



**MAHKAMAH KONSTITUSI
REPUBLIK INDONESIA**

**IKHTISAR PUTUSAN
PERKARA NOMOR 198/PUU-XXIII/2025**

Tentang

Pemanfaatan Rumah Susun dengan Fungsi Bukan Hunian

- Pemohon** : PT. Pasaraya International Hedonisarana yang diwakili oleh Medina sebagai Direktur Utama
- Jenis Perkara** : Pengujian Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU 20/2011) terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945).
- Pokok Perkara** : Pasal 50 UU 20/2011 dianggap bertentangan secara bersyarat dengan Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 28D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945.
- Amar Putusan** : 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.
- Tanggal Putusan** : Senin, 19 Januari 2026.

Ikhtisar Putusan :

Pemohon adalah badan hukum privat sebagai pelaku pembangunan. 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 dan bertentangan dengan Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 28D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945.

Terkait dengan kewenangan Mahkamah, oleh karena yang dimohonkan oleh Pemohon adalah pengujian norma Undang-Undang *in casu* Pasal 50 UU 20/2011 terhadap UUD NRI Tahun 1945, maka Mahkamah berwenang mengadili permohonan *a quo*.

Terhadap kedudukan hukum, para Pemohon telah dapat menjelaskan anggapan kerugian hak konstitusional yang 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*.

Berkenaan dengan dalil Pemohon, dalam Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 62/PUU-XX/2022, Mahkamah telah mempertimbangkan yang pada pokoknya 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. Dalam Putusan tersebut, 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.

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*.

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”. Ketidadaan 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.

Dengan demikian, selanjutnya Mahkamah menjatuhkan putusan dengan amarnya menyatakan:

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.