susun.

- i. Berdasarkan seluruh keterangan di atas, Pemerintah ingin menegaskan kembali bahwa ranah pengaturan Undang-Undang Rumah Susun adalah untuk mengatur:
  - 1) Rumah susun sebagai bangunan gedung yang ditetapkan memiliki fungsi hunian atau tempat tinggal, vide Pasal 24 angka 2 Undang-Undang Cipta Kerja yang mengubah Pasal 5 Undang-Undang Bangunan Gedung, juncto Pasal 1 angka 1 dan Pasal 50 huruf a Undang-Undang Rumah Susun, juncto Pasal 4 ayat (2) huruf a PP 16 Tahun 2021. Dan
  - 2) Rumah susun sebagai bangunan gedung yang ditetapkan memiliki lebih dari satu fungsi atau campuran dengan tetap mengutamakan fungsi hunian, vide Pasal 24 angka 2 Undang-Undang Cipta Kerja yang mengubah Pasal 5 Undang-Undang Bangunan Gedung juncto Pasal 1 angka 1 dan Pasal 50 huruf b Undang-Undang Rumah Susun juncto Pasal 4 ayat (2) huruf a ayat (3) dan ayat (6) PP 16 Tahun 2021. Persyaratan pembentukan pengurus PPPSRS adalah pemilik harus bertempat tinggal pada rumah susun.
- m. Kemudian terkait dengan pembentukan PPPSRS, Para Pemohon tidak dapat menjadi pengurus PPPSRS atas dasar bukti kepemilikan saja, melainkan juga harus bertempat tinggal pada rumah susunnya dengan penjelasan sebagai berikut.
  - 1) Berdasarkan ketentuan Pasal 75 ayat (3) Undang-Undang Rumah Susun, PPPSRS berkewajiban mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian. Pemilik yang tidak bertempat tinggal menjadi pengurus PPPSRS, jelas tidak bisa menjalankan kewajibannya untuk mengurus kepentingan para pemilik dan penghuni yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan benda bersama, bagian bersama, tanah bersama, dan penghunian. Tidak bisa membentuk PPPSRS ... PPPSRS akibat dari

pelanggaran atas Undang-Undang Rumah Susun yang dilakukan oleh pengembang, bukan masalah kesalahan dari norma yang diatur oleh Pasal 50 Undang-Undang Rumah Susun.

- 2) Berdasarkan Ketentuan Pasal 78 Undang-Undang Rumah Susun menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai PPPSRS diatur dengan peraturan pemerintah, dimana substansi PPPSRS dituangkan dalam PP 13/2021. Kemudian, berdasarkan Pasal 94 ayat (2) PP 13/2021, diatur bahwa pengurus PPPSRS bertempat tinggal pada rumah susun. Selanjutnya berdasarkan penjelasan Pasal 95 ayat (2) PP 13/2021 menyatakan bahwa yang dimaksud dengan kepengurusan PPPSRS adalah pemilik yang berdomisili di rumah susun tersebut. Dan
- 3) Apabila dikaitkan dengan dalil Para Pemohon bahwa kondotel milik Para Pemohon, bukankah hunian karena tidak difungsikan dan tidak dimanfaatkan sebagai tempat tinggal oleh para pemilik kondotel, maka dengan kata lain, para pemilik kondotel, termasuk Para Pemohon tidak dapat menjadi pengurus PPPSRS di satuan unit kondotelnya, dan karena tidak ada pengurusnya, maka PPPSRS pun tidak mungkin dapat dibentuk.
- 4) Jika pun diikuti pola pikir dari Para Pemohon dengan jalan memasukkan frasa *bukan hunian* dalam Ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Rumah Susun, hal tersebut menimbulkan kekaburan maksud dan tujuan permohonan a quo dikarenakan syarat pembentukan PPPSRS semata-mata ditujukan terhadap SHM sarusun yang seharusnya difungsikan untuk hunian (penghuni) dan pe ... dan tidak terkait fungsi usaha, selain sebagai bukan hunian. Artinya, dengan dimasukkannya frasa *bukan hunian* dalam Pasal 50 Undang-Undang Rumah Susun, justru tetap saja Para Pemohon tidak akan dapat mendirikan PPPSRS, dikarenakan PPPSRS sendiri didirikan atas dasar kepentingan penghunian dari para pemilik.

Dengan demikian, berdasarkan seluruh keterangan di atas, Pemerintah dapat disimpulkan. Bahwa Ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Rumah Susun tidak

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

2. Terhadap dalil Para Pemohon pada bagian 1 Pokok Permohonan Para Pemohon angka 2, Pemerintah memberikan keterangan sebagai berikut.
  - A. Bahwa dalam uraian kedudukan hukum Para Pemohon, telah menyatakan dirinya telah memiliki tanda bukti kepemilikan SHM sarusun (Pemohon I, Pemohon II, dan Pemohon III), dan perjanjian pengikatan jual-beli (Pemohon IV) SHM sarusun, dan perjanjian pengikatan jual-beli merupakan tanda bukti kepemilikan. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 dan Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun, juncto Pasal 82 ayat (5) dan Pasal 89 ayat (4) PP 13 Tahun 2021, artinya adalah saat ini Para Pemohon sesungguhnya telah memiliki bukti hak milik, sehingga Para Pemohon tidak kehilangan hak memperoleh hak milik pribadi, yang diatur dalam Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
  - B. Bahwa sebagaimana dijelaskan oleh Pemerintah dalam keterangan pada angka 1 di atas, bangunan gedung Para Pemohon dapat masuk ranah pengaturan Undang-Undang Rumah Susun, sepanjang fungsi bangunan gedung yang dimiliki Para Pemohon ditetapkan pemerintah daerah sebagai bangunan gedung campuran (dengan fungsi utamanya sebagai hunian dan fungsi tambahannya sebagai tempat usaha) yang dicantumkan dalam bentuk persetujuan bangunan gedung, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 24 angka 2 dan angka 3 Undang-Undang Cipta Kerja yang mengubah ketentuan Pasal 5 dan Pasal 6 Undang-Undang Bangunan Gedung.
  - C. Selanjutnya apabila Para Pemohon ingin membentuk PPPSRS pada kondotelnya, maka Para Pemohon harus siap mengundurkan diri pada pengaturan Undang-Undang Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya ... mohon maaf saya ulang, Para

Pemohon harus siap menundukkan diri pada pengaturan Undang-Undang Rumah Susun dan pengaturan pelaksanaannya. Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya, untuk membentuk PPPSRS harus terbentuk pengurus terlebih dahulu, sebagaimana sebagai syarat sebagai pengurus PPPSRS adalah pemilik satuan rumah susun yang bertempat tinggal pada unit rumah susunnya. Dalam Permohonan ini, maka harus ada pemilik satuan rumah susun yang bertempat tinggal di kondotel Para Pemohon untuk menjadi pengurus PPPSRS.

- D. Dengan demikian sesungguhnya SHM sarusun dan perjanjian pengikatan jual beli yang dimiliki Para Pemohon, tetap dapat digunakan sebagai tanda kepemilikan Para Pemohon atas unit kondotelnya sepanjang Para Pemohon mematuhi seluruh ketentuan terkait rumah susun sebagaimana telah Pemerintah uraikan di atas.

Berdasarkan Keterangan Pemerintah di atas, dapat disimpulkan bahwa dalil kerugian Para Pemohon merupakan dalil yang tidak berdasar dan tidak beralasan. Sesungguhnya Para Pemohon dapat menggunakan seluruh hak yang timbul dari kepemilikan SHM sarusun, selama Para Pemohon mematuhi seluruh peraturan perundang-undangan terkait rumah susun, sebagaimana yang telah diuraikan di atas. Namun, pada saat Para Pemohon melakukan perbuatan perjanjian pengelolaan rumah susun menjadi unit kondotel dengan pihak lain, yang kemudian secara faktual tidak benar-benar ditinggali atau didiami, maka jelas-jelas terjadi peralihan fungsi bangunan gedung yang semula rumah susun untuk hunian, menjadi bangunan gedung dengan fungsi usaha (persoalan implementasi fungsi).

Jadi, berarti jelas keberadaan PPPSRS tidak dibutuhkan dalam hal bangunan gedung berfungsi usaha karena pemilik tidak menghuni, sehingga dalam hal apa Para Pemohon mewakili kepentingan para pemilik melalui PPPSRS tersebut.

3. Berdasarkan uraian Keterangan Pemerintah di atas, pemerintah berharap Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim Konstitusi dapat mempertimbangkan beberapa hal sebagai berikut.

- A. Permohonan dan Petitem Para Pemohon bertujuan untuk memunculkan norma yang semula tidak ada, kemudian menjadi ada pada Pasal 50 Undang-Undang Rumah Susun, bukan bertujuan untuk menafsirkan norma. Menurut Pemerintah, telah ada upaya dari Para Pemohon untuk menggiring Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim Konstitusi untuk menjadi positive legislator.
- B. Apabila Permohonan Para Pemohon dikabulkan dengan menambahkan frasa *bukan hunian* dalam ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Rumah Susun, maka sebagai akibatnya adalah sebuah bangunan gedung dapat dibangun sebagai rumah susun tanpa fungsi hunian sama sekali, misalnya fungsi usaha, sehingga akan bertentangan dengan dasar filosofis pembentukan Undang-Undang Rumah Susun dalam penyediaan tempat tinggal bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).
- C. Apabila permohonan Para Pemohon ini dikabulkan, maka sebagai akibatnya adalah timbul ketidakharmonisan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berujung kepada ketidakpastian hukum, terutama terkait dengan pengaturan fungsi bangunan gedung (khususnya rumah susun) yang ada pada Undang-Undang Bangunan Gedung, Undang-Undang Cipta kerja dan PP 16 Tahun 2021. Dan
- D. Pengaturan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Rumah Susun tidak bertentangan dengan Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, dan sudah sangat jelas, tegas, serta sejalan dengan ketentuan pada peraturan perundang-undangan lainnya (Undang-Undang Bangunan Gedung, Undang-Undang Cipta kerja, dan PP 16 Tahun 2021). Sehingga apabila ternyata dalam proses pembuktian ditemukan bahwa ternyata permasalahan yang dialami Para Pemohon bukan disebabkan oleh ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Rumah Susun (bukan permasalahan inkonstitusionalitas norma), maka menurut Pemerintah adalah tepat, dan beralasan, dan sudah sepatutnyalah jika Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim Konstitusi secara bijaksana menyatakan menolak Permohonan Para Pemohon untuk seluruhnya.



#### IV. Petitum.

Berdasarkan penjelasan dan argumentasi tersebut di atas, Pemerintah memohon kepada Yang Mulia Ketua dan/atau Majelis Hakim Konstitusi Republik Indonesia yang memeriksa, mengadili, dan memutus Permohonan Pengujian atau Constitutional Review ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, dapat memberikan putusan sebagai berikut.

1. Menyatakan Para Pemohon tidak mempunyai kedudukan hukum atau legal standing.
2. Menolak permohonan pengujian Para Pemohon seluruhnya atau setidaknya menyatakan permohonan pengujian Para Pemohon tidak dapat diterima atau niet ontvankelijk verklaard.
3. Menerima Keterangan Presiden secara keseluruhan.
4. Menyatakan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 28G ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tetap mempunyai kekuatan hukum mengikat.

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

Atas perhatian Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim Konstitusi Republik Indonesia, kami ucapkan terima kasih.

Jakarta, 29 Juli 2022, Kuasa Hukum Presiden Republik Indonesia, Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Mochamad Basoeki Hadimoeljono), Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (Yasonna H. Laoly).

#### **5. KETUA: ANWAR USMAN [41:16]**

Baik, terima kasih.

Ya, dari meja Hakim, mungkin ada yang perlu didalami atau ditanyakan? Ya, baik, dianggap sudah cukup.

Kepada Pemohon, apakah akan mengajukan ahli atau saksi?

#### **6. KUASA HUKUM PEMOHON: AULIYA KHASANOFA [41:48]**

Baik, Yang Mulia Ketua Majelis Hakim. Kami tidak ... maaf, setelah menyimak keterangan dari Kuasa DPR dan menyimak keterangan dari Kuasa Presiden, kami (ucapan tidak terdengar jelas) menghadirkan

saksi/ahli. Mungkin nanti kalau ada perubahan, akan kami sampaikan ke Panitia.

Terima kasih, Yang Mulia Ketua dan Majelis.

**7. KETUA: ANWAR USMAN [42:13]**

Akan mengajukan ahli dan saksi atau ahli saja dan saksi?

**8. KUASA HUKUM PEMOHON: AULIYA KHASANOFA [42:20]**

Tidak ... tidak menghadirkan, Yang Mulia.

**9. KETUA: ANWAR USMAN [42:23]**

Oh, tidak, ya?

**10. KUASA HUKUM PEMOHON: AULIYA KHASANOFA [42:24]**

Nanti kalau ada perubahan, sampaikan ke Panitia.

**11. KETUA: ANWAR USMAN [42:24]**

Cukup?

**12. KUASA HUKUM PEMOHON: AULIYA KHASANOFA [42:26]**

Ya, cukup.

**13. KETUA: ANWAR USMAN [42:26]**

Tidak menghadirkan ahli dan saksi, baik.

Kemudian untuk Presiden, akan ... apakah akan mengajukan ahli atau saksi? Kuasa Presiden?

**14. PEMERINTAH: LIESTIARINI WULANDARI [42:42]**

Izin.

**15. KETUA: ANWAR USMAN [42:42]**

Ya.

**16. PEMERINTAH: LIESTIARINI WULANDARI [42:42]**

Izin, Yang Mulia. Akan menghadirkan satu orang ahli.

**17. KETUA: ANWAR USMAN [42:48]**

Ya, baik. Kalau begitu, sidang ini ditunda hari Kamis, 1 September 2022, pukul 11.00 WIB dengan agenda mendengar keterangan ahli, ya, satu orang ahli dari Presiden. Ya, sekali lagi, sidang ditunda hari Kamis, 1 September 2022, pukul 11.00 WIB dengan catatan untuk keterangan tertulis ahli dan CV-nya, diserahkan paling tidak dua hari ... dua hari kerja sebelum hari sidang.

Baik, dengan demikian, sidang selesai dan ditutup.

**KETUK PALU 3X**

**SIDANG DITUTUP PUKUL 11.54 WIB**

Jakarta, 9 Agustus 2022  
Panitera,

ttd.

**Muhidin**

NIP. 19610818 198302 1 001