BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA

2026, No. 5 Putusan-MK. Pengujian Materiil Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

PUTUSAN
Nomor 198/PUU-XXIII/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH KONSTITUSI REPUBLIK INDONESIA,

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

PT. PASARAYA INTERNATIONAL HEDONISARANA, yang dalam hal ini diwakili oleh:

Nama	:	Medina
Jabatan	:	Direktur Utama
Alamat	:	Jalan Iskandarsyah II No. 2, Melawai, Kec. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, 12160

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 22 September 2025, memberikan kuasa kepada Christine Natiar Sianipar, S.H., dan Dera Puji Lestari, S.H., para Konsultan Hukum pada kantor hukum Aequitas Law Office yang beralamat di Gedung A Pasaraya Blok-M, Jl. Iskandarsyah II No. 2 Blok-M, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12160, bertindak secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri untuk dan atas nama Pemberi Kuasa.
Selanjutnya disebut sebagai ---------- **Pemohon**;

[1.2] Membaca permohonan Pemohon;
Mendengar keterangan Pemohon;
Memeriksa bukti-bukti Pemohon.

2. DUDUK PERKARA

[2.1] Menimbang bahwa Pemohon telah mengajukan permohonan bertanggal 22 Oktober 2025 yang diterima Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi pada tanggal 24

Oktober 2025 berdasarkan Akta Pengajuan Permohonan Pemohon Nomor 201/PUU/PAN.MK/AP3/10/2025 dan dicatat dalam Buku Registrasi Perkara Konstitusi Elektronik (e-BRPK) dengan Nomor 198/PUU-XXIII/2025 pada tanggal 24 Oktober 2025, yang telah diperbaiki dan diterima Mahkamah pada tanggal 18 November 2025, pada pokoknya menguraikan hal-hal sebagai berikut:

A. KEWENANGAN MAHKAMAH KONSTITUSI REPUBLIK INDONESIA

1. Bahwa perubahan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) telah membentuk sebuah lembaga baru yang berfungsi mengawal konstitusi yaitu Mahkamah Konstitusi, selanjutnya disebut sebagai "MK", sebagaimana diatur dalam Pasal 24 ayat (2), serta Pasal 24C ayat (1) UUD NRI 1945. ketentuan Pasal 24 ayat (2) UUD NRI Tahun 1945 menyatakan:

   > "Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan 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 berdasarkan ketentuan Pasal 24 C ayat (1) UUD NRI Tahun 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 pemilihan umum."

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 29 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076) (untuk selanjutnya disebut UU Kekuasaan Kehakiman) menyatakan bahwa Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final yang berbunyi:

   (1) 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; dan
d. memutus perselisihan tentang hasil pemilihan umum.

4. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 98, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4316) sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 216, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6554) (untuk selanjutnya disebut UU MK) **(Bukti P-2)**, menyatakan bahwa Mahkamah Konstitusi berwenang mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji Undang-Undang terhadap UUD NRI Tahun 1945, sebagai berikut:

(1) 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; dan
d. memutus perselisihan tentang hasil pemilihan umum.

5. Bahwa Mahkamah Konstitusi dibentuk memiliki fungsi antara lain sebagai lembaga pengawal konstitusi *(the guardian of the constitution)*, lembaga demokrasi pengimbang dan pengarah sistem demokrasi, lembaga penafsir tertinggi atas ketentuan konstitusi *(the sole and the highest interpreter of the constitution)* dan lembaga penjaga hak-hak konstitusional warga negara *(the protector of constitutional rights of the citizens)*. Maka apabila dalam proses pembentukan undang-undang terdapat hal-hal yang bertentangan dengan konstitusi apalagi sampai melanggar hak konstitusional warga negara Indonesia, maka Mahkamah Konstitusi dapat membatalkan secara menyeluruh ataupun bersyarat Pasal dari undang-undang yang diuji sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 57 ayat (1) dan (2) UU MK, yang menyatakan:

(1) Putusan Mahkamah Konstitusi yang amar putusannya menyatakan bahwa materi muatan ayat, pasal, dan/atau bagian undang-undang bertentangan dengan UUD NRI Tahun 1945, materi muatan ayat, pasal, dan/atau bagian undang-undang tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

(2) Putusan Mahkamah Konstitusi yang amar putusannya menyatakan bahwa pembentukan undang-undang dimaksud tidak memenuhi ketentuan pembentukan undang-undang berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, undang-undang tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801) (untuk selanjutnya disebut UU P3) (Bukti P-3), menyatakan:

> "Dalam hal suatu Undang-Undang diduga bertentangan dengan UUD NRI 1945, pengujiannya dilakukan oleh Mahkamah Konstitusi."

7. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 7 Tahun 2025 tentang Tata Beracara Dalam Perkara Pengujian Undang-Undang, menyatakan:

> (1) Objek Permohonan PUU adalah undang-undang dan Perppu.
> (2) Permohonan sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat berupa Permohonan pengujian formil atau pengujian materil.

8. Bahwa mengacu kepada ketentuan tersebut di atas, Mahkamah Konstitusi berwenang untuk melakukan pengujian konstitusionalitas suatu Undang-Undang terhadap UUD NRI Tahun 1945 atau yang disebut dengan (*Constitutional Review*).

9. Bahwa dalam hal ini, PEMOHON memohon kepada Mahkamah untuk melakukan pengujian konstitusionalitas terhadap Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun yakni sebagai berikut;

> "Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:
> a. Hunian, atau
> b. Campuran"

Ketentuan Pasal 50 UU 20/2011 *a quo* bertentangan dengan Pasal 28 D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 yang menyatakan: "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta

perlakuan yang sama di hadapan hukum". Dengan tidak diaturnya fungsi bukan hunian dalam Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun, maka telah terjadi kekosongan hukum dan ketidakpastian hukum yang adil yang disebabkan tidak adanya payung hukum yang mengatur bangunan gedung dengan fungsi bukan hunian.

10. Bahwa Mahkamah Konstitusi memiliki kewenangan untuk menguji kembali suatu norma undang-undang yang sebelumnya telah diuji, sepanjang batu uji (*constitutional benchmark*) yang digunakan berbeda dari perkara sebelumnya. Hal ini ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 27/PUU-VII/2009 dan Putusan Nomor 34/PUU-XI/2013, yang menegaskan bahwa asas "*res judicata pro veritate habetur*" hanya berlaku secara terbatas dalam hukum acara Mahkamah Konstitusi. Dengan demikian, sifat final dan mengikat putusan Mahkamah tidak serta merta menutup kemungkinan pengujian ulang terhadap norma yang sama, apabila pengujian tersebut didasarkan pada batu uji konstitusional yang berbeda. Menurut Prof. Jimly Asshiddiqie dalam karyanya *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia* (2005), Mahkamah Konstitusi merupakan *the sole and final interpreter of the Constitution*, yakni satu-satunya lembaga yang berwenang secara final untuk menafsirkan konstitusi dalam berbagai dimensi, termasuk ketika norma yang sama diajukan kembali dengan landasan pengujian konstitusional yang berbeda.
11. Bahwa ketentuan tersebut di atas sejalan dengan Pasal 72 Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 7 Tahun 2025 tentang Tata Beracara dalam Perkara Pengujian Undang-Undang (PMK 7/2025), yang menyatakan bahwa:

    Pasal 72 PMK 7/2025

    (1) Terhadap materi muatan, ayat, pasal, dan/atau bagian dalam undang-undang atau Perppu yang telah diuji, tidak dapat dimohonkan pengujian kembali.
    (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan jika materi muatan dalam UUD NRI Tahun 1945 yang dijadikan dasar pengujian berbeda atau terdapat alasan permohonan yang berbeda.

    Dengan adanya pengaturan ini, Mahkamah Konstitusi secara normatif telah memberikan dasar hukum prosedural yang jelas bahwa pengujian ulang terhadap norma yang sama dimungkinkan, sepanjang diajukan dengan perspektif atau alasan-alasan konstitusional yang berbeda dari perkara

sebelumnya. Oleh karena itu, keberlakuan Pasal 72 PMK 7/2025 ini menjadi landasan formil yang sah bagi Pemohon dalam mengajukan permohonan *a quo*.

12. Bahwa Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun memang pernah diuji dalam perkara Mahkamah Konstitusi Nomor 62/PUU-XX/2022. Akan tetapi, batu uji yang digunakan dalam perkara tersebut berbeda dengan batu uji yang diajukan dalam permohonan *a quo*. Pada perkara Nomor 62/PUU-XX/2022, Pemohon mendasarkan pengujiannya pada Pasal 28H ayat (1) dan Pasal 28H ayat (4) UUD NRI Tahun 1945, yang berkaitan dengan hak untuk hidup sejahtera, hak untuk bertempat tinggal, serta hak atas kepemilikan pribadi. Sedangkan dalam permohonan *a quo*, pengujian norma Pasal 50 UU Rumah Susun ini didasarkan pada Pasal 1 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 tentang prinsip negara hukum, serta Pasal 28D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 mengenai jaminan kepastian hukum yang adil dan perlakuan yang sama di hadapan hukum. Dengan adanya perbedaan batu uji konstitusional ini, maka secara yuridis permohonan *a quo* memiliki dasar yang sah dan memenuhi syarat formil agar dapat diterima untuk diperiksa, diadili, dan diputus oleh Mahkamah Konstitusi.

    Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas Mahkamah Konstitusi (MK) memiliki kewenangan untuk memeriksa, mengadili, dan memutus permohonan pengujian *a quo*. Hal ini mengingat bahwa ketentuan yang dimohonkan uji materiil *a quo* berpotensi mengancam prinsip-prinsip negara hukum dan hak konstitusional warga negara atas perlindungan serta kepastian hukum yang adil.

13. Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas Mahkamah Konstitusi (MK) memiliki kewenangan untuk memeriksa, mengadili, dan memutus permohonan pengujian *a quo*. Hal ini mengingat bahwa ketentuan yang dimohonkan uji materiil *a quo* berpotensi mengancam prinsip-prinsip negara hukum dan hak konstitusional warga negara atas perlindungan serta kepastian hukum yang adil.

B. KEDUDUKAN HUKUM *(LEGAL STANDING*) PEMOHON

1. Bahwa Pasal 51 ayat (1) UU MK mengatur, Pemohon adalah pihak yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya dirugikan oleh berlakunya undang-undang, sebagai berikut:

    > “Pemohon adalah pihak yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya dirugikan oleh berlakunya undang-undang, yaitu;
    > a. Perorangan warga negara Indonesia;

b. Kesatuan Masyarakat hukum adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan Masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam undang-undang;
c. Badan hukum publik atau badan hukum privat; atau
d. Lembaga Negara."

2. Bahwa terhadap syarat kedudukan pemohon juga diatur dalam Pasal 4 ayat (1) PMK 7 Tahun 2025, yang menyatakan:

(1) Pemohon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a adalah Pihak yang menganggap hak dan/atau kewenangan konstitusionalnya dirugikan oleh berlakunya undang-undang atau Perppu, yaitu:
a. Perorangan warga negara Indonesia atau kelompok orang yang mempunyai kepentingan sama;
b. Kesatuan masyarakat adat sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia yan diatur dalam undang-undang;
c. Badan hukum publik atau badan hukum privat; atau
d. Lembaga negara.

3. Bahwa Pemohon adalah badan hukum privat yakni PT. PASARAYA INTERNATIONAL HEDONISARANA selaku Pelaku Pembangunan Menara Sentraya yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 17 tanggal 04 Juli 1995 oleh Notaris Sutjipto, S.H., M.Kn; (Bukti P-4) yang telah mendapatkan pengesahannya berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C2-12549.HT.01.01.TH.95 tanggal 03 Oktober 1995 (Bukti P-5) yang kemudian telah mengalami beberapa perubahan dengan perubahan terakhir kali berdasarkan Akta Perubahan Keputusan Para Pemegang Saham Nomor 4 tanggal 06 September 2022 oleh Notaris Hanum Megasari, S.H., M.Kn. (Bukti P-6) yang telah mendapatkan pengesahannya berdasarkan Keputusan Menteri Hukum Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.09-0052184 tanggal 07 September 2022 (Bukti P-7) dan berfokus pada kegiatan komersial di sektor properti. Berkedudukan di Jl. Iskandarsyah II No. 2, Melawai, Kec. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, 12160.

4. Bahwa berdasarkan Anggaran Dasar PT. PASARAYA INTERNATIONAL HEDONISARANA sebagaimana tercantum dalam Akta Pendirian Nomor 17 tanggal 04 Juli 1995 oleh Notaris Sutjipto, S.H., M.Kn; yang tertuang dalam Pasal 11 ayat 3, yang berbunyi:

> 11.3 Direksi berhak mewakili Perseroan di dalam dan di luar pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian, mengikat Perseroan dengan Pihak lain dan pihak lain dengan

Perseroan, serta menjalankan segala tindakan, tunjangan, yang jumlahnya ditetapkan oleh Rapat Umum Pemegang Saham.

Bahwa berdasarkan Akta Perubahan Keputusan Para Pemegang Saham Nomor 4 tanggal 06 September 2022 oleh Notaris Hanum Megasari, S.H., M.Kn. Akta perubahan terakhir, susunan pengurus Perusahaan telah ditetapkan dan disahkan, menyetujui untuk mengangkat Medina kembali sebagai Direktur Utama Perseroan yang berlaku efektif. Maka kedudukan tersebut menjadi dasar hukum bagi Medina untuk bertindak atas nama Perseroan dalam pengajuan permohonan *a quo.*

5. Bahwa selanjutnya terhadap kedudukan hukum Pemohon yang menganggap Hak dan/atau kewenangan Konstitusionalnya dirugikan oleh berlakunya undang-undang, menurut Pasal 4 ayat (2) Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 7 Tahun 2025 yang selanjutnya disingkat dengan PMK 7/2025, MK telah menentukan 5 (lima) syarat mengenai kerugian konstitusional sebagaimana dimaksud, yakni sebagai berikut:
    a. adanya hak dan/atau kewenangan konstitusional Pemohon yang diberikan oleh UUD NRI Tahun 1945;
    b. hak dan/atau kewenangan konstitusional Pemohon dirugikan oleh berlakunya Undang-Undang atau Perppu yang dimohonkan pengujian;
    c. kerugian konstitusional dimaksud bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidak-tidaknya potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;
    d. adanya hubungan sebab akibat antara kerugian konstitusional dan berlakunya Undang-Undang atau Perppu yang dimohonkan pengujian; dan
    e. adanya kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan, kerugian konstitusional seperti yang didalilkan tidak lagi atau tidak akan terjadi.
6. Bahwa terdapat hak dan/atau kewenangan konstitusional Pemohon yang diberikan oleh UUD NRI Tahun 1945, khususnya sebagaimana dijamin dalam Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 28D ayat (1) UUD NRI 1945, sebagai berikut:

    Pasal 1 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945

    “Negara Indonesia adalah negara hukum”

    Pasal 28D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945

    “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.”

7. Bahwa Hak-hak Konstitusional yang diberikan oleh UUD NRI Tahun 1945 tersebut, menurut anggapan PEMOHON telah dirugikan oleh berlakunya Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun, sebagai berikut:

   a. Hak Konstitusional Pemohon yang diberikan Pasal 1 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 menegaskan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum.” Prinsip negara hukum menuntut agar segala peraturan perundang-undangan memberikan kepastian hukum, menjunjung keadilan, dan tidak menimbulkan kekosongan hukum. Akan tetapi, keberlakuan Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun yang hanya mengatur fungsi hunian dan campuran telah mengecualikan rumah susun dengan fungsi bukan hunian, termasuk milik Pemohon. Akibatnya, bangunan gedung dengan fungsi bukan hunian tidak memperoleh dasar hukum, sehingga menimbulkan kekosongan hukum yang nyata. Menurut Prof. Dr. Soerjono Soekanto dalam bukunya Politik Hukum dan Perkembangan Hukum di Indonesia (1983), “kekosongan hukum terjadi ketika suatu peristiwa atau kebutuhan hukum tidak diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga melahirkan ketidakpastian hukum”. Dengan demikian, keberlakuan Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun yang tidak mengatur fungsi bukan hunian jelas melahirkan kekosongan hukum yang bertentangan dengan prinsip negara hukum sebagaimana dijamin Pasal 1 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945.

   b. Hak Konstitusional Pemohon yang diberikan Pasal 28D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 menjamin “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.” dirugikan oleh berlakunya Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun karena norma *a quo* membatasi fungsi rumah susun hanya pada hunian dan campuran, sehingga menutup akses bagi rumah susun dengan fungsi bukan hunian untuk memperoleh hak kepemilikannya. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum yang nyata dan perlakuan diskriminatif, karena pemilik rumah susun hunian atau campuran dapat memperoleh perlindungan hukum penuh, sementara pemilik rumah susun bukan hunian seperti Pemohon tidak mendapatkan perlindungan serupa. Menurut Gustav Radbruch dalam teorinya tentang tiga nilai dasar hukum

(*Radbruchsche Formel*) yakni kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan, kepastian hukum harus senantiasa berjalan seiring dengan keadilan. Jika suatu norma hanya menekankan kepastian tetapi mengabaikan keadilan, maka norma tersebut kehilangan legitimasi moralnya sebagai hukum (Radbruch, Rechtsphilosophie, 1932). Dengan demikian, Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun telah melanggar hak konstitusional Pemohon atas kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

8. Bahwa kerugian konstitusional Pemohon timbul karena secara yuridis Pemohon tidak dapat mengajukan pengesahan pertelaan dan akta pemisahan sebagai dasar pemisahan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan Satuan Ruman Susun (Sarusun). Pertelaan pada dasarnya merupakan gambar dan uraian yang membagi rumah susun menjadi satuan-satuan yang dapat dimiliki secara individual, sekaligus menunjukkan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, sedangkan Akta Pemisahan adalah tanda bukti pemisahan Rumah Susun atas Sarusun, Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama dengan Pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian, dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung NPP. Keduanya berfungsi memberikan kepastian hukum atas batas kepemilikan individu dan kepemilikan bersama dalam rumah susun. Pada akhirnya Pemohon tidak dapat memperoleh Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) yang merupakan bukti kepemilikan yang sah dan diakui hukum. Kondisi ini terjadi karena eksistensi Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun hanya memberikan akses pengesahan pertelaan dan akta pemisahan bagi rumah susun hunian dan campuran, sehingga menutup hak Pemohon selaku pemilik bangunan gedung Bukan Hunian.

9. Bahwa akibat ketentuan Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun, proses pengesahan pertelaan dan akta pemisahan tidak dapat dilaksanakan, sehingga menyebabkan tidak dapat diterbitkannya SHM Sarusun, sehingga menimbulkan kerugian serius dan nyata. Adapun beberapa kerugian yang potensi terjadi dapat dirinci sebagai berikut:

    a. Kerugian Pemohon selaku Pelaku Pembangunan

1) Pemohon berisiko tinggi untuk digugat oleh konsumen atas dasar wanprestasi. Pemohon sebagai pengembang yang berkontrak dengan pihak ketiga (pembeli/pengguna) untuk menyediakan sarusun yang dapat dimiliki secara sah. Ketidakmampuan Pemohon untuk mengurus SHM Sarusun akan dianggap sebagai pelanggaran atas kewajiban hukum dan kontraktualnya. Ini menimbulkan potensi gugatan wanprestasi dari konsumen, yang tidak hanya menuntut pengembalian dana, tetapi juga dapat mencederai reputasi dan integritas usaha pelaku pembangunan.

2) Bahkan jika Pemohon dinilai gagal dalam memenuhi kewajiban terkait bukti kepemilikan berpotensi dilaporkan melakukan tindak pidana, walaupun tidak serta-merta dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana, tapi jika terpenuhi unsur-unsur tidak pidana yang ditentukan dalam hukum pidana dapat saja Pemohon dilaporkan melakukan tindak pidana oleh para konsumen khususnya, *Pertama* Pasal 378 KUHP (penipuan), dituduh terdapat itikad buruk sejak awal. *Kedua*, Pasal 372 KUHP (penggelapan), jika bukti kepemilikan sudah ada tapi tidak diserahkan. *Ketiga,* yakni *m*enawarkan atau memasarkan properti dengan informasi yang tidak benar atau menyesatkan dalam hal ini menjanjikan “nanti akan dapat sertifikat hak milik” padahal secara hukum tidak mungkin. Sebagaimana diatur dalam Pasal 62 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

3) Pemohon kehilangan kredibilitas hukum dan komersial karena tidak dapat memberikan jaminan legalitas atas produk properti yang dijualnya. Hal ini menurunkan kepercayaan publik maupun investor terhadap reputasi usaha Pemohon.

b. Kerugian Pemohon selaku Pemilik atas Sarusun

1) Pemilik sarusun tidak dapat mengagunkan, mengalihkan, atau mendaftarkan unitnya secara legal. Ketiadaan SHM Sarusun menyebabkan pemilik sarusun tidak dapat mendaftarkan sarusun miliknya pada kantor pertanahan sebagai hak milik yang diakui

oleh negara. Tanpa status kepemilikan yang sah dan terdaftar, sarusun tidak dapat dijadikan jaminan (agunan) dalam transaksi perbankan, tidak dapat dijual secara sah melalui Akta Jual Beli di hadapan PPAT, dan tidak dapat diwariskan secara legal. Hal ini secara langsung melumpuhkan nilai ekonomis dari sarusun tersebut, meskipun bangunan secara fisik telah ada dan dikuasai.

2) Lembaga keuangan tidak dapat menerima sarusun sebagai agunan. Dalam praktik perbankan dan pembiayaan, lembaga keuangan hanya dapat menerima aset yang memiliki kejelasan legalitas dan sertifikasi sebagai objek hak tanggungan. Tanpa SHM Sarusun, sarusun dianggap sebagai aset tidak layak agunan. Hal ini tidak hanya merugikan pembeli/pengguna sebagai pemilik sarusun yang hendak mengagunkan unitnya, tetapi juga memengaruhi kepercayaan lembaga pembiayaan terhadap proyek-proyek rumah susun dengan fungsi bukan hunian dimasa mendatang yang dikembangkan oleh Pemohon.

3) Untuk Keberlanjutan Pengelolaan Rumah Susun. Hal ini mengingat Rumah Susun berbeda dengan bangunan gedung lainnya. Pada rumah susun tidak hanya terdapat kepemilikan perseorangan atas sarusun akan tetapi juga bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Kepemilikan bersama tersebut menjadi kepemilikan mutlak yang secara hukum menjadi hak para pemilik. Kepemilikan bersama tersebut harus di kelola secara baik agar bangunan gedung tetap laik fungsi, atas dasar itu para pemilik harus membentuk badan hukum yang bertanggungjawab untuk mengurus kepentingan para pemilik yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan bersama.

4) Untuk Perpanjangan HGB. SHM Sarusun terbit di atas tanah “hak guna bangunan (HGB)”, sebagaimana diatur dalam Pasal 47 ayat (1) UU 20/2011 Rumah Susun “Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di

atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun". HGB tersebut memiliki masa berlakunya yakni paling lama 30 tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Perpanjangan HGB tersebut, secara hukum hanya dapat dilakukan oleh perhimpunan pemilik, sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah (PP 13/2021 Rumah Susun), sebagai berikut: "Dalam hal hak atas Tanah Bersama yang di atasnya dibangun Rumah Susun akan berakhir jangka waktunya atau telah berakhir jangka waktunya, seluruh Pemilik melalui PPPSRS mengajukan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan."

5) Untuk Peningkatan Kualitas Rumah Susun. Rumah susun memiliki masa umur bangunan gedung untuk dapat dikatakan laik fungsi. Atas dasar itu diperlukan adanya peningkatan kualitas rumah susun yang dilakukan apabila rumah susun tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki atau dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan rumah susun. Peningkatan kualitas rumah susun dilakukan oleh pemilik sarusun melalui perhimpunan pemilik sebagaimana diatur dalam Pasal 65 ayat (1) UU 20/2011 Rumah Susun.

Maka, akibat langsung dari keberlakuan norma Pasal 50 UU 20/2011 tersebut jelas menghalangi hak Pemohon atas kepastian hukum dan perlakuan yang sama di hadapan hukum sebagaimana dijamin Pasal 28D ayat (1) serta bertentangan dengan prinsip negara hukum dalam Pasal 1 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945.

10. Bahwa terdapat hubungan sebab-akibat *(causal verband)* yang nyata antara kerugian konstitusional yang dialami Pemohon dengan keberlakuan Pasal 50 UU 20/2011 tentang Rumah Susun yang dimohonkan pengujiannya. Dalam perkara *a quo*, pembatasan fungsi rumah susun hanya pada hunian dan campuran telah menutup akses bagi rumah susun dengan fungsi bukan hunian

untuk mengurus pertelaan dan akta pemisahan. Akibatnya, Pemohon sebagai pemilik Bangunan Gedung Menara Sentraya dengan fungsi bukan hunian tidak dapat memproses penerbitan SHM Sarusun. Kondisi tersebut menimbulkan rangkaian kerugian nyata sebagaimana Pemohon uraikan pada poin-poin di atas. Dengan demikian, jelas terdapat hubungan sebab akibat antara keberlakuan Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun dengan kerugian konstitusional yang dialami Pemohon, sehingga syarat kedudukan hukum *(legal standing)* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) PMK 7/2025 dan praktik putusan Mahkamah Konstitusi terpenuhi.

11. Bahwa terhadap seluruh uraian di atas, tentunya dalam penalaran yang wajar merupakan kerugian konstitusional yang bersifat potensi pasti terjadi bagi Pemohon atas keberlakuan Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun *a quo*. Oleh karenanya, apabila Mahkamah mengabulkan permohonan Pemohon maka kerugian yang selama ini dialami Pemohon akan secara otomatis terhapus. Dengan demikian pengesahan pertelaan dan akta pemisahan atas sarusun yang dimiliki Pemohon dapat disahkan, yang dapat Pemohon jabarkan sebagai berikut:
    a. Pemohon dapat memproses pengesahan pertelaan dan akta pemisahan**;**
    b. Pemohon dapat memproses penerbitan SHM Sarusun untuk masing-masing sarusun;
    c. Pemohon dapat mengalihkan kepemilikan sarusun.
    d. Menjamin kepastian hukum dan perlindungan atas hak kepemilikan Pemohon serta pembeli sarusun; dan
    e. Pemohon dapat melaksanakan kewajiban hukum dan kontraktual kepada konsumen, sehingga menghindari risiko tuntutan wanprestasi.
12. Bahwa oleh karena kerugian konstitusional yang telah dijabarkan telah nyata dialami Pemohon dan telah memenuhi ketentuan Pasal 51 ayat (1) UU MK beserta penjelasannya dan syarat kerugian hak konstitusional sebagaimana tertuang dalam Pasal 4 ayat (2) PMK 7/2025, maka Pemohon memiliki kedudukan hukum *(legal standing)* sebagai Pemohon Pengujian Undang-Undang dalam perkara *a quo*.

C. ALASAN-ALASAN POKOK PERMOHONAN

1. Bahwa Gedung Menara Sentraya merupakan rumah susun komersial bukan hunian yang dikembangkan dan dibangun oleh PT. Pasaraya International Hedonisarana sebagai bagian dari pengembangan kawasan komersial terpadu di pusat kota Jakarta. Menara Sentraya dirancang secara khusus untuk memenuhi kebutuhan perkantoran, pertokoan, dan kegiatan jasa lainnya, serta dipasarkan kepada masyarakat melalui sistem kepemilikan bersama, sebagaimana diatur dalam ketentuan mengenai rumah susun.
2. Bahwa Pembangunan proyek Menara Sentraya ini dimulai pada awal tahun 2012, dengan terlebih dahulu diterbitkan IMB Pendahuluan No. 3810/IMB/2014 tanggal 6 Oktober 2014 (Bukti P-8), kemudian dilanjutkan dengan diterbitkannya IMB definitif No. 91/8.1A/31/-1.785.51/2016 tanggal 31 Mei 2016 (Bukti P-9), oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Proyek ini berdiri di atas bidang tanah seluas 8.605 m2, yang terdaftar atas nama PT. Pasaraya International Hedonisarana berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 01616 (Bukti P-10), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. Menara Sentraya terdiri dari 42 (empat puluh dua) lapis terdiri dari 4 (empat) basement, 38 (tiga puluh delapan) lapis lantai dan Lantai atap *(rooftop)*. yang menjadikan bangunan ini sebagai salah satu rumah susun bukan hunian paling representatif di kawasan Jakarta Selatan.
3. Bahwa sejak tahun 2013 Pemohon telah memasarkan Menara Sentraya dengan menggunakan konsep kepemilikan bersama kepada masyarakat. Dari total 263 (dua ratus enam puluh tiga) unit sarusun yang tersedia, sampai saat ini telah terjual 107 (seratus tujuh) unit, sedangkan sisanya sebanyak 156 (seratus lima puluh enam) unit masih dalam penguasaan Pemohon. Fakta penjualan ini menunjukkan bahwa hubungan hukum antara Pemohon sebagai pengembang dengan para pembeli telah nyata terbentuk melalui mekanisme jual beli rumah susun.
4. Bahwa untuk menindaklanjuti transaksi jual beli tersebut, Pemohon dan para konsumen melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mulai ditandatangani sejak tahun 2013 dan masih terus berjalan hingga saat ini, salah satunya dituangkan dalam PPJB Nomor: 05 tanggal 07 Oktober 2015 (Bukti P-

13), Keberadaan PPJB tidak hanya menjadi dasar hukum transaksi jual beli, melainkan juga memberikan jaminan kepastian hukum bahwa pembeli berhak atas kepemilikan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) dan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) setelah seluruh kewajiban pembayaran dipenuhi. Sebagaimana tercantum dalam pembahasan Pokok Perjanjian Pasal 2 angka 1 dan 2a PPJB, sebagai berikut:

1. … yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini termasuk hak-hak yang melekat padanya, yaitu hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
2. a. Hak dan Kewajiban PIHAK KEDUA (pembeli) atas bagian bersama, benda bersama dan Tanah Bersama akan berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional.

5. Bahwa setelah proses pembangunan Menara Sentraya selesai, Pemohon melaksanakan kewajiban hukum untuk menyerahkan unit kepada konsumen, yang dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima (BAST) Nomor: 004/BA_MS/VII/2015 pada tahun 2015, (Bukti P-14), yang kemudian diikuti dengan serah terima unit lainnya hingga saat ini. Serah terima ini menegaskan bahwa hak dan kewajiban para pihak sebagaimana diatur dalam PPJB telah PEMOHON jalankan, sehingga sejak saat itu pembeli memiliki kedudukan hukum yang sah sebagai pemilik sarusun berdasarkan konsep kepemilikan bersama.
6. Bahwa Gedung Menara Sentraya selaku rumah susun komersial bukan hunian telah menyelesaikan seluruh tahapan pengurusan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sebagai syarat administratif kelaikan bangunan. SLF pertama kali diterbitkan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 28 Maret 2018 Nomor 017/C.39a/31/-1.785.51/2018 (Bukti P-11) dan diperpanjang pada tanggal 1 Agustus 2022 Nomor 34/C.39a/31.74.07.1001.02.013.k.1.a.b.g/1/-1.785.51/2022. (Bukti P-12) Penerbitan SLF tersebut merupakan pengakuan resmi negara bahwa bangunan Menara Sentraya telah memenuhi persyaratan teknis dan sah dan laik untuk dipergunakan sesuai dengan peruntukannya sebagai rumah susun komersial bukan hunian.
7. Bahwa penerapan Konsep Kepemilikan Bersama pada Gedung Menara Sentraya merupakan contoh nyata dari bangunan yang mengadopsi konsep

rumah susun komersial bukan hunian dengan sistem kepemilikan bersama. Sebagai rumah susun, Gedung Menara Sentraya terdiri dari sarusun yang dapat dimiliki secara individu oleh pemilik yang berfungsi untuk kegiatan usaha maupun perkantoran. Dengan menggunakan sistem kepemilikan bersama, pemilik sarusun memiliki hak milik atas unitnya secara individual, namun mereka juga memiliki hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang ada di gedung tersebut, seperti koridor, lift, area parkir, dan fasilitas umum lainnya. Oleh karena itu, meskipun setiap sarusun dimiliki secara pribadi oleh pemiliknya, mereka memiliki kewajiban bersama dalam hal pemeliharaan dan pengelolaan bagian bersama tersebut.

8. Bahwa sistem kepemilikan bersama adalah dimana terdapat beberapa orang pemegang hak atas tanah, bagian dan benda secara bersama-sama yang disebut *common property* atau disebut pula dengan "*common areas*", "*common parts*", "commonly *owned areas*", "*common elements*", atau "*jointly owned parts*" di samping kepemilikan secara individual atas unit yang dimiliki (*privately owned unit*). Konsep sistem kepemilikan ini secara teoritis ada pada bangunan gedung bertingkat terlepas apapun fungsinya baik hunian, bukan hunian maupun campuran".

   Menurut 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."

   Pasal 46 ayat (1) UU Rumah Susun menyatakan bahwa "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."

9. Bahwa secara teori, kepemilikan bersama merupakan *horizontal property right* atau *hak milik horizontal* yang merupakan konsep hukum perdata modern untuk menjawab kebutuhan kepemilikan gedung bertingkat, sebagaimana

dikemukakan oleh Maria S.W. Sumardjono yang menyebutkan bahwa kepemilikan dalam strata title menimbulkan hak individual (atas unit) sekaligus hak kolektif (atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama).

10. Bahwa untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan bersama tersebut, diperlukan adanya pertelaan dan akta pemisahan. Pertelaan berfungsi sebagai dasar hukum untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) sehingga hak setiap pemilik unit diakui secara sah. Sementara itu, akta pemisahan berfungsi untuk memisahkan secara jelas antara kepemilikan individual atas unit sarusun dengan kepemilikan bersama yang melekat pada bangunan rumah susun.

    Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 28 ayat (1) dan (2) PP 13/2021 Rumah Susun, sebagai berikut:

    Pasal 28 ayat (1) dan (2) PP 13/2021 Rumah Susun

    "(1) Pelaku Pembangunan membuat pemisahan Rumah Susun yang wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian menjadi dasar untuk menetapkan NPP, SHM Sarusun atau SKBG Sarusun, dan perjanjian pengikatan jual beli.

    (2) Gambar dan uraian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Pertelaan yang dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan Rumah Susun dan wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah."

11. Bahwa Pengurusan Pengesahan Pertelaan Rumah Susun Komersial Menara Sentraya untuk Rumah Susun Komersial Menara Sentraya telah dimulai pada akhir tahun 2021, Proses pengajuan pengesahan pertelaan dan akta pemisahan ini merupakan bagian dari upaya untuk memenuhi persyaratan hukum yang diperlukan guna penerbitan SHM Sarusun. Namun demikian, hingga saat ini, pengesahan pertelaan dan akta pemisahan belum dapat diterbitkan. PEMOHON telah melakukan langkah konkret untuk memperoleh pengesahan pertelaan dan akta pemisahan sebagai syarat penerbitan SHM Sarusun, namun seluruh proses tersebut terhambat akibat keberlakuan Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun. untuk memenuhi kewajiban hukum Pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan, PEMOHON sejak awal telah menempuh berbagai prosedur administratif, antara lain:

    a. Bahwa pada tanggal 02 Desember 2021, Pemohon telah mengirimkan surat Nomor: 044/PIH/XII/2021 Perihal permohonan pengesahan

pertelaan Rumah Susun Komersial Menara Sentraya kepada Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta. Tindakan ini merupakan upaya formal Pemohon untuk syarat penerbitan SHM Sarusun. (Bukti P-15),

b. Bahwa pada tanggal 25 Januari 2022, Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta menerbitkan surat Nomor IP.01.02/203-31.200/I/2022 yang menyatakan permohonan pengesahan pertelaan masih terdapat kekurangan dokumen. Hal ini membuktikan bahwa secara administratif permohonan Pemohon diterima dan diproses. (Bukti P-16),
c. Bahwa proses selanjutnya pada tanggal 06 Oktober 2022 Pemohon memenuhi proses survei lapangan oleh Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta (Bukti P-17), hingga menghadiri rapat koordinasi pada 20 Desember 2022 yang dituangkan dalam Berita Acara Rapat Nomor 19 Tahun 2022. Semua langkah ini menunjukkan bahwa Pemohon telah menempuh prosedur hukum secara tertib. (Bukti P-18),
d. Bahwa pada tanggal 07 Maret 2023, Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta memberikan hasil kajian teknis yang masih meminta kelengkapan dokumen dengan surat Nomor: 612/RR.02.00. (Bukti P-19), Selanjutnya, pada 27 Juli 2023, Kanwil BPN kembali meminta Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta menindaklanjuti proses naskah perbal untuk diteruskan kepada Gubernur DKI Jakarta dengan Surat Nomor: IP.01.02/1797-31.200/VII/2023 (Bukti P-20) Fakta ini menunjukkan bahwa hambatan bukan pada dokumen Pemohon, tetapi pada ketidakjelasan payung hukum yang menjadi dasar penyelesaian permohonan.
e. Bahwa pada tanggal 10 November 2023, Pemohon menyampaikan permohonan percepatan kepada PJ Gubernur DKI Jakarta dengan nomor surat 094/PIH/XI/2023, karena adanya somasi dari para pembeli unit yang menuntut kepastian hukum atas hak kepemilikannya. Somasi ini menjadi bukti nyata bahwa akibat norma Pasal 50 UU 20/2011, bukan hanya Pemohon yang dirugikan, tetapi juga konsumen selaku pihak ketiga. (Bukti P-21),

f. Bahwa pada 04 Desember 2023, Kanwil BPN menyampaikan surat Nomor: IP.01.02/2916-31.200/XII/2023 progress yang pada intinya menegaskan bahwa permohonan sudah diteruskan ke Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta sejak Juli 2023. Namun, Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta pada 15 Maret 2024 dengan surat nomor: e-0283/KR.03.01 menyatakan belum dapat melanjutkan karena masih menunggu arahan dari Kementerian Dalam Negeri, dengan alasan rumah susun bukan hunian tidak termasuk dalam pengaturan Pasal 50 UU 20/2011 dan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 (PP 13/2021). Penundaan ini menunjukkan secara konkret adanya kekosongan hukum dan kebuntuan administratif. (Bukti P-22),

g. Bahwa Pemohon tetap melanjutkan upaya hukum dengan kembali mengajukan permohonan pengesahan pertelaan kepada PJ Gubernur pada 25 Maret 2024 dengan surat nomor 016/PIH/III/2024 (Bukti P-23), serta membuat surat pernyataan nomor 050/PIH.SK/XI/2024 pada 21 November 2024 yang menegaskan bahwa Menara Sentraya tidak dapat dikualifikasikan sebagai rumah susun hunian atau campuran sebagaimana dimaksud Pasal 50 UU 20/2011. Fakta ini memperkuat bahwa norma *a quo* menimbulkan ketidakpastian hukum yang serius dan merugikan hak konstitusional Pemohon. (Bukti P-24),

h. Bahwa terakhir, pada 27 Mei 2025, Pemohon kembali mengajukan permohonan kepada PJ Gubernur DKI Jakarta dengan nomor surat 069/PIH/V/2025 untuk penerbitan SK Pengesahan Pertelaan (Bukti P-25), Akan tetapi, sampai saat ini permohonan tersebut belum memperoleh kejelasan karena tidak adanya dasar hukum yang mengatur rumah susun fungsi bukan hunian. Keadaan ini menunjukkan adanya causal verband langsung antara keberlakuan Pasal 50 UU 20/2011 dengan kerugian konstitusional Pemohon dan para pembeli, yaitu hilangnya kepastian hukum atas kepemilikan unit Menara Sentraya.

Terhadap semua proses di atas, secara nyata menunjukkan bahwa Pemohon telah menempuh prosedur administratif sesuai ketentuan

hukum, namun tidak memperoleh tindak lanjut karena rumah susun menara Sentraya yang dimiliki Pemohon berfungsi bukan hunian dan dikecualikan dari skema pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun.

12. Bahwa akibat keberlakuan Pasal 50 UU 20/2011 tentang Rumah Susun yang secara limitatif hanya mengatur rumah susun hunian dan campuran, menimbulkan kekosongan hukum bagi rumah susun dengan fungsi bukan hunian seperti Menara Sentraya. Norma *a quo* menyebabkan Pemohon tidak dapat memperoleh pengesahan pertelaan dan akta pemisahan, padahal seluruh kewajiban administratif telah ditempuh secara tertib. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum, karena hak konstitusional Pemohon untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) menjadi terhambat, sehingga berdampak langsung pada hilangnya kepastian hukum Pemohon.
13. Bahwa akibat ketentuan Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun, proses pengesahan pertelaan dan akta pemisahan tidak dapat dilaksanakan, sehingga menyebabkan tidak dapat diterbitkannya SHM Sarusun, sehingga menimbulkan kerugian serius dan nyata bagi Pemohon. Adapun beberapa kerugian yang potensi terjadi dapat dirinci sebagai berikut:
    a. Kerugian Pemohon selaku Pelaku Pembangunan
        1) Pemohon berisiko tinggi untuk digugat oleh konsumen atas dasar wanprestasi. Pemohon sebagai pengembang yang berkontrak dengan pihak ketiga (pembeli/pengguna) untuk menyediakan sarusun yang dapat dimiliki secara sah. Ketidakmampuan Pemohon untuk mengurus SHM Sarusun akan dianggap sebagai pelanggaran atas kewajiban hukum dan kontraktualnya. Ini menimbulkan potensi gugatan wanprestasi dari konsumen, yang tidak hanya menuntut pengembalian dana, tetapi juga dapat mencederai reputasi dan integritas usaha pelaku pembangunan.
        2) Bahkan jika Pemohon dinilai gagal dalam memenuhi kewajiban terkait bukti kepemilikan berpotensi dilaporkan melakukan tindak pidana, walaupun tidak serta-merta dapat dikualifikasikan sebagai

tindak pidana, tapi jika terpenuhi unsur-unsur tidak pidana yang ditentukan dalam hukum pidana dapat saja Pemohon di laporkan melakukan tindak pidana oleh para konsumen khususnya, *Pertama* Pasal 378 KUHP (penipuan), dituduh terdapat itikad buruk sejak awal. *Kedua*, Pasal 372 KUHP (penggelapan), jika bukti kepemilikan sudah ada tapi tidak diserahkan. *Ketiga,* yakni *m*enawarkan atau memasarkan properti dengan informasi yang tidak benar atau menyesatkan dalam hal ini menjanjikan “nanti akan dapat sertifikat hak milik” padahal secara hukum tidak mungkin. Sebagaimana diatur dalam Pasal 62 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

3) Pemohon kehilangan kredibilitas hukum dan komersial karena tidak dapat memberikan jaminan legalitas atas produk properti yang dijualnya. Hal ini menurunkan kepercayaan publik maupun investor terhadap reputasi usaha Pemohon.

b. Kerugian Pemohon selaku Pemilik atas Sarusun

1) Pemilik sarusun tidak dapat mengagunkan, mengalihkan, atau mendaftarkan unitnya secara legal. Ketiadaan SHM Sarusun menyebabkan pemilik sarusun tidak dapat mendaftarkan sarusun miliknya pada kantor pertanahan sebagai hak milik yang diakui oleh negara. Tanpa status kepemilikan yang sah dan terdaftar, sarusun tidak dapat dijadikan jaminan (agunan) dalam transaksi perbankan, tidak dapat dijual secara sah melalui Akta Jual Beli di hadapan PPAT, dan tidak dapat diwariskan secara legal. Hal ini secara langsung melumpuhkan nilai ekonomis dari sarusun tersebut, meskipun bangunan secara fisik telah ada dan dikuasai.

2) Lembaga keuangan tidak dapat menerima sarusun sebagai agunan. Dalam praktik perbankan dan pembiayaan, lembaga keuangan hanya dapat menerima aset yang memiliki kejelasan legalitas dan sertifikasi sebagai objek hak tanggungan. Tanpa SHM Sarusun, sarusun dianggap sebagai aset tidak layak agunan. Hal ini tidak hanya merugikan pembeli/pengguna sebagai pemilik sarusun yang

hendak mengagunkan unitnya, tetapi juga memengaruhi kepercayaan lembaga pembiayaan terhadap proyek-proyek rumah susun dengan fungsi bukan hunian di masa mendatang yang dikembangkan oleh Pemohon.

3) Untuk Keberlanjutan Pengelolaan Rumah Susun. Hal ini mengingat Rumah Susun berbeda dengan bangunan gedung lainnya. Pada rumah susun tidak hanya terdapat kepemilikan perseorangan atas sarusun akan tetapi juga bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Kepemilikan bersama tersebut menjadi kepemilikan mutlak yang secara hukum menjadi hak para pemilik. Kepemilikan bersama tersebut harus di kelola secara baik agar bangunan gedung tetap laik fungsi, atas dasar itu para pemilik harus membentuk badan hukum yang bertanggungjawab untuk mengurus kepentingan para pemilik yang berkaitan dengan pengelolaan kepemilikan bersama.

4) Untuk Perpanjangan HGB. SHM Sarusun terbit di atas tanah “hak guna bangunan (HGB)”, sebagaimana diatur dalam Pasal 47 ayat (1) UU 20/2011 Rumah Susun “Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai di atas tanah negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan diterbitkan SHM sarusun”. HGB tersebut memiliki masa berlakunya yakni paling lama 30 tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Perpanjangan HGB tersebut, secara hukum hanya dapat dilakukan oleh perhimpunan pemilik, sebagaimana diatur dalam Pasal 49 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah (PP 13/2021 Rumah Susun), sebagai berikut: “Dalam hal hak atas Tanah Bersama yang di atasnya dibangun Rumah Susun akan berakhir jangka waktunya atau telah berakhir jangka waktunya, seluruh Pemilik melalui PPPSRS mengajukan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

5) Untuk Peningkatan Kualitas Rumah Susun. Rumah susun memiliki masa umur bangunan gedung untuk dapat dikatakan laik fungsi. Atas dasar itu diperlukan adanya peningkatan kualitas rumah susun yang dilakukan apabila rumah susun tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki atau dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan rumah susun. Peningkatan kualitas rumah susun dilakukan oleh pemilik sarusun melalui perhimpunan pemilik sebagaimana diatur dalam Pasal 65 ayat (1) UU 20/2011 Rumah Susun.

Maka, akibat langsung dari keberlakuan norma Pasal 50 UU 20/2011 tersebut jelas menghalangi hak Pemohon atas kepastian hukum dan perlakuan yang sama di hadapan hukum sebagaimana dijamin Pasal 28D ayat (1) serta bertentangan dengan prinsip negara hukum dalam Pasal 1 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945.

14. Bahwa bukti nyata atas kerugian yang dialami Pemohon terbukti dari adanya somasi yang dilayangkan oleh para pemilik satuan rumah susun kepada Pemohon yang mendesak agar segera diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun). Adapun somasi-somasi tersebut antara lain:
    a. 28 Oktober 2024 Surat Somasi I dari Kantor Hukum Julius Lobiua, S.H., M.H. & Rekan selaku kuasa hukum PT Multibangun Rekatama Patria kepada PT PIH. Nomor: 001/SM-JL/X/24 (Bukti P-26)
    b. 11 November 2024 Surat PT PIH Nomor: 046/PIH.05/X/2024 Perihal: Jawaban atas Somasi dari Kantor Hukum Julius Lobiua, S.H., M.H. & Rekan. (Bukti P-27)
    c. 28 November 2024 Surat Somasi Terakhir dari Kantor Hukum Julius Lobiua, S.H., M.H. & Rekan kepada PT PIH. Nomor: 002/SM-JL/XI/24. (Bukti P-28)

    Keberadaan surat-surat somasi tersebut merupakan bukti konkret yang tidak terbantahkan mengenai kerugian nyata yang dialami oleh Pemohon. Somasi-somasi tersebut dilayangkan kepada Pemohon sebagai akibat langsung dari ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan hak kepemilikan atas satuan rumah susun yang bersumber dari keberlakuan norma Pasal 50 UU 20/2011 tentang

Rumah Susun. Norma tersebut, dalam praktiknya, telah menghalangi proses penerbitan SHM Sarusun dan menimbulkan konsekuensi hukum berupa tuntutan dari para pemilik sarusun kepada Pemohon.

15. Bahwa di sisi lain, meskipun secara nyata norma dalam 50 UU 20/2011 Rumah Susun tidak mengatur rumah susun dengan fungsi bukan hunian, sebagaimana dinyatakan oleh Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta pada 15 Maret 2024 dengan surat nomor: e-0283/KR.03.01, faktanya Pemerintah sendiri melalui Keputusan Gubernur tetap menerbitkan pengesahan pertelaan dan akta pemisahan terhadap rumah susun bukan hunian. Hal ini dapat dilihat dari:

    a. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1179 Tahun 2021 tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun Komersial Bukan Hunian Menara Pertiwi; (Bukti P-31)
    b. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 942 Tahun 2021 tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun Komersial Sinar Mas Land Plaza Sudirman. (Bukti P-32)

    Keberadaan keputusan gubernur tersebut menunjukkan adanya praktik nyata bahwa rumah susun bukan hunian tetap diproses dan diberikan pengakuan hukum melalui mekanisme pengesahan pertelaan dan akta pemisahan. Dengan demikian, terdapat kontradiksi antara norma dalam peraturan perundang-undangan dengan praktik yang dilakukan pemerintah, yang pada akhirnya menegaskan semakin kuatnya ketidakpastian hukum yang dialami oleh Pemohon.

16. Bahwa perbedaan perlakuan hukum antara rumah susun bukan hunian yang telah memperoleh pengesahan pertelaan dan akta pemisahan seperti (Menara Pertiwi dan Sinar Mas Land Plaza Sudirman) dengan Menara Sentraya yang justru ditunda prosesnya, menimbulkan kondisi ketidakmerataan penerapan regulasi dan inkonsistensi dalam penegakan hukum administrasi. Ketidakseragaman praktik hukum tersebut bertentangan dengan asas kepastian hukum yang adil sebagaimana dijamin oleh Pasal 28D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945, karena pada satu sisi terdapat pemilik rumah susun bukan hunian yang dapat memperoleh pengesahan pertelaan, sementara pada sisi Menara

Sentraya yang memiliki fungsi pemanfaatan yang sama, justru tidak memperoleh hak yang sama hanya karena perbedaan tafsir dan penerapan peraturan.

17. 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 kehilangan pijakan hukum fungsinya yang berakibat Pemohon mengalami kerugian dan tidak sejalan dengan prinsip keadilan hukum, kemanfaatan hukum, dan kepastian hukum bagi Pemohon.

18. Bahwa jika di kaji secara yuridis historis konsep rumah susun fungsi bukan hunian pernah diterapkan serta diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU 16/1985 Rumah Susun) (Bukti P-30) khususnya dalam Penjelasan Pasal 1 angka 1 *serta* Penjelasan Pasal 3 ayat (2) yang berbunyi :

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

19. 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, perkantoran dan perindustrian.

20. Bahwa berbeda UU 16/1985 Rumah Susun yang mengatur adanya rumah susun fungsi bukan hunian, UU 20/2011 Rumah Susun hanya mengatur rumah susun fungsi hunian dan fungsi campuran, sebagaimana di atur dalam Pasal 50 UU 20/2011 yakni “Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi: a. hunian; atau b. campuran”. Dalam Penjelasan Pasal 50 UU 20/2011 dirumuskan”yang dimaksud dengan “fungsi campuran” adalah campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian”

21. Bahwa pada tahun 2021 telah diundangkan Peraturan Pemerintah sebagai pelaksana dari UU 20/2011 Rumah Susun yakni Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (PP 13/2021 Rumah Susun) yang mencabut PP 4/1988 Rumah Susun yang sebelumnya mengatur terkait adanya rumah susun fungsi bukan hunian, sebagaimana diatur dalam Pasal 7 jo Pasal 54 ayat (1) PP 4/1988 Rumah Susun. Sebagai berikut:

> Pasal 7 PP 4/1988 Rumah Susun
>
> ”Rumah susun yang digunakan untuk hunian atau bukan hunian secara mandiri atau secara terpadu sebagai kesatuan sistem pembangunan, wajib memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5”

Pasal 54 ayat (1) PP 4/1988 Rumah Susun

> “Para penghuni dalam suatu lingkungan rumah susun baik untuk hunian maupun bukan hunian wajib membentuk perhimpunan penghuni untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama yang bersangkutan sebagai pemilikan, penghunian, dan pengelolaannya.”

Mengingat telah diterbitkan PP 13/2021 Rumah Susun maka ketentuan adanya rumah susun fungsi bukan hunian yang terdapat dalam PP 4/1988 Rumah Susun tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan sudah tidak berlaku lagi. Maka dengan diundangkannya PP 13/2021 Rumah Susun yang secara jelas tidak mengatur rumah susun fungsi bukan hunian di dalamnya, mengakibatkan terjadinya kekosongan hukum bagi rumah susun bukan hunian (perkantoran, mall, dan kondotel).

22. Bahwa dalam praktik internasional, konsep kepemilikan bersama telah diterapkan secara luas tanpa membedakan fungsi hunian dan bukan hunian. Di Singapura, sistem kepemilikan bersama mencakup perkantoran, pusat perbelanjaan, hotel, dan properti industri, yang semuanya diperlakukan setara dalam hal kepastian hukum dan perlindungan pemilik, sebagaimana ketentuannya telah diatur dalam Undang-Undang Hak Atas Tanah (Strata) Cap 158 (LTSA). Sebagai tidak lanjut dari Undang-Undang Hak Atas Tanah (Strata) Cap 158 (LTSA), Singapura memberlakukan Building Maintenance and Management Act (BMSMA) yang mengatur pemeliharaan dan pengelolaan pembangunan strata di Singapura. Demikian pula di Malaysia, Brunei Darussalam, dan Australia, konsep kepemilikan bersama berlaku untuk berbagai jenis properti, baik hunian maupun komersial, dengan perlindungan hukum yang sama. Hal ini menunjukkan bahwa pemisahan fungsi hunian dan bukan hunian dalam konteks hak kepemilikan bersama tidak dikenal dalam praktik hukum perbandingan. Perbedaan pengaturan di Indonesia yang tidak mengakomodir rumah susun fungsi bukan hunian justru menimbulkan ketertinggalan regulasi dan ketidakpastian hukum bagi para pelaku usaha dan masyarakat. Oleh karena itu, harmonisasi dengan praktik internasional menjadi sangat penting, agar Indonesia tidak hanya memberikan kepastian hukum kepada pemilik dan pengembang, tetapi juga mampu menciptakan iklim investasi yang sehat dan kompetitif di sektor properti.

23. Bahwa sistem pemilikan bersama secara umum digunakan untuk bangunan gedung bertingkat seperti tempat tinggal, tempat usaha (pasar dan hotel), tempat perbelanjaan (*mall* atau *plaza*), pertokoan, perkantoran, dan perindustrian. Sistem pemilikan bersama tidak terbatas hanya digunakan untuk tempat tinggal atau rumah. Pada beberapa negara sistem pemilikan bersama menekankan pada kepemilikan property, di Inggris disebut dengan *Joint Property*, di Italia menggunakan istilah *condominium*, di Singapura dan Australia menggunakan istilah *Strata Title*, sedangkan di Belanda biasa disebut *flat*.

24. Bahwa sistem pemilikan bersama (*condominium*/*Joint Property*/*Strata Title/flat*) tidak terbatas hanya digunakan untuk tempat tinggal atau rumah tapi digunakan untuk bangunan gedung bertingkat lainnya seperti tempat usaha (pasar dan hotel), tempat perbelanjaan (mall atau plaza), pertokoan, perkantoran, dan perindustrian. Bahkan sistem kondominium ini dapat juga diterapkan atas segala tempat usaha dalam arti luas, mulai dari kedai-kedai, toko-toko, restoran-restoran, bioskop-bioskop, kantor-kantor bahkan sampai pada pabrik-pabrik dan taman-taman hiburan serta berbagai wujud tempat usaha lainnya. Sebagai contoh di Singapura sebagian besar skema tersebut terdiri dari:

    a. properti industri yang terdiri dari pabrik dan gudang.
    b. properti komersial yang terdiri dari toko dengan kantor, kantor dan
    c. kompleks properti campuran yang terdiri dari perbelanjaan dengan kantor, dan hotel dan servis apartemen.

25. Bahwa regulasi kepemilikan bersama di Singapura, Brunei Darussalam memiliki kesamaan pengaturan. Konsep kepemilikan bersama di Malaysia, Singapura, Brunei Darussalam tidak di bedakan atas fungsi dan pemanfaatan. Sepanjang bangunan gedung tersebut memiliki karakteristik utama yakni adanya kepemilikan bersama dan kepemilikan perseorangan maka bangunan gedung tersebut dinyatakan sebagai "*Strata Title*" terlepas bangunan tersebut di fungsikan sebagai fungsi hunian, campuran maupun bukan hunian.

26. Bahwa Mahkamah Konstitusi (MK) dalam pertimbangan Putusan Nomor 62/PUU-XX/2022 (Bukti P-34) secara jelas menyatakan bahwa telah terjadi kekosongan hukum dan memberikan perintah konstitusional kepada Pemerintah, untuk menyusun undang-undang dan peraturan turunan yang

mengatur fungsi bukan hunian. Berikut Pemohon sampaikan kutipan pertimbangan Mahkamah: “[3.17] ...Keberadaan karakteristik yang demikian ternyata secara spesifik tidak terakomodir dalam hukum positif sehingga terdapat kekosongan hukum dalam pengaturannya. Oleh karena itu, Mahkamah mendorong pembentuk undang-undang untuk dapat segera menyusun undang-undang maupun peraturan pelaksana yang dapat dijadikan dasar hukum bagi penyelenggaraan rumah susun yang memiliki fungsi bukan hunian di Indonesia.” (Putusan MK Nomor 62/PUU-XX/2022 hlm. 92)

27. Bahwa atas dasar itu, Mahkamah mendorong kepada pemerintah agar segera di bentuk undang-undang maupun peraturan pelaksana yang dapat dijadikan dasar hukum bagi rumah susun yang memiliki fungsi bukan hunian. Karena kekosongan hukum tersebut salah satunya mengakibatkan tidak dapat diterbitkannya SHM sarusun bagi unit sarusun yang memiliki fungsi bukan hunian.

28. Bahwa hingga saat ini, meskipun Mahkamah Konstitusi melalui Putusan Nomor 62/PUU-XX/2022 telah memberikan perintah konstitusional kepada Pemerintah untuk segera membentuk undang-undang maupun peraturan pelaksana yang secara khusus mengatur rumah susun dengan fungsi bukan hunian, namun faktanya pemerintah belum juga menindaklanjuti amanat putusan tersebut. Tidak terdapat undang-undang baru maupun peraturan pemerintah yang mengatur secara komprehensif mengenai penyelenggaraan rumah susun bukan hunian.

29. Bahwa kondisi kekosongan hukum sebagaimana dijelaskan pada poin sebelumnya, keberadaan konsep Surat Bukti Kepemilikan Gedung Bangunan Gedung (SBKBG) yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (PP 16/2021 Bangunan Gedung) yang kemudian ketentuan teknisnya diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2024 tentang Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (Permen 12/2024 SBKBG) tidak dapat dianggap sebagai jawaban atas kekosongan hukum mengenai pengaturan rumah susun fungsi bukan hunian. Terhadap SBKBG, PP 16/2021 Bangunan Gedung dan Permen 12/2024

SBKBG hanya mengatur sebatas bentuk dan penatausahaan SBKBG. Dalam kedua regulasi tersebut tidak diatur ketentuan yang terkait dengan adanya Konsep pemisahan kepemilikan perseorangan dan bagian bersama yang kemudian dituangkan dalam pertelaan dan akta pemisahan. Hal ini berbeda dengan SHM Sarusun yang diatur dalam PP 13/2021 Rumah Susun Pemerintah yang telah memiliki pengaturan yang terkait dengan SHM Sarusun seperti tentang pemisahan Rumah Susun (pertelaan dan akta pemisahan), penguasaan Sarusun.

SBKBG Sarusun tidak serta merta dapat diterapkan pada rumah susun bukan hunian, hal ini mengingat:

a. Bentuk penjaminannya berbeda SBKBG di jaminkan secara fidusia sedangkan SHM Sarusun dijaminkan secara hak tanggungan. Bentuk penjaminan ini akan berimplikasi pada appraisal atau penilaian hak jaminan yakni proses untuk menentukan nilai suatu agunan yang dibebani dengan hak jaminan. Proses ini penting untuk memastikan bahwa nilai jaminan mencukupi untuk menutupi pinjaman atau utang yang dijamin. SBKBG tentunya akan memiliki penilaian hak jaminan yang berbeda dengan SHM Sarusun. Nilai SBKBG appraisal jauh lebih rendah dari SHM Sarusun.
b. Sistem jaminan fidusia AHU online belum mengatur sistem penjaminan SBKBG secara fidusia. Dalam sistem jaminan fidusia AHU online yang diatur adalah Sertifikat Bangunan Gedung (SKBG) yang diatur dalam UU 20/2011 Rumah Susun.
c. Konsep kepemilikan SBKBG Sarusun berbeda dengan SHM Sarusun. Pada SBKBG kepemilikan bangunan gedung terpisah dengan kepemilikan tanah. Kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan SBKBG, sedangkan kepemilikan tanah dibuktikan dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan ataupun Hak Pakai. Maka dapat terjadi peralihan bangunan gedung tanpa terjadi peralihan kepemilikan tanah dan sebaliknya. Berbeda dengan SHM Sarusun kepemilikan satuan rumah susun yang bersifat perseorangan dilengkap dengan kepemilikan tanah bersama.

d. Lembaga penerbitnya antara SBKBG berbeda dengan SHM Sarusun. SBKBG diterbitkan oleh Dinas Teknis, sedangkan SHM Sarusun diterbitkan oleh ATR/BPN.
e. Proses peralihan hak pada SBKBG Sarusun melalui akta notaris, sedangkan SHM Sarusun melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT berwenang membuat akta otentik terkait perbuatan hukum atas objek tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
f. Pelaku Pembangunan yang telah melakukan jual beli sarusun bukan hunian telah terikat dengan para pembelinya dalam PPJB, bukti kepemilikan yang akan diperoleh adalah SHM Sarusun dan objek yang mereka jual bukan hanya sarusun akan tetapi juga kepemilikan bersama termasuk tanah.
g. Harga objek jual beli berbeda pada SHM Sarusun, nilai tanah menjadi harga yang di perhitungkan dalam jual beli. Sedangkan pada SBKBG Sarusun nilai tanah tidak termasuk harga jual beli.

30. Bahwa SBKBG sebagai surat tanda bukti hak atas status kepemilikan bangunan Gedung yang berfokus pada kepastian hukum atas kepemilikan bangunan yang terpisah dari hak kepemilikan atas tanah. Meskipun SBKBG memberikan perlindungan hukum bagi pemilik Gedung dan dapat menjadi jaminan untuk keperluan pembiayaan namun cakupan hukum dari SBKBG tidak sama dengan SHM Sarusun.

    SBKBG memiliki dampak bagi pemilik di antaranya sebagai berikut:

    a. SBKBG dapat memberikan kepastian hukum yang sah atas kepemilikan Gedung dan dapat menjadi perlindungan hukum bagi hak pemilik dari sengketa kepemilikan.
    b. SBKBG dapat digunakan sebagai jaminan untuk pembuktian legalitas kepemilikan dalam hal pengajuan pembiayaan di lembaga keuangan.
    c. SBKBG seringkali berkaitan dengan perizinan bangunan lainnya, seperti Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang merupakan bagian dari dokumen untuk melengkapi proses legalitas bagungan Gedung sehingga menjamin kepatuhan terhadap standar dan keamanan bangunan Gedung.

31. Bahwa hilangnya pijakan hukum dan Kekosongan Hukum terjadi ketika tidak ada aturan hukum yang jelas atau berlaku untuk mengatur suatu masalah tertentu, yang mengarah pada kekosongan hukum. Kekosongan ini dapat muncul karena adanya ketidakjelasan peraturan atau perubahan undang-undang yang tidak diikuti dengan peraturan pelaksanaannya, atau karena peraturan yang sudah ada tidak mencakup perkembangan baru. Situasi ini menyebabkan ketidakpastian hukum dan kebingungan di kalangan masyarakat maupun penegak hukum. Menurut Prof. Dr. Soerjono Soekanto dalam buku *(Politik Hukum dan Perkembangan Hukum di Indonesia, hlm 12, Soerjono Soekanto)* Negara Hukum adalah negara yang menjalankan kekuasaan berdasarkan hukum yang jelas dan tidak sewenang-wenang. Dalam Negara Hukum, kepastian hukum berarti bahwa hak dan kewajiban setiap individu diatur dengan tegas oleh hukum yang berlaku, sehingga tidak ada diskriminasi atau ketidakadilan. Kepastian hukum yang adil berarti bahwa hukum harus diterapkan secara setara dan tidak berubah-ubah, memberikan rasa aman dan adil bagi setiap warga negara. Kekosongan hukum bertentangan dengan prinsip Negara Hukum karena menciptakan ketidakpastian yang merugikan warga negara dan menghalangi mereka dalam menjalankan hak dan kewajiban mereka secara sah. Tanpa kejelasan hukum, masyarakat tidak dapat merasa aman atau yakin dalam bertindak sesuai aturan yang ada, yang jelas bertentangan dengan kepastian hukum yang adil.
32. Bahwa kekosongan hukum mengenai rumah susun fungsi bukan hunian, apabila dibiarkan, jelas bertentangan dengan prinsip-prinsip konstitusi yang menjamin kepastian hukum yang adil (Pasal 28D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945) dan prinsip negara hukum (Pasal 1 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945). Ketiadaan dasar hukum yang jelas telah merugikan hak-hak konstitusional para pemilik unit rumah susun komersial, karena mereka kehilangan pengakuan formal atas kepemilikannya dan tidak dapat memanfaatkan unit tersebut secara maksimal, baik sebagai instrumen jaminan maupun sebagai aset yang bernilai ekonomis. Oleh karena itu, Mahkamah Konstitusi memiliki peran penting untuk memastikan agar kekosongan hukum tersebut segera diisi, dengan mendorong pembentuk undang-undang menyusun regulasi yang komprehensif dan setara dengan praktik internasional. Langkah ini bukan hanya untuk melindungi kepentingan

individu dan pengembang, tetapi juga untuk menjaga kepastian hukum, stabilitas ekonomi nasional, serta mewujudkan prinsip keadilan sosial sebagaimana diamanatkan oleh konstitusi.

33. Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, nyata bahwa telah terjadi kekosongan hukum yang merugikan hak konstitusional Pemohon. Kekosongan ini mengakibatkan tidak adanya dasar hukum yang pasti dan adil untuk Pengesahan Pertelaan dan Akta Pemisahan sebagai syarat dan atau proses untuk menerbitkan hak milik atas satuan rumah susun (SHM Sarusun) fungsi bukan hunian, sebagaimana dijamin oleh UUD NRI Tahun 1945. Oleh karena itu, demi menjamin kepastian hukum dan menegakkan prinsip negara hukum, Pemohon memohon kepada Mahkamah Konstitusi untuk menyatakan bahwa Pasal 50 UU 20/2011 Rumah Susun bertentangan dengan dengan Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sepanjang tidak mengatur rumah susun dengan fungsi bukan hunian.

D. PETITUM

Berdasarkan seluruh alasan-alasan permohonan Pemohon tersebut di atas, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Konstitusi yang memeriksa, mengadili, dan menguji Permohonan Pemohon untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108) bertentangan dengan Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai "*Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi; a, hunian; b. bukan hunian atau c. campuran"*
3. Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya.

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

[2.2] Menimbang bahwa untuk membuktikan dalilnya, Pemohon mengajukan alat bukti surat/tulisan yang diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-32 sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Fotokopi KTP Direktur Utama PT Pasaraya International Hedonisarana;
2. Bukti P-2 : Fotokopi Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi;
3. Bukti P-3 : Fotokopi Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
4. Bukti P-4 : Fotokopi Akta Pendirian PT. Pasaraya International Hedonisarana Nomor 17 tanggal 04 Juli 1995 oleh Notaris Sutjipto, S.H., M.Kn;
5. Bukti P-5 : Fotokopi Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C2-12549.HT.01.01.TH.95 tanggal 03 Oktober 1995;
6. Bukti P-6 : Fotokopi Akta Perubahan Keputusan Para Pemegang Saham Nomor 4 tanggal 06 September 2022 oleh Notaris Hanum Megasari, S.H., M.Kn;
7. Bukti P-7 : Fotokopi Keputusan Perubahan Keputusan Para Pemegang Saham Keputusan Menteri Hukum Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU - AH.01.09-0052184 Tanggal 7 September 2022;
8. Bukti P-8 : Fotokopi IMB Menara Sentraya Pendahuluan Nomor : 3810/IMB/22014, tanggal 6 Oktober 2014;
9. Bukti P-9 : Fotokopi IMB Menara Sentraya Definitif Nomor: 91/8.1A/31/-1.785.51/2016, tanggal 31 Mei 2016;
10. Bukti P-10 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor. 01616 tanggal 05 Oktober 2022;
11. Bukti P-11 : Fotokopi SLF pertama kali pada tanggal 28 Maret 2018 Nomor 017/C.39a/31/-1.785.51/2018;

12. Bukti P-12	:	Fotokopi SLF yang diperpanjang pada tanggal 1 Agustus 2022 Nomor 34/C.39a/31.74.07.1001.02.013.k.1.a.b.g/1/-1.785.51/2022;
13. Bukti P-13	:	Fotokopi PPJB Nomor: 05 tanggal 07 Oktober 2015;
14. Bukti P-14	:	Fotokopi Berita Acara Serah Terima (BAST) Nomor: 004/BA_MS/VII/2015 pada tahun 2015;
15. Bukti P-15	:	Fotokopi Surat Nomor: 044/PIH/XII/2021 Perihal permohonan pengesahan pertelaan Rumah Susun Komersial Menara Sentraya kepada Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 02 Desember 2021;
16. Bukti P-16	:	Fotokopi Surat Nomor IP.01.02/203-31.200/I/2022 yang menyatakan permohonan pengesahan pertelaan masih terdapat kekurangan dokumen pada tanggal 25 Januari 2022;
17. Bukti P-17	:	Fotokopi Surat IP.01.02/2128.31.200/IX/2022 tanggal 2 September 2022, perihal memenuhi proses survei lapangan oleh Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 06 Oktober 2022;
18. Bukti P-18	:	Fotokopi Berita Acara Rapat Nomor 19 Tahun 2022;
19. Bukti P-19	:	Fotokopi Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan Provinsi DKI Jakarta memberikan hasil kajian teknis yang masih meminta kelengkapan dokumen dengan surat Nomor: 612/RR.02.00 pada tanggal 07 Maret 2023;
20. Bukti P-20	:	Fotokopi Surat Nomor: IP.01.02/1797-31.200/VII/2023;
21. Bukti P-21	:	Fotokopi Surat permohonan percepatan kepada PJ Gubernur DKI Jakarta dengan nomor surat 094/PIH/XI/2023 pada tanggal 10 November 2023;

22. Bukti P-22 : Fotokopi Surat nomor: e-0283/KR.03.01 menyatakan belum dapat melanjutkan karena masih menunggu arahan dari Kementerian Dalam Negeri pada tanggal 15 Maret 2024;
23. Bukti P-23 : Fotokopi Surat permohonan pengesahan pertelaan kepada PJ Gubernur pada tanggal 25 Maret 2024 dengan surat nomor 016/PIH/III/2024;
24. Bukti P-24 : Fotokopi Surat pernyataan nomor 050/PIH.SK/XI/2024 pada 21 November 2024 yang menegaskan bahwa Menara Sentraya tidak dapat dikualifikasikan sebagai rumah susun hunian atau campuran;
25. Bukti P-25 : Fotokopi Surat 069/PIH/V/2025 untuk penerbitan SK Pengesahan Pertelaan pada tanggal 27 Mei 2025;
26. Bukti P-26 : Fotokopi Surat Somasi I dari Kantor Hukum Julius Lobiua, S.H., M.H. & Rekan selaku kuasa hukum PT Multibangun Rekatama Patria kepada PT PIH. Nomor: 001/SM-JL/X/24 pada tanggal 28 Oktober 2024;
27. Bukti P-27 : Fotokopi Surat PT PIH Nomor: 046/PIH.05/X/2024 Perihal: Jawaban atas Somasi dari Kantor Hukum Julius Lobiua, S.H., M.H. & Rekan pada tanggal 11 November 2024;
28. Bukti P-28 : Fotokopi Surat Somasi Terakhir dari Kantor Hukum Julius Lobiua, S.H., M.H. & Rekan kepada PT PIH. Nomor: 002/SM-JL/XI/24 pada tanggal 28 November 2024.
29. Bukti P-29 : Fotokopi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
30. Bukti P-30 : Fotokopi Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 1179 Tahun 2021 tentang Pengesahan Pertelaan

		Rumah Susun Komersial Bukan Hunian Menara Pertiwi;
31. Bukti P-31	:	Fotokopi Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 942 Tahun 2021 tentang Pengesahan Pertelaan Rumah Susun Komersial Sinar Mas Land Plaza Sudirman;
32. Bukti P-32	:	Fotokopi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

[2.3] Menimbang bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, segala sesuatu yang terjadi di persidangan merujuk Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.

3. PERTIMBANGAN HUKUM

Kewenangan Mahkamah

[3.1] Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 24C ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI Tahun 1945), Pasal 10 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 216, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6554, selanjutnya disebut UU MK), dan Pasal 29 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076, selanjutnya disebut UU 48/2009), Mahkamah berwenang, antara lain, mengadili pada tingkat pertama dan terakhir yang putusannya bersifat final untuk menguji undang-undang terhadap UUD NRI Tahun 1945.

[3.2] Menimbang bahwa oleh karena permohonan *a quo* adalah pengujian konstitusionalitas undang-undang, *in casu* norma Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor

5252, selanjutnya disebut UU 20/2011) terhadap UUD NRI Tahun 1945, maka Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo*.

Kedudukan Hukum Pemohon

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

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

Dengan demikian, Pemohon dalam pengujian undang-undang terhadap UUD NRI Tahun 1945 harus menjelaskan terlebih dahulu:

a. kedudukannya sebagai Pemohon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) UU MK;
b. ada tidaknya kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional yang diberikan oleh UUD NRI Tahun 1945 yang diakibatkan oleh berlakunya undang-undang yang dimohonkan pengujian dalam kedudukan sebagaimana dimaksud pada huruf a.

[3.4] Menimbang bahwa Mahkamah sejak Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 006/PUU-III/2005 yang diucapkan dalam sidang pleno terbuka untuk umum pada 31 Mei 2005, dan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 11/PUU-V/2007, yang diucapkan dalam sidang pleno terbuka untuk umum pada 20 September 2007, serta putusan-putusan selanjutnya berpendirian bahwa kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) UU MK harus memenuhi 5 (lima) syarat, yaitu:

a. adanya hak dan/atau kewenangan konstitusional Pemohon yang diberikan oleh UUD NRI Tahun 1945;
b. hak dan/atau kewenangan konstitusional tersebut oleh Pemohon dianggap dirugikan oleh berlakunya undang-undang yang dimohonkan pengujian;
c. kerugian konstitusional tersebut harus bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidak-tidaknya potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;
d. adanya hubungan sebab-akibat antara kerugian dimaksud dengan berlakunya undang-undang yang dimohonkan pengujian;
e. adanya kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan maka kerugian konstitusional seperti yang didalilkan tidak akan atau tidak lagi terjadi.

[3.5] Menimbang bahwa berdasarkan uraian ketentuan Pasal 51 ayat (1) UU MK dan syarat-syarat kerugian hak dan/atau kewenangan konstitusional sebagaimana diuraikan pada Paragraf **[3.3]** dan Paragraf **[3.4]** di atas, selanjutnya Mahkamah akan mempertimbangkan kedudukan hukum Pemohon. Adapun dalam menjelaskan kedudukan hukumnya, Pemohon menguraikan hal-hal (uraian Pemohon selengkapnya telah dimuat dalam bagian Duduk Perkara Putusan ini) yang apabila dirumuskan Mahkamah pada pokoknya sebagai berikut:

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

   Pasal 50 UU 20/2011

   Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:
   a. hunian; atau
   b. campuran.

2. Bahwa menurut Pemohon, hak konstitusionalnya dijamin dalam Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 28D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945;

3. Bahwa Pemohon adalah badan hukum privat, yaitu PT. PASARAYA INTERNATIONAL HEDONISARANA sebagai Pelaku Pembangunan Menara Sentraya yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 17 tanggal 04 Juli 1995 oleh Notaris Sutjipto, S.H., M.Kn; [vide Bukti P-4] yang telah mendapatkan pengesahannya berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman

Republik Indonesia Nomor C2-12549.HT.01.01.TH.95 tanggal 03 Oktober 1995 [vide Bukti P-5] yang kemudian telah mengalami beberapa perubahan, terakhir kali berdasarkan Akta Perubahan Keputusan Para Pemegang Saham Nomor 4 tanggal 06 September 2022 oleh Notaris Hanum Megasari, S.H., M.Kn. [vide Bukti P-6] yang telah mendapatkan pengesahannya berdasarkan Keputusan Menteri Hukum Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.09-0052184 tanggal 07 September 2022 [vide Bukti P-7] dan berfokus pada kegiatan komersial di sektor properti. Dalam hal ini Pemohon diwakili Medina sebagai Direktur Utama Perseroan sebagaimana persetujuan Keputusan Para Pemegang Saham Nomor 4 tanggal 6 September 2022. Hal ini sesuai dengan dasar hukum yang tertuang dalam Pasal 11 ayat (3) Anggaran Dasar PT. Pasaraya International Hedonisarana.

4. Bahwa Pemohon merasa dirugikan dengan berlakunya Pasal 50 UU 20/2011, karena keberlakuan Pasal 50 UU 20/2011 yang hanya mengatur fungsi hunian dan campuran telah mengecualikan rumah susun dengan fungsi bukan hunian, termasuk milik Pemohon. Akibatnya, bangunan gedung dengan fungsi bukan hunian tidak memperoleh dasar hukum, sehingga menimbulkan kekosongan hukum yang nyata. Keberlakuan Pasal 50 UU 20/2011 yang tidak mengatur fungsi bukan hunian telah melahirkan kekosongan hukum yang bertentangan dengan prinsip negara hukum sebagaimana dijamin Pasal 1 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945.

5. Bahwa Pemohon merasa dirugikan hak konstitusionalnya dengan berlakunya Pasal 50 UU 20/2011, karena norma *a quo* membatasi fungsi rumah susun hanya pada hunian dan campuran, sehingga menutup akses bagi rumah susun dengan fungsi bukan hunian untuk memperoleh hak kepemilikannya. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum yang nyata dan perlakuan diskriminatif, karena pemilik rumah susun hunian atau campuran dapat memperoleh perlindungan hukum penuh, sementara pemilik rumah susun bukan hunian seperti Pemohon tidak mendapatkan perlindungan serupa. Dengan demikian, Pasal 50 UU 20/2011 telah melanggar hak konstitusional Pemohon atas kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

6. Bahwa kerugian hak konstitusional Pemohon timbul karena secara yuridis Pemohon tidak dapat mengajukan pengesahan pertelaan dan akta pemisahan sebagai dasar pemisahan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan Satuan Ruman Susun (Sarusun). Keduanya berfungsi memberikan kepastian hukum atas batas kepemilikan individu dan kepemilikan bersama dalam rumah susun. Pada akhirnya Pemohon tidak dapat memperoleh Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) yang merupakan bukti kepemilikan yang sah dan diakui hukum. Kondisi ini terjadi karena eksistensi Pasal 50 UU 20/2011 yang hanya memberikan akses pengesahan pertelaan dan akta pemisahan bagi rumah susun hunian dan campuran, sehingga menutup hak Pemohon selaku pemilik bangunan gedung Bukan Hunian.
7. Bahwa Pasal 50 UU 20/2011 yang hanya mengatur fungsi hunian dan campuran telah mengecualikan rumah susun dengan fungsi bukan hunian, termasuk milik Pemohon. Akibatnya, bangunan gedung dengan fungsi bukan hunian tidak memperoleh dasar hukum, sehingga menimbulkan kekosongan hukum yang nyata. Keberlakuan Pasal 50 UU 20/2011 yang tidak mengatur fungsi bukan hunian jelas melahirkan kekosongan hukum yang bertentangan dengan prinsip negara hukum sebagaimana dijamin Pasal 1 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945.
8. Bahwa akibat ketentuan Pasal 50 UU 20/2011, proses pengesahan pertelaan dan akta pemisahan tidak dapat dilaksanakan yang menyebabkan tidak dapat diterbitkannya SHM Sarusun, sehingga menimbulkan kerugian serius dan nyata, baik bagi Pemohon selaku pelaku pembangunan, maupun selaku pemilik atas sarusun.
9. Bahwa terdapat hubungan sebab-akibat *(causal verband)* yang nyata antara kerugian konstitusional yang dialami Pemohon dengan keberlakuan Pasal 50 UU 20/2011 yang dimohonkan pengujiannya. Dalam perkara *a quo*, pembatasan fungsi rumah susun hanya pada hunian dan campuran telah menutup akses bagi rumah susun dengan fungsi bukan hunian untuk mengurus pertelaan dan akta pemisahan. Akibatnya, Pemohon sebagai pemilik Bangunan Gedung Menara Sentraya dengan fungsi bukan hunian tidak

dapat memproses penerbitan SHM Sarusun. Kondisi tersebut menimbulkan rangkaian kerugian nyata sebagaimana Pemohon uraikan di atas. Dengan demikian, jelas terdapat hubungan sebab akibat antara keberlakuan Pasal 50 UU 20/2011 dengan kerugian konstitusional yang dialami Pemohon, sehingga syarat kedudukan hukum (*legal standing*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) PMK 7/2025 dan praktik putusan Mahkamah Konstitusi terpenuhi.

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam menjelaskan kedudukan hukumnya beserta bukti yang diajukan sebagaimana tersebut di atas, menurut Mahkamah, Pemohon telah dapat menjelaskan kualifikasinya sebagai badan hukum privat sebagai pelaku pembangunan Menara Sentraya [vide Bukti P-4, Bukti P-5 dan Bukti P-6]. Pemohon juga telah membuktikan mengenai pihak yang berhak mewakili kepentingan badan hukum yang bersangkutan dalam mengajukan permohonan ke Mahkamah, yaitu direktur utama perseroan [vide Bukti P-6 dan Bukti P-7]. Hak konstitusional Pemohon yang dianggap dirugikan dimaksud adalah hak atas kepastian hukum yang dijamin oleh Pasal 28D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 yang dikaitkan pula oleh Pemohon dengan prinsip negara hukum sebagaimana diamanatkan Pasal 1 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945. Anggapan kerugian hak konstitusional tersebut bersifat spesifik dan aktual yang menurut Pemohon disebabkan karena berlakunya norma Pasal 50 UU 20/2011 yang berimplikasi Pemohon tidak dapat memperoleh Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) sehingga terjadi ketidakpastian hukum atas hak Pemohon dalam menjalankan usahanya sebagai pelaku pembangunan. Oleh karenanya, anggapan kerugian hak konstitusional yang dijelaskan Pemohon memiliki hubungan sebab-akibat (*causal verband*) dengan berlakunya norma undang-undang yang dimohonkan pengujian, yang apabila permohonan tersebut dikabulkan maka anggapan kerugian hak konstitusional seperti yang dijelaskannya tidak lagi terjadi atau tidak akan terjadi. Dengan demikian, terlepas dari terbukti atau tidaknya persoalan konstitusionalitas norma yang dimohonkan pengujian, Mahkamah berpendapat, Pemohon memiliki kedudukan hukum untuk bertindak sebagai Pemohon dalam permohonan *a quo*.

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

sebagai Pemohon dalam permohonan *a quo*, selanjutnya Mahkamah akan mempertimbangkan pokok permohonan Pemohon.

Pokok Permohonan

[3.7] Menimbang bahwa dalam mendalilkan inkonstitusionalitas Pasal 50 UU 20/2011 bertentangan dengan Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 28D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945, Pemohon mengemukakan dalil-dalil permohonan (selengkapnya dimuat pada bagian Duduk Perkara) yang apabila dipahami dan dirumuskan Mahkamah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa menurut Pemohon, konsep kepemilikan bersama pada bangunan gedung bertingkat seperti milik Pemohon, merupakan contoh nyata dari bangunan yang mengadopsi konsep rumah susun komersial bukan hunian dengan sistem kepemilikan bersama. Sistem pemilikan bersama secara umum digunakan untuk bangunan gedung bertingkat seperti tempat tinggal, tempat usaha (pasar dan hotel), tempat perbelanjaan (*mall* atau *plaza*), pertokoan, perkantoran, dan perindustrian. Sistem pemilikan bersama tidak terbatas hanya digunakan untuk tempat tinggal atau rumah. Pada beberapa negara sistem pemilikan bersama menekankan pada kepemilikan property. Sistem pemilikan bersama (*condominium*/*Joint Property*/*Strata Title/flat*) tidak terbatas hanya digunakan untuk tempat tinggal atau rumah tapi digunakan untuk bangunan gedung bertingkat lainnya, seperti tempat usaha (pasar dan hotel), tempat perbelanjaan (mall atau plaza), pertokoan, perkantoran, dan perindustrian.
2. Bahwa menurut Pemohon, untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan bersama tersebut, diperlukan adanya pertelaan dan akta pemisahan. Pertelaan berfungsi sebagai dasar hukum untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) sehingga hak setiap pemilik unit diakui secara sah. Sementara itu, akta pemisahan berfungsi untuk memisahkan secara jelas antara kepemilikan individual atas unit sarusun dengan kepemilikan bersama yang melekat pada bangunan rumah susun. Namun demikian, seluruh proses tersebut terhambat akibat keberlakuan Pasal 50 UU 20/2011, yang secara limitatif hanya mengatur rumah susun hunian dan campuran sehingga menimbulkan kekosongan hukum bagi rumah susun

dengan fungsi bukan hunian. Dengan berlakunya norma Pasal 50 UU 20/2011, proses pengesahan pertelaan dan akta pemisahan tidak dapat dilaksanakan yang menyebabkan tidak dapat diterbitkannya SHM Sarusun, hal ini mengakibatkan tempat usaha, tempat perbelanjaan, pertokoan, perkantoran, dan perindustrian kehilangan pijakan hukum fungsinya yang berakibat norma *a quo* tidak sejalan dengan prinsip keadilan hukum, kemanfaatan hukum, dan kepastian hukum.

3. Bahwa menurut Pemohon, meskipun secara nyata norma dalam 50 UU 20/2011 tidak mengatur rumah susun dengan fungsi bukan hunian, sebagaimana dinyatakan, faktanya dalam sejumlah kasus, Pemerintah sendiri melalui Keputusan Gubernur tetap menerbitkan pengesahan pertelaan dan akta pemisahan terhadap rumah susun bukan hunian. Keberadaan keputusan gubernur tersebut menunjukkan adanya praktik nyata bahwa rumah susun bukan hunian tetap diproses dan diberikan pengakuan hukum melalui mekanisme pengesahan pertelaan dan akta pemisahan. Dengan demikian, terdapat kontradiksi antara norma dalam peraturan perundang-undangan dengan praktik yang dilakukan pemerintah, yang pada akhirnya menegaskan semakin kuatnya ketidakpastian hukum.
4. Bahwa menurut Pemohon, dalam pertimbangan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 62/PUU-XX/2022 secara jelas menyatakan telah terjadi kekosongan hukum dan menyatakan pembentuk undang-undang agar menyusun undang-undang dan peraturan turunan yang mengatur fungsi bukan hunian. Faktanya hingga saat ini, pemerintah belum juga menindaklanjuti amanat putusan tersebut. Tidak terdapat undang-undang baru maupun peraturan pemerintah yang mengatur secara komprehensif mengenai penyelenggaraan rumah susun bukan hunian.
5. Bahwa menurut Pemohon, kekosongan hukum mengenai rumah susun fungsi bukan hunian, apabila dibiarkan, bertentangan dengan prinsip-prinsip konstitusi yang menjamin kepastian hukum yang adil (Pasal 28D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945) dan prinsip negara hukum (Pasal 1 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945). Ketiadaan dasar hukum yang jelas telah merugikan hak-hak konstitusional para pemilik unit rumah susun komersial, karena mereka

kehilangan pengakuan formal atas kepemilikannya dan tidak dapat memanfaatkan unit tersebut secara maksimal, baik sebagai instrumen jaminan maupun sebagai aset yang bernilai ekonomis.

Bahwa berdasarkan uraian dalil permohonan tersebut di atas, Pemohon dalam petitum permohonan pada pokoknya memohon kepada Mahkamah untuk menyatakan Pasal 50 UU 20/2011 bertentangan dengan Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 28D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sepanjang tidak dimaknai "Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi; a, hunian; b. bukan hunian atau c. campuran."

[3.8] Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sebagaimana diuraikan tersebut di atas, Pemohon mengajukan alat bukti berupa surat/tulisan yang diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-32 yang disahkan dalam persidangan Mahkamah pada tanggal 18 November 2025 (selengkapnya dimuat pada bagian Duduk Perkara).

[3.9] Menimbang bahwa oleh karena permohonan Pemohon *a quo* telah jelas, Mahkamah berpendapat tidak terdapat urgensi dan relevansinya untuk meminta keterangan pihak-pihak sebagaimana disebutkan dalam Pasal 54 UU MK.

[3.10] Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut dalil Pemohon *a quo,* Mahkamah terlebih dahulu akan mempertimbangkan permohonan Pemohon berkaitan dengan ketentuan Pasal 60 UU MK serta Pasal 72 Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 7 Tahun 2025 tentang Tata Beracara Dalam Perkara Pengujian Undang-Undang (PMK 7/2025), sehingga terhadap norma *a quo* dapat dimohonkan pengujian kembali.

Bahwa Pasal 60 UU MK serta Pasal 72 PMK 7/2025, masing-masing menyatakan sebagai berikut.

Pasal 60 UU MK

(1) Terhadap materi muatan ayat, pasal, dan/atau bagian dalam undang-undang yang telah diuji, tidak dapat dimohonkan pengujian kembali.
(2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan jika materi muatan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang dijadikan dasar pengujian berbeda.

Pasal 72 PMK 7/2025

(1) Terhadap materi muatan, ayat, pasal, dan/atau bagian dalam undang-undang atau Perppu yang telah diuji, tidak dapat dimohonkan pengujian kembali.

(2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan jika materi muatan dalam UUD NRI Tahun 1945 yang dijadikan dasar pengujian berbeda atau terdapat alasan permohonan yang berbeda.

Berdasarkan ketentuan tersebut, terhadap pasal yang telah dilakukan pengujian konstitusionalitasnya dan telah diputus oleh Mahkamah hanya dapat dimohonkan pengujian kembali apabila terdapat dasar pengujian atau alasan permohonan yang berbeda. Berkenaan dengan hal itu, telah ternyata Pasal 50 UU 20/2011 sebelumnya pernah diajukan permohonan pengujian melalui Permohonan Nomor 62/PUU-XX/2022 yang diucapkan dalam sidang pleno terbuka untuk umum pada tanggal 31 Oktober 2022 dengan dasar pengujian Pasal 28G dan Pasal 28H UUD NRI Tahun 1945 dengan alasan norma *a quo* mengakibatkan kondominium hotel (kondotel) kehilangan pijakan hukum sehingga telah mengabaikan hak konstitusional Pemohon untuk mendapatkan hak kepemilikan, pemanfaatan dan pengelolaan atas satuan unit kondotel yang dimilikinya.

Sementara itu, dalam permohonan *a quo*, dasar pengujian yang digunakan adalah Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 28D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 yang tidak digunakan sebagai dasar pengujian dalam Permohonan Nomor 62/PUU-XX/2022. Oleh karena itu, permohonan pengujian Pasal 50 UU 20/2011, meskipun telah pernah diajukan dan telah diputus konstitusionalitasnya ke Mahkamah, namun oleh karena diajukan dengan dasar pengujian yang berbeda, maka permohonan Pemohon, terlepas secara substansial dapat dibuktikan atau tidak, secara formal tidak terhalang oleh Pasal 60 UU MK dan Pasal 72 PMK 7/2025 untuk dapat diajukan permohonan konstitusionalitasnya kembali ke Mahkamah.

[3.11] Menimbang bahwa setelah Mahkamah mencermati secara saksama dalil permohonan Pemohon beserta bukti yang diajukan, persoalan konstitusionalitas norma yang harus dijawab oleh Mahkamah pada pokoknya bermuara pada persoalan apakah tidak disebutkannya rumah susun fungsi bukan hunian dalam norma Pasal 50 UU 20/2011 telah menyebabkan kekosongan hukum terhadap syarat kepemilikan satuan rumah susun bukan hunian sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan bertentangan dengan Pasal 28D ayat (1) UUD NRI Tahun

1945, serta bertentangan dengan prinsip negara hukum sebagaimana diamanatkan Pasal 1 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945.

[3.12] Menimbang bahwa sebelum menjawab persoalan konstitusionalitas norma yang didalilkan Pemohon, penting bagi Mahkamah menegaskan bahwa dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 62/PUU-XX/2022, telah dijelaskan, antara lain mengenai latar belakang diundangkannya UU 20/2011 dan kaitannya dengan amanat konstitusional terhadap pengakuan hak atas tempat tinggal sebagai bagian dari hak setiap orang sebagaimana dijamin dalam Pasal 28H ayat (1) UUD NRI Tahun 1945, yang antara lain menyatakan:

> …Berdasarkan amanat konstitusi dan instrumen hukum yang mengatur hak untuk bertempat tinggal sebagaimana telah dijelaskan di atas serta untuk menyelenggarakan pembangunan perumahan bagi masyarakat sesuai dengan tantangan sosial dan budaya yang semakin berkembang, khususnya di wilayah perkotaan, maka dibentuklah UU 20/2011 sebagai perubahan atas UU 16/1985 yang dianggap sudah tidak dapat lagi mengakomodir penyelenggaraan rumah susun sesuai dengan perkembangan tatanan sosial, budaya dan ekonomi yang keadaannya telah jauh berbeda dengan pada saat UU 16/1985 diberlakukan. Terhadap perubahan undang-undang yang mengatur mengenai rumah susun tersebut, selain dalam rangka memenuhi kebutuhan hukum berdasarkan dinamika masyarakat, lebih penting lagi menurut Mahkamah, adalah keberadaan undang-undang rumah susun untuk memberikan jaminan dan memprioritaskan pengadaan rumah atau tempat tinggal yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang sangat berpotensi termajinalisasi oleh meluasnya penguasaan sektor pembangunan perumahan oleh pengembang besar. Oleh karena itu, penyelenggaraan rumah susun berdasarkan UU 20/2011 diharapkan dapat mempercepat pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau di kawasan perkotaan bagi seluruh lapisan masyarakat sehingga mendorong perkembangan perkotaan yang serasi, seimbang yang memperhatikan prinsip pembangunan yang berkelanjutan dan berwawasan lingkungan sehingga akan mengurangi terjadinya kesenjangan sosial di masyarakat, khususnya di wilayah perkotaan.

Berdasarkan kutipan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, UU 20/2011 pada pokoknya merupakan respons pembentuk undang-undang dalam memenuhi amanat Pasal 28H ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 dengan mendorong terbentuknya dan tersedianya rumah atau tempat tinggal yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang sangat berpotensi termarjinalisasi oleh meluasnya penguasaan sektor pembangunan perumahan oleh pengembang besar. Berkenaan dengan hal tersebut, Ketentuan Umum UU 20/2011 pada Pasal 1 angka

1 menyatakan, “Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.” Ketentuan tersebut menegaskan bahwa objek pengaturan undang-undang ini adalah “bangunan” yang digunakan “terutama untuk tempat hunian”. Apabila ditinjau secara historis yuridis, maka dapat dilihat dari Penjelasan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU 16/1985) sebagai dasar hukum pengaturan tentang rumah susun sebelum digantikan oleh UU 20/2011, bahwa meskipun pembangunan rumah susun ditujukan terutama untuk tempat hunian, khususnya bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, namun pembangunan rumah susun harus dapat mewujudkan pemukiman yang lengkap dan fungsional, sehingga diperlukan adanya bangunan gedung bertingkat 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. Hal ini juga disebutkan dalam Penjelasan Pasal 1 angka 1 UU 16/1985, sebelum dicabut oleh UU 20/2011, yang menyatakan: “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.”

Dalam perkembangannya, sebagian norma UU 20/2011 mengalami perubahan melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (UU 6/2023), namun demikian definisi “rumah susun” dalam ketentuan umum tersebut tidak diubah. Berkaitan dengan ketentuan umum tersebut, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

(UU 28/2002) sebagaimana telah diubah dengan UU 6/2023 menyatakan definisi "Bangunan Gedung" sebagai wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus [vide Pasal 1 angka 1 UU 28/2002 *jo*. Pasal 24 UU 6/2023]. Dengan demikian, bangunan gedung yang diatur oleh UU 20/2011 pada dasarnya merupakan pengaturan bangunan gedung sebagaimana diatur UU 28/2002, khusus dalam bentuk rumah susun, yang menurut undang-undang ditujukan "terutama" sebagai hunian.

[3.13] Menimbang bahwa setelah menguraikan hal-hal di atas, selanjutnya Mahkamah akan mempertimbangkan dalil Pemohon yang mempersoalkan Pasal 50 UU 20/2011 yang menurut Pemohon menimbulkan ketidakpastian hukum sebagaimana dijamin oleh Pasal 28D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 karena tidak menyebutkan rumah susun "bukan hunian" sebagai salah satu pemanfaatan rumah susun. Terhadap dalil *a quo*, Mahkamah mempertimbangkan sebagai berikut.

[3.13.1] Bahwa dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 62/PUU-XX/2022, Mahkamah telah mempertimbangkan antara lain:

> …Salah satu perubahan dalam UU 20/2011 adalah berkaitan dengan fungsi rumah susun yang tidak lagi terbagi dalam hunian atau bukan hunian, melainkan hunian atau campuran sebagaimana norma Pasal 50 UU 20/2011 yang dimohonkan pengujian konstitusionalitasnya oleh para Pemohon. Fungsi bukan hunian dalam UU 20/2011 sebenarnya bukan tidak diakomodir, tetapi diletakkan sebagai fungsi pendukung *(supporting)* dari fungsi rumah susun yang utama yaitu sebagai hunian. Lebih lanjut, Penjelasan Pasal 50 huruf b menyatakan, "Yang dimaksud dengan "fungsi campuran" adalah campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian." Bagi rumah susun dengan fungsi campuran maka ia merupakan hunian (fungsi utama) dan sekaligus memiliki fungsi lain *(mix used)* dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup masyarakat di rumah susun. Pemanfaatan fungsi rumah susun yang hanya terbagi atas hunian atau campuran tersebut bersandar pada pengertian rumah susun sebagaimana diatur dalam norma Pasal 1 angka 1 UU 20/2011 yang utamanya difungsikan sebagai hunian.

Berdasarkan kutipan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, Mahkamah telah menegaskan bahwa Pasal 50 UU 20/2011 adalah berkesesuaian dengan amanat Pasal 28H ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 karena salah satu latar

belakang perubahan UU 16/1985 menjadi UU 20/2011 pada dasarnya bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap tempat tinggal yang layak, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan menengah-rendah [vide Penjelasan Umum UU 20/2011]. Dengan demikian, UU 20/2011 dimaksudkan untuk mendorong ketersediaan rumah susun sebagai tempat tinggal atau hunian, dan mengakomodasi rumah susun berfungsi campuran untuk mendukung kebutuhan penghuni rumah susun dimaksud.

[3.13.2] Bahwa selanjutnya berkenaan dengan pengaturan rumah susun "bukan hunian", Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 62/PUU-XX/2022 juga mempertimbangkan sebagai berikut:

> **[3.17]** Menimbang bahwa Mahkamah memahami keberadaan kondotel sebagai jenis usaha atau bentuk investasi baru yang terus akan berkembang seiring dengan peningkatan kebutuhan akan layanan jasa perhotelan di Indonesia menjadikan kondotel harus memiliki payung hukum tersendiri sesuai dengan karakteristiknya. Berdasarkan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan di atas, telah nampak bahwa kondotel memiliki struktur bangunan dan model kepemilikan yang sama dengan rumah susun. Akan tetapi, perbedaannya terletak pada fungsi kondotel yaitu sebagai salah satu kegiatan usaha. Keberadaan karakteristik yang demikian ternyata secara spesifik tidak terakomodir dalam hukum positif sehingga terdapat kekosongan hukum dalam pengaturannya. Oleh karena itu, Mahkamah mendorong pembentuk undang-undang untuk dapat segera menyusun undang-undang maupun peraturan pelaksana yang dapat dijadikan dasar hukum bagi penyelenggaraan rumah susun yang memiliki fungsi bukan hunian di Indonesia.

Berdasarkan kutipan uraian pertimbangan hukum di atas, meskipun Mahkamah telah menyatakan tidak ada pertentangan antara norma Pasal 50 UU 20/2011 terhadap konstitusi, khususnya terhadap Pasal 28H ayat (1) UUD NRI Tahun 1945, namun Mahkamah juga menegaskan bahwa tidak diaturnya pemanfaatan rumah susun yang berkarakter bukan hunian, seperti kondotel, dalam peraturan perundang-undangan telah menimbulkan adanya kekosongan hukum yang berpotensi menyebabkan ketidakpastian hukum terhadap hak warga negara atas kepemilikan dan pemanfaatan kondotel tersebut. Dalam kaitan ini, Pasal 50 UU 20/2011 beserta Penjelasannya, hanya mengakomodir rumah susun fungsi hunian dan fungsi campuran, yang merupakan campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian, akan tetapi Penjelasan tersebut tidak mencakup rumah susun bukan hunian yang dimaksudkan oleh Pemohon.

Dalam kaitan dengan persoalan di atas, merupakan suatu kenyataan bahwa bangunan gedung yang digunakan sebagai tempat usaha, tempat perbelanjaan, pertokoan, perkantoran, dan perindustrian meskipun tidak dimanfaatkan sebagai fungsi hunian, namun memiliki karakteristik yang sama dengan rumah susun hunian atau campuran, yaitu menggunakan konsep kepemilikan bersama (*horizontal property right)* yang merupakan konsep hukum perdata modern untuk menjawab kebutuhan kepemilikan gedung bertingkat. Kepemilikan bersama tersebut menimbulkan hak individu (atas unit) sekaligus hak kolektif (atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama). Oleh karenanya, terhadap kepemilikan tersebut harus dilakukan pula pengesahan pertelaan, yaitu proses hukum yang memberikan persetujuan pemerintah terhadap dokumen pertelaan, yang berisi rincian batas dan uraian setiap unit rumah susun (sarusun), bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Dokumen ini dibuat dalam bentuk gambar dan uraian yang jelas, termasuk nilai perbandingan proporsional, dan disahkan oleh bupati atau gubernur sesuai dengan wilayahnya, sebagaimana hal ini diatur dalam Pasal 25 ayat (1) UU 20/2011 yang menyatakan, “Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.” Dengan adanya fakta demikian, terdapat kekosongan hukum, di mana UU 20/2011 tidak dapat digunakan sebagai dasar hukum pengesahan pertelaan bagi rumah susun komersial yang berfungsi bukan hunian.

Tidak adanya pengaturan *a quo,* menimbulkan kekosongan hukum yang berpotensi pada sejumlah persoalan hukum, antara lain: proses pengesahan pertelaan dan akta pemisahan tidak dapat dilaksanakan, sehingga menyebabkan tidak dapat diterbitkannya SHM Sarusun yang fungsinya bukan hunian, sehingga pengembang berpotensi digugat karena wanprestasi dan juga berpotensi dilaporkan melakukan tindak pidana; pemilik sarusun tidak dapat mengagunkan, mengalihkan, atau mendaftarkan unitnya secara legal, karena tidak adanya SHM Sarusun sehingga menyebabkan pemilik sarusun tidak dapat mendaftarkan sarusun miliknya pada kantor pertanahan sebagai hak milik yang diakui oleh negara, lembaga keuangan tidak dapat menerima sarusun tersebut sebagai agunan. Selain itu, dapat terjadi praktik yang tidak seragam dalam penerapan norma *a quo*, karena dalam

kasus tertentu Pemerintah tetap menerbitkan pengesahan pertelaan dan akta pemisahan terhadap rumah susun bukan hunian.

Persoalan tersebut merupakan permasalahan hukum yang berpotensi terjadi secara berulang dan menimbulkan kerugian konstitusional karena tidak adanya pengaturan yang jelas mengenai pemanfaatan rumah susun sebagai fungsi bukan hunian, padahal dalam kenyataannya satuan rumah susun seperti itu telah ada dan berkembang sebagai salah satu bentuk usaha dan harus diakui perlindungan atas hak miliknya. Tidak adanya pengaturan yang menyebabkan kekosongan hukum apabila dibiarkan, akan menimbulkan kerugian baik terhadap hak perseorangan warga negara, maupun terhadap perkembangan perekonomian. Oleh karena itu, Mahkamah perlu menegaskan sekali lagi pentingnya pengaturan yang dapat memberikan kepastian hukum dalam mengakomodasi pemanfaatan rumah susun bukan hunian.

Berkenaan dengan hal tersebut, menurut Mahkamah pemanfaatan unit bangunan sebagai fungsi bukan hunian seperti kondotel atau bentuk usaha lain yang lebih memiliki fungsi kegiatan usaha memang tidak sesuai dengan pengertian rumah susun berdasarkan UU 20/2011, sehingga apabila Mahkamah memaknai dengan menambahkan fungsi bukan hunian dalam norma Pasal 50 UU 20/2011 sebagaimana permohonan Pemohon, hal demikian justru akan menyebabkan ketidakharmonisan ketentuan dalam UU 20/2011 karena landasan filosofis UU 20/2011 menempatkan fungsi utama rumah susun adalah sebagai “hunian” atau tempat tinggal, sehingga keberadaan unit bangunan seperti rumah susun dengan fungsi bukan hunian hanya diakomodir dalam bentuk fungsi campuran, yaitu campuran antara rumah susun hunian dan bukan hunian. Namun demikian, sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, tidak adanya pengaturan mengenai pemanfaatan satuan unit bangunan, seperti rumah susun dengan fungsi bukan hunian, baik dalam UU 20/2011 maupun peraturan perundang-undangan lainnya, justru berpotensi menimbulkan kerugian konstitusional yang lebih besar yang akan dialami setiap warga negara yang hak konstitusionalnya bersinggungan dengan kepastian hak milik dan pemanfaatan satuan rumah susun tersebut. Kekosongan hukum tersebut bahkan dapat berdampak negatif terhadap keseimbangan dan perkembangan ekonomi. Kerugian hak konstitusional dan dampak negatif dari kekosongan hukum ini akan terjadi secara berkepanjangan selama belum adanya

peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus hal tersebut. Oleh karena itu, melalui Putusan *a quo,* Mahkamah mendorong pembentuk undang-undang untuk segera menyusun undang-undang yang dapat dijadikan dasar hukum bagi penyelenggaraan rumah susun yang memiliki fungsi bukan hunian. Sebab, setelah tiga tahun sejak Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 62/PUU-XX/2022 diucapkan, belum terlihat proses untuk menindaklanjuti pertimbangan putusan *a quo*.

[3.13.3] Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, Mahkamah memahami kekosongan hukum pemanfaatan rumah susun "bukan hunian" tidak semata-mata disebabkan karena tidak adanya frasa "bukan hunian" dalam Pasal 50 UU 20/2011, namun juga karena tidak terdapat sama sekali aturan di dalam keseluruhan UU 20/2011 yang secara khusus mengatur mengenai tata cara pengelolaan serta segala syarat tentang pemanfaatan rumah susun dengan fungsi "bukan hunian". Ketiadaan norma ini mengakibatkan kekosongan hukum yang berdampak pada pelanggaran asas kepastian hukum yang adil terhadap hak yang melekat pada pemanfaatan rumah susun dengan fungsi "bukan hunian". Oleh karenanya, Mahkamah berpendirian kekosongan hukum demikian perlu diatasi dengan memberikan pemaknaan tersendiri berkenaan dengan pemanfaatan rumah susun dengan fungsi "bukan hunian" dalam norma Pasal 50 UU 20/2011. Selain itu, untuk sementara norma Pasal 50 UU 20/2011 dapat dijadikan sebagai dasar hukum yang memayungi pemanfaatan rumah susun "bukan hunian" hingga dibentuknya undang-undang tersendiri atau mengubah UU 20/2011 dengan membuat Bab berkenaan dengan "pemanfaatan rumah susun dengan fungsi bukan hunian" secara tersendiri. Oleh karena itu, norma Pasal 50 UU 20/2011 harus dimaknai menjadi "pemanfaatan rumah susun dengan fungsi bukan hunian diatur dengan atau dalam undang-undang." Sikap tersebut dilakukan untuk menegaskan pendirian dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 62/PUU-XX/2022. Penegasan demikian perlu dilakukan, disebabkan adanya kekosongan pengaturan selama ini sehingga menyebabkan ketidakpastian hukum yang bermuara pada pertentangan norma Pasal 50 UU 20/2011 dengan Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 28D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945. Oleh karena itu, demi mewujudkan kepastian hukum yang adil dan sekaligus demi mencegah dampak negatif terhadap perekonomian maka pembentuk undang-undang segera merumuskan pemanfaatan unit bangunan

seperti rumah susun yang berfungsi sebagai “bukan hunian”, paling lama 2 (dua) tahun sejak Putusan *a quo* diucapkan. Dalam hal ini, jangka waktu 2 (dua) tahun dimaksud dinilai sebagai waktu yang cukup oleh Mahkamah untuk melakukan perubahan atas UU 20/2011 atau membentuk undang-undang baru guna memenuhi kebutuhan hukum akan adanya pengaturan rumah susun yang berfungsi “bukan hunian”.

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, dalil yang berkenaan dengan norma Pasal 50 UU 20/2011 yang menurut Pemohon menimbulkan ketidakpastian hukum sebagaimana dijamin oleh UUD NRI Tahun 1945 karena tidak menyebutkan rumah susun “bukan hunian” sebagai salah satu pemanfaatan rumah susun adalah beralasan menurut hukum untuk sebagian.

[3.14] Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut di atas, Mahkamah berpendapat tidak adanya pengaturan mengenai rumah susun dengan fungsi “bukan hunian” dalam UU 20/2011 telah ternyata melanggar prinsip negara hukum dan menimbulkan ketidakpastian hukum sehingga bertentangan dengan Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 28D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945, sebagaimana yang didalilkan Pemohon. Namun, oleh karena pemaknaan Mahkamah tidak sebagaimana yang dimohonkan Pemohon maka dalil Pemohon adalah beralasan menurut hukum untuk sebagian.

[3.15] Menimbang bahwa hal-hal lain dan selebihnya tidak dipertimbangkan lebih lanjut karena dinilai tidak ada relevansinya.

4. KONKLUSI

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

[4.1] Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo*;

[4.2] Pemohon memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan permohonan *a quo*;

[4.3] Permohonan Pemohon beralasan menurut hukum untuk sebagian.

Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 216, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6554), dan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076);

5. AMAR PUTUSAN

Mengadili:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk sebagian;
2. Menyatakan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) bertentangan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat secara bersyarat sepanjang tidak dimaknai "pemanfaatan rumah susun dengan fungsi bukan hunian diatur dengan atau dalam undang-undang paling lama dalam waktu 2 (dua) tahun sejak putusan *a quo* diucapkan."
3. Memerintahkan pemuatan Putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia sebagaimana mestinya;
4. Menolak permohonan Pemohon untuk selain dan selebihnya.

Demikian diputus dalam Rapat Permusyawaratan Hakim oleh delapan Hakim Konstitusi yaitu Suhartoyo selaku Ketua merangkap Anggota, Saldi Isra, Enny Nurbaningsih, Arief Hidayat, Daniel Yusmic P. Foekh, M. Guntur Hamzah, Ridwan Mansyur, dan Arsul Sani, masing-masing sebagai Anggota, pada hari **Rabu,** tanggal **sembilan belas,** bulan **November**, tahun **dua ribu dua puluh lima**, yang diucapkan dalam Sidang Pleno Mahkamah Konstitusi terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **sembilan belas**, bulan **Januari**, tahun **dua ribu dua puluh enam**, selesai diucapkan **pukul 12.12 WIB**, oleh delapan Hakim Konstitusi yaitu Suhartoyo

selaku Ketua merangkap Anggota, Saldi Isra, Enny Nurbaningsih, Anwar Usman, Daniel Yusmic P. Foekh, M. Guntur Hamzah, Ridwan Mansyur, dan Arsul Sani, masing-masing sebagai Anggota, dengan dibantu oleh Ery Satria Pamungkas sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Dewan Perwakilan Rakyat atau yang mewakili, Presiden atau yang mewakili, tanpa dihadiri oleh Pemohon dan/atau kuasanya.

KETUA,

ttd.

Suhartoyo

ANGGOTA-ANGGOTA,

ttd.	**ttd.**
Saldi Isra	**Enny Nurbaningsih**
ttd.	**ttd.**
Anwar Usman	**Daniel Yusmic P. Foekh**
ttd.	**ttd.**
M. Guntur Hamzah	**Ridwan Mansyur**

ttd.

Arsul Sani

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

Ery Satria Pamungkas

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan penerbitan putusan ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Diterbitkan di Jakarta
pada tanggal 2 Februari 2026

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM REPUBLIK INDONESIA

ttd

Ditandatangani secara elektronik oleh :

Dokumen Berita Negara ini telah ditandatangani secara elektronik dan dilengkapi sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE)