



PUTUSAN
Nomor 4 P/HUM/2026

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa dan mengadili perkara permohonan keberatan hak uji materiil terhadap Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, pada tingkat pertama dan terakhir telah memutuskan sebagai berikut, dalam perkara:

1. **KELLY TAN**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Apartemen Mediterania Marina Resident Tower B-21 AF RT/RW 015/002, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;
2. **KRISTINUS HOTLAN SAMOSIR**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Apartemen Mediterania Marina Tower D.31 A-AG RT/RW 015/002, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;
3. **ENNI WARTATI NST**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Pantai Kuta IV Nomor 7 Rt/Rw 004/010, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Dr. Asmadi Lubis S.H., CN., M.Kn., Advocate pada Law Office Dr. Asmadi Lubis SH., CN., M.Kn & Associates, beralamat di Jalana Graha Cempaka Mas Tower C2. 17/01 RT 5/RW 8 Jalan Letjen Suprpto Nomor 1, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, domisili elektronik asmadilubis933@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Desember 2025;

Selanjutnya disebut sebagai Para Pemohon;

melawan:

MENTERI PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
REPUBLIK INDONESIA, tempat kedudukan di Wisma Mandiri II,

Halaman 1 dari 50 halaman. Putusan Nomor 4 P/HUM/2026



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan M.H. Thamrin Nomor 5 Kebon Sirih, Menteng, Jakarta Pusat 10340;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Didyk Choiroel, S.Sos., M.Si., jabatan Sekretaris Jenderal, Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 02/SKS/M/2026, tanggal 27 Januari 2026;

Selanjutnya disebut sebagai Termohon;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat permohonannya tertanggal 30 Desember 2025, yang diterima di Kepaniteraan Mahkamah Agung pada tanggal 2 Januari 2026, dan diregister dengan Nomor 4 P/HUM/2026, telah mengajukan permohonan keberatan hak uji materiil terhadap Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Pendahuluan;

Pengaturan mengenai rumah susun pada prinsipnya tidak hanya menyangkut aspek teknis pengelolaan bangunan, melainkan menyangkut perlindungan hak kepemilikan, kesetaraan kedudukan hukum para pemilik, serta mekanisme demokratis dalam pengambilan keputusan bersama. Oleh karena itu, setiap peraturan pelaksana di bidang rumah susun wajib tunduk dan tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi;

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 secara tegas menempatkan pemilik satuan rumah susun sebagai subjek hukum utama yang memiliki hak atas satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, yang diwujudkan melalui Nilai

Halaman 2 dari 50 halaman. Putusan Nomor 4 P/HUM/2026



Perbandingan Proporsional (NPP). Hak-hak tersebut merupakan hak keperdataan yang lahir dari kepemilikan, sehingga tidak dapat dikurangi, dibatasi, atau digantungkan oleh peraturan yang lebih rendah tanpa dasar undang-undang yang jelas;

Dalam kerangka tersebut, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) dibentuk sebagai wadah hukum yang beranggotakan pemilik dan/atau penghuni, sebagaimana diatur dalam Pasal 74, Pasal 75, dan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Undang-undang secara tegas mengatur bahwa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun berwenang untuk mengelola rumah susun secara mandiri atau menunjuk pengelola. Frasa “menunjuk pengelola” mengandung makna hukum bahwa pengelola adalah pihak pelaksana teknis yang bekerja berdasarkan penugasan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, memiliki hubungan hukum yang bersifat kontraktual, dan bukan bagian dari struktur, organ, atau kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dengan demikian secara sadar dan sistematis memisahkan kedudukan hukum antara Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, pengelola, dan pelaku pembangunan. Pelaku pembangunan memiliki peran dalam tahap pembangunan dan pemasaran rumah susun yang bersifat sementara, yang seharusnya berakhir setelah satuan rumah susun terjual dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun terbentuk. Setelah itu, pengelolaan rumah susun berada di bawah kendali Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun sebagai representasi pemilik;

Namun demikian, Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025, khususnya Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d, telah memuat pengaturan yang secara substansial menyimpang dari konstruksi hukum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Ketentuan tersebut membuka dan/atau

Halaman 3 dari 50 halaman. Putusan Nomor 4 P/HUM/2026



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mewajibkan keterlibatan pelaku pembangunan dan/atau pihak pengelola dalam mekanisme dan struktur Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, sehingga mengaburkan pemisahan peran yang secara tegas telah ditetapkan oleh undang-undang;

Lebih jauh, Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 secara eksplisit mensyaratkan bahwa hak memilih dan/atau dipilih dalam Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun hanya dapat digunakan oleh pemilik yang telah memenuhi kewajiban pembayaran luran Pengelolaan Lingkungan (IPL). Ketentuan ini telah mengubah hak memilih dan dipilih, yang seharusnya melekat pada kepemilikan dan NPP, menjadi hak bersyarat finansial;

Pengaturan tersebut tidak pernah diatur, diperintahkan, ataupun dibenarkan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Dalam undang-undang tersebut, kewajiban membayar biaya pengelolaan merupakan hubungan hukum perdata yang penyelesaiannya dilakukan melalui mekanisme penagihan dan penyelesaian sengketa perdata, bukan melalui pencabutan hak organisasi dan hak demokratis pemilik. Dengan demikian, menjadikan pelunasan luran Pengelolaan Lingkungan sebagai syarat hak memilih dan dipilih merupakan bentuk sanksi substantif yang tidak memiliki dasar hukum dalam undang-undang;

Akibat dari pengaturan tersebut, pelaku pengelola ditempatkan dalam posisi dominan untuk menentukan hak partisipasi pemilik dalam Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, yang pada praktiknya menjadikan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun tidak lagi sebagai organisasi pemilik yang mandiri dan demokratis, melainkan sebagai organisasi yang rentan dikendalikan oleh kepentingan pengelola dan/atau pelaku pembangunan. Kondisi ini secara langsung bertentangan dengan tujuan pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011;

Halaman 4 dari 50 halaman. Putusan Nomor 4 P/HUM/2026

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Dengan demikian, Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 telah:

1. Bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
2. Melampaui kewenangan pembentuk peraturan (*ultra vires*);
3. Melanggar prinsip hierarki peraturan perundang-undangan; dan
4. Merugikan hak pemilik satuan rumah susun secara nyata;

Bahwa selain bertentangan secara materiil dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 juga dibentuk dengan mengabaikan dan melanggar ketentuan pembentukan peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, sebagaimana telah diubah dengan:
 - a) Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019; dan
 - b) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022;

Bahwa berdasarkan Pasal 5 dan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, setiap pembentukan peraturan perundang-undangan wajib memenuhi asas-asas pembentukan peraturan yang baik, antara lain:

- a) Kejelasan tujuan;
- b) Kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
- c) Dapat dilaksanakan;
- d) Kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- e) Kejelasan rumusan; dan
- f) Keterbukaan;

Bahwa materi muatan Peraturan Menteri hanya boleh berisi materi untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, dan dilarang memuat norma baru yang mengurangi, membatasi, atau menghapus hak yang telah ditetapkan oleh undang-undang,



sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011;

Namun demikian, Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025, khususnya Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d, telah:

- a) Menciptakan norma baru;
- b) Memperluas pengaturan melebihi delegasi undang-undang;
- c) Serta membatasi hak pemilik satuan rumah susun yang secara tegas telah dijamin oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011;

Bahwa Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tidak pernah memberikan delegasi kepada Menteri untuk:

- a) Mengatur keterlibatan pelaku pembangunan dan/atau pengelola dalam struktur atau mekanisme Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun; dan
- b) Menjadikan pelunasan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) sebagai syarat penggunaan hak memilih dan/atau dipilih;

Dengan demikian, Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 telah melanggar asas kesesuaian hierarki dan materi muatan, serta bertentangan dengan prinsip *lex superior derogat legi inferiori*, karena peraturan menteri tidak boleh menyimpangi, apalagi meniadakan hak yang telah diberikan oleh undang-undang;

Oleh karena pelanggaran terhadap ketentuan pembentukan peraturan perundang-undangan ini bersifat mendasar, maka Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 cacat secara yuridis, dan karenanya patut dan beralasan hukum untuk diuji serta dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

II. Objek Permohonan;

Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2025 Tentang Pengelolaan Rumah Susun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, khususnya:

- Pasal 79 ayat (4); dan
- Pasal 79 ayat (7) huruf d,

Sepanjang dimaknai dan/atau diterapkan mengatur:

1. Keterlibatan pelaku pembangunan dan/atau pengelola dalam struktur dan mekanisme Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun; dan
2. Persyaratan pelunasan luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) sebagai dasar penggunaan hak memilih dan/atau dipilih dalam Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;

III. Kedudukan Termohon;

1. Bahwa Termohon dalam permohonan uji materiil ini adalah Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Republik Indonesia, selaku pejabat negara yang memiliki kewenangan atribusi untuk menetapkan Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;
2. Bahwa Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 merupakan peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang yang ditetapkan oleh Termohon, sehingga secara hukum Termohon adalah pihak yang tepat dan sah untuk diminta keterangan dan pertanggungjawaban atas pembentukan norma yang dimohonkan pengujian dalam perkara *a quo*;
3. Bahwa dengan demikian, penempatan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Republik Indonesia sebagai Termohon telah sesuai dengan ketentuan Pasal 31A Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

Halaman 7 dari 50 halaman. Putusan Nomor 4 P/HUM/2026

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



IV. Kewenangan Mahkamah Agung;

1. Bahwa berdasarkan Pasal 24A ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Mahkamah Agung berwenang mengadili pada tingkat kasasi dan menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang;
2. Bahwa kewenangan tersebut ditegaskan kembali dalam Pasal 31A Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung;
3. Bahwa objek permohonan ini adalah peraturan menteri, sehingga secara absolut merupakan kewenangan Mahkamah Agung;

V. Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Pemohon;

1. Pemohon adalah pemilik sah satuan rumah susun yang memiliki hak atas:
 - Satuan rumah susun;
 - Bagian bersama;
 - Benda bersama;
 - Tanah bersama, yang dinyatakan dalam Nilai Perbandingan Proporsional (NPP);
2. Hak-hak tersebut merupakan hak keperdataan yang lahir langsung dari kepemilikan, bukan dari hubungan administratif pembayaran iuran;
3. Dengan berlakunya ketentuan Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri *a quo*, Pemohon:
 - Kehilangan atau terancam kehilangan hak memilih dan dipilih;
 - Dirugikan secara langsung, aktual, dan nyata;
 - Kehilangan hak partisipasi dalam Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;
4. Dengan demikian, Pemohon memiliki kepentingan hukum langsung (*legal standing*) untuk mengajukan permohonan ini;



Bahwa para Pemohon adalah pemilik sah satuan rumah susun yang dibuktikan dengan identitas diri serta bukti kepemilikan berupa Buku Tanah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun masing-masing atas nama Pemohon, sebagaimana tercantum dalam Bukti P-4 sampai dengan Bukti P-6 dan Bukti P-13 sampai dengan Bukti P-15, sehingga para Pemohon memiliki kedudukan hukum langsung (*legal standing*) untuk mengajukan permohonan uji materiil *a quo*;

Bahwa salah satu satuan rumah susun yang menjadi dasar kedudukan hukum Pemohon Kristinus Hotlan Samosir secara administratif tercatat atas nama istri Pemohon, yaitu Muliati Siagian sesuai Bukti P-14 namun unit tersebut diperoleh dalam ikatan perkawinan yang sah dan masih berlangsung sehingga merupakan bagian dari harta bersama Pemohon dan istrinya. Hubungan perkawinan tersebut dibuktikan dengan Bukti P-16 dan Kartu Keluarga Bukti P-17. Oleh karena itu, Pemohon Kristinus Hotlan Samosir memiliki kepentingan hukum langsung dan nyata atas satuan rumah susun dimaksud serta berhak mengajukan permohonan pengujian peraturan perundang-undangan *a quo*;

VI. Posita;

1. Pasal 79 Ayat (4) Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 Bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011;

Bahwa Pasal 79 ayat (4) Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 telah membuka dan/atau mewajibkan keterlibatan pelaku pembangunan dalam mekanisme dan struktur Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;

Bahwa pengaturan tersebut bertentangan secara langsung dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, khususnya:

- a) Pasal 74, Pasal 75, dan Pasal 77, yang secara limitatif menyatakan bahwa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun merupakan perhimpunan pemilik dan/atau penghuni, bukan perhimpunan pelaku pembangunan atau



pengelola;

- b) Prinsip bahwa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun berwenang menunjuk pengelola, bukan mengikutsertakan pengelola atau pelaku pembangunan sebagai bagian dari organ organisasi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;

Bahwa dengan mencampuradukkan kedudukan pelaku pembangunan dan pengelola ke dalam Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, Peraturan Menteri *a quo* telah:

- a) Mengubah struktur hukum Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang ditetapkan oleh undang-undang;
b) Menimbulkan konflik kepentingan antara pemilik dan pengelola;
c) Melampaui kewenangan sebagai peraturan pelaksana (*ultra vires*);

2. Pasal 79 Ayat (7) Huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 Melanggar Hak Pemilik Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011;

Bahwa Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 mensyaratkan bahwa hak memilih dan/atau dipilih dalam Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun hanya dapat digunakan oleh pemilik yang telah melunasi Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL);

Bahwa ketentuan tersebut:

- a) Tidak diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011;
b) Tidak pernah diperintahkan oleh undang-undang;
c) Tidak dapat dibenarkan sebagai pembatasan hak kepemilikan;

3. Kewajiban Membayar Iuran Pengelolaan Lingkungan Adalah Hubungan Perdata, Bukan Dasar Pencabutan Hak;

Bahwa kewajiban membayar Iuran Pengelolaan Lingkungan merupakan hubungan hukum perdata antara pemilik dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun/pengelola, yang mekanisme penegakannya dilakukan melalui:



- a) Penagihan perdata;
- b) Denda;
- c) Gugatan perdata;
- d) Atau mekanisme penyelesaian sengketa lainnya;

Bahwa Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tidak pernah memberikan dasar hukum untuk menjatuhkan sanksi berupa penghilangan hak memilih dan dipilih akibat tunggakan luran Pengelolaan Lingkungan;

Dengan demikian, Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri *a quo* telah menciptakan sanksi baru yang tidak dikenal dalam undang-undang, sehingga bertentangan dengan asas legalitas.

4. Pelanggaran Asas Hierarki Peraturan Perundang-undangan;

Bahwa berdasarkan asas *lex superior derogat legi inferiori*, peraturan menteri:

- a) Tidak boleh menambah norma baru yang membatasi hak;
- b) Tidak boleh mengurangi hak yang telah diberikan undang-undang;
- c) Tidak boleh menciptakan sanksi substantif tanpa dasar undang-undang;

Bahwa Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 secara nyata bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, sehingga harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

5. Pelanggaran Prinsip Demokrasi dan Kesetaraan Pemilik;

Bahwa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun menurut Undang-Undang Rumah Susun adalah organisasi yang:

- a) Demokratis;
- b) Nirlaba;
- c) Berbasis kepemilikan;

Bahwa Peraturan Menteri *a quo* justru:

- a) Menciptakan diskriminasi antar pemilik;



- b) Membuka ruang manipulasi hak suara;
 - c) Memperkuat dominasi pengelola dan/atau pelaku pembangunan;
- Hak memilih dan dipilih bukan instrumen penagihan utang;
6. Kerugian Hukum yang Nyata dan Tidak Dapat Dipulihkan
- Bahwa penerapan Pasal 79 ayat (4) dan ayat (7) huruf d Peraturan Menteri *a quo* telah dan akan menimbulkan:
- a) Hilangnya hak memilih dan dipilih Pemohon;
 - b) Terbentuknya kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang cacat hukum;
 - c) Ketidakpastian hukum dan konflik horizontal.
- Kerugian ini bersifat nyata, aktual, dan berpotensi tidak dapat dipulihkan.

Bahwa penerapan Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 telah diberlakukan secara nyata oleh Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Mediterania Marina Residence dalam membentuk panitia musyawarah dan Panitia Musyawarah yang terbentuk mensyaratkan pelunasan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL), *Sinking Fund* (SF), dan (WE) *Water & Electricity* sebagai dasar hak untuk memilih dan dipilih dalam kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang akan dilaksanakan, sebagaimana tercantum dalam Surat Undangan/Rapat Panitia Musyawarah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Mediterania Marina Residence tanggal 15 November 2025 perihal pembukaan pendaftaran calon Panitia Musyawarah, yang mensyaratkan pelunasan Iuran Pengelolaan Lingkungan, SF (*Sinking Fund*), dan WE (*Water and Electricity*) sampai periode November 2025 (Bukti P-7) serta Surat Pemberitahuan Panitia Musyawarah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Mediterania Marina Residence tanggal 22 Desember 2025 perihal pendaftaran calon Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun



yang mendasarkan persyaratan pada Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025. (Bukti P-11);

Bahwa ketentuan tersebut selanjutnya secara nyata telah dijadikan dasar pelaksanaan Pemilihan Panitia Musyawarah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun pada tanggal 20 Desember 2025, sebagaimana dibuktikan dengan Berita Acara/Hasil Pemilihan Panitia Musyawarah (Bukti P-9);

Bahwa terhadap penerapan ketentuan *a quo* telah diajukan keberatan oleh warga pemilik satuan rumah susun sebagaimana tertuang dalam Surat Keberatan Warga tanggal 28 November 2025 (Bukti P-12), dan penerapan Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 tersebut juga menjadi perhatian instansi pemerintah daerah, sebagaimana tercermin dalam Surat Tanggapan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta (Bukti P-10) serta Surat Pemberitahuan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman mengenai pelaksanaan Rapat Umum Tahunan Anggota dan sosialisasi Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 (Bukti P-8);

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka selanjutnya Para Pemohon mohon kepada Ketua Mahkamah Agung berkenan memeriksa permohonan keberatan dan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Para Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan bahwa hak memilih dan dipilih dalam Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun tidak dapat dikaitkan dengan pelunasan iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL);
4. Menyatakan bahwa pelaku pembangunan dan/atau pengelola tidak dapat menjadi bagian dari struktur atau organ Perhimpunan Pemilik dan

Halaman 13 dari 50 halaman. Putusan Nomor 4 P/HUM/2026



Penghuni Satuan Rumah Susun, kecuali sebatas hubungan kontraktual berdasarkan penunjukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;

5. Memerintahkan kepada Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk mencabut atau menyesuaikan ketentuan Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 agar selaras dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011;

Provisi (Penundaan);

1. Mengabulkan permohonan provisi Para Pemohon;
2. Memerintahkan penundaan pelaksanaan pemilihan Pengurus dan/atau Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang mendasarkan hak memilih dan/atau dipilih pada Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025;
3. Menyatakan bahwa selama proses uji materiil belum berkekuatan hukum tetap, ketentuan tersebut tidak dapat dijadikan dasar penetapan hak suara dalam musyawarah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;
4. Memerintahkan Pengelola, Panitia Musyawarah, dan Instansi Pemerintah Daerah terkait untuk tidak mengimplementasikan ketentuan *a quo*;
5. Menyatakan bahwa setiap pemilihan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang tetap dilaksanakan berdasarkan ketentuan tersebut berpotensi batal demi hukum;
6. Memerintahkan pengundangan putusan ini dalam Berita Negara Republik Indonesia;
Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil permohonannya, Para Pemohon telah mengajukan surat-surat bukti berupa:
 1. Fotokopi Salinan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah (Bukti P-1);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Salinan Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik Serta Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Bukti P-2);
3. Fotokopi Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Desember 2025 (Bukti P-3);
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Pemohon Kelly Tan (Bukti P-4);
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Pemohon Kristinus Hotlan Samosir (Bukti P-5);
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Pemohon Enni Wartati Nst (Bukti P-6);
7. Fotokopi Surat Undangan/Rapat Panitia Musyawarah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Mediterania Marina Residence tanggal 15 November 2025 perihal pembukaan pendaftaran calon Panitia Musyawarah, yang mensyaratkan pelunasan iuran Pengelolaan Lingkungan, SF (*Sinking Fund*)), dan WE (*Water and Electricity*) sampai periode November 2025 (Bukti P-7);
8. Fotokopi Surat Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman perihal pelaksanaan Rapat Umum Tahunan Anggota dan sosialisasi Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 tertanggal 9 Desember 2025 (Bukti P-8);
9. Fotokopi Berita Acara/Hasil Pemilihan Panitia Musyawarah tanggal 20 Desember 2025 yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 (Bukti P-9);
10. Fotokopi Surat Tanggapan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi DKI Jakarta kepada Ketua Umum Perkumpulan Pengurus dan Pengelola Properti Indonesia (P4I) tertanggal 22 Desember 2025 terkait Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 (Bukti P-10);
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Panitia Musyawarah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Mediterania Marina Residence tanggal 22 Desember 2025 perihal pendaftaran calon Ketua Pengurus dan Ketua Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni

Halaman 15 dari 50 halaman. Putusan Nomor 4 P/HUM/2026

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Satuan Rumah Susun yang mendasarkan persyaratan pada Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 (Bukti P-11);

12. Fotokopi Surat Keberatan Warga tanggal 28 November 2025 perihal permohonan penghentian pendaftaran calon Panitia Musyawarah Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Mediterania Marina Residence (Bukti P-12);
13. Fotokopi Salinan Buku Tanah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama Kelly Tan (Bukti P-13);
14. Fotokopi Salinan Buku Tanah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama Muliati Siagian (Bukti P-14);
15. Fotokopi Salinan Buku Tanah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama Enni Wartati Nst;
16. Fotokopi akta nikah Pemohon II (Bukti P-16);
17. Fotokopi Kartu Keluarga Pemohon II Kristinus Hotlan Samosir (Bukti P-17);

Menimbang, bahwa permohonan keberatan hak uji materiil tersebut telah disampaikan kepada Termohon pada tanggal 6 Januari 2026, berdasarkan Surat Panitera Muda Tata Usaha Negara Mahkamah Agung Nomor 4/PER-PSG/II/4 P/HUM/2026, tanggal 6 Januari 2026;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Para Pemohon tersebut, Termohon telah mengajukan jawaban tertulis pada tanggal 28 Januari 2026, yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

I. Pokok Permohonan Keberatan Para Pemohon;

Bahwa Pemohon mengajukan Permohonan Uji Materiil di Mahkamah Agung yang teregistrasi dengan Nomor 4 P/HUM/2026, tanggal 6 Januari 2026, terhadap pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 (vide Bukti T-1).

II. Penjelasan Termohon Terhadap Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) Para Pemohon;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berkenaan dengan *legal standing* (*persona standi in judicio*) dan kepentingan hukum Para Pemohon dalam Perkara *a quo*, Termohon menyampaikan penjelasan sebagai berikut:

A. Pendahuluan;

1. Bahwa, terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung yakni Putusan Nomor 54 P/HUM/2013 tanggal 19 Desember 2013 (vide Bukti T-5) dan Putusan Nomor 62 P/HUM/2013 tanggal 18 November 2013 (vide Bukti T-6), Mahkamah Agung dalam Pertimbangan Hukumnya berpendirian yaitu kerugian hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung harus memenuhi 5 (lima) syarat, yaitu:
 - a. Adanya hak Pemohon yang diberikan oleh suatu peraturan perundang-undangan;
 - b. Pemohon dirugikan dengan diberlakukannya objek permohonan hak uji materiil yang dipersoalkan;
 - c. Kerugian tersebut harus bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidaknya-tidaknya potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;
 - d. Timbulnya kerugian tersebut terdapat hubungan sebab akibat atau hubungan kausal (*causal verband*) atas berlakunya peraturan perundang-undangan yang dimohonkan pengujian; dan
 - e. Apabila permohonan yang bersangkutan kelak dikabulkan maka kerugian yang bersangkutan memang dapat dipulihkan kembali dengan dibatalkannya objek permohonan hak uji materiil dimaksud;
2. Bahwa ketentuan Pasal 1 ayat (3) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil, yang berbunyi (vide Bukti T-2):

Halaman 17 dari 50 halaman. Putusan Nomor 4 P/HUM/2026



Permohonan keberatan adalah suatu permohonan yang berisi keberatan terhadap berlakunya suatu Peraturan Perundang-undangan yang diduga bertentangan dengan suatu Peraturan Perundang-undangan tingkat lebih tinggi yang diajukan ke Mahkamah Agung untuk mendapatkan putusan;

3. Bahwa ketentuan Pasal 1 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil, yang berbunyi (vide Bukti T-2):

Pemohon keberatan adalah kelompok masyarakat atau perorangan yang mengajukan permohonan keberatan kepada Mahkamah Agung atas berlakunya suatu Peraturan Perundang-undangan tingkat lebih rendah dari Undang-Undang;

4. Bahwa terdapat Yurisprudensi dari Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu:
 - a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 62 P/HUM/2013 tanggal 18 November 2013 sebagaimana dikutip Timbulnya kerugian yang dimaksud karena adanya hubungan sebab akibat (*causal verband*);
 - b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 54 P/HUM/2013 tanggal 19 Desember 2013 sebagaimana dikutip Bahwa timbulnya kerugian tersebut terdapat hubungan sebab akibat atau hubungan kausal (*causal verband*);
5. Berdasarkan hal tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan, bahwa salah satu yang dapat mengajukan permohonan Uji Materiil di Mahkamah Agung merupakan perorangan warga negara Indonesia yang menganggap haknya dirugikan akibat diberlakukannya peraturan perundang-undangan yang sedang di Uji Materiil di Mahkamah Agung. Selain harus warga negara Indonesia yang berhak mengajukan permohonan keberatan maka juga harus dipastikan ada, nyata, dan aktual kerugian yang bersifat spesifik (khusus) dan terdapat hubungan sebab akibat (*causal verband*) yang nyata antara kerugian yang didalilkan oleh



Para Pemohon dengan berlakunya Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman 4 Tahun 2025;

B. Salah Satu Pemohon (*In Casu* Kristinus Hotlan Samosir) Sama Sekali Tidak Memiliki Kedudukan Hukum (*Legal Standing*) untuk Mengajukan Permohonan Uji Materiil Dalam Perkara *a quo*;

1. Bahwa terkait *legal standing* salah satu Pemohon (*in casu* Kristinus Hotlan Samosir), dapat Termohon sampaikan tanggapan atau jawaban sebagai berikut:

a. Bahwa terdapat dalil mengenai kedudukan hukum (*legal standing*) Para Pemohon dalam perkara *a quo* pada Romawi V halaman 6 yang menyampaikan sebagaimana dikutip:

Bahwa salah satu satuan rumah susun yang menjadi dasar kedudukan hukum pemohon Kristinus Hotlan Samosir secara administratif tercatat atas nama istri Pemohon, yaitu Muliati Siagian dst;

b. Bahwa terkait dalil Para Pemohon dalam Perkara *a quo* yang menyampaikan salah satu Pemohon dari Para Pemohon (*in casu* Kristinus Hotlan Samosir) merupakan suami dari pemilik satuan rumah susun atas nama Muliati Siagian;

c. Bahwa di dalam Pasal 31A ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, menyebutkan (*vide* Bukti T-3):

Pasal 31A;

(1) Permohonan pengujian peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang diajukan langsung oleh pemohon atau kuasanya kepada Mahkamah Agung, dan dibuat secara tertulis dalam Bahasa Indonesia;

d. Bahwa di dalam Pasal 31A ayat (2) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah



terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, menyebutkan (vide Bukti T-3):

Pasal 31A;

(2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan oleh pihak yang menganggap haknya dirugikan oleh berlakunya peraturan perundang-undangan di bawah 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; atau
 - c. Badan hukum publik atau badan hukum privat;
- e. Bahwa terdapat Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan yang menyatakan kuasa insidentil dapat diterima dalam beracara di semua tingkat Peradilan;
- f. Bahwa terkait Permohonan Keberatan Para Pemohon dalam perkara *a quo* didalam dalil-dalil ataupun bukti yang disampaikan sama sekali tidak terdapat bukti surat kuasa dari Muliati Siagian kepada Kristinus Hotlan Samosir untuk mengajukan permohonan uji materiil dalam perkara *a quo* walaupun mereka terdapat hubungan suami istri;
- g. Terhadap dalil tersebut telah jelas tidak adanya kuasa khusus atau kuasa insidentil dari Muliati Siagian selaku pemilik satuan rumah susun kepada Kristinus Hotlan Samosir selaku suami menyebabkan *legal standing* atau kedudukan hukum dari Pemohon (*in casu* Kristinus Hotlan Samosir) dalam mengajukan permohonan ini tidak tepat;

Halaman 20 dari 50 halaman. Putusan Nomor 4 P/HUM/2026



Maka dari itu, Pemohon (*in casu* Kristinus Hotlan Samosir) tidak memiliki kedudukan hukum, atau *legal standing* untuk mewakili Pemilik Satuan Rumah Susun (*in casu* Muliati Siagian) dalam mengajukan Permohonan Keberatan Para Pemohon dalam perkara *a quo*, karena tidak memiliki kewenangan dan/atau tidak terdapat hak yang dirugikan secara langsung akibat diberlakukannya Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025;

C. *Legal standing* Salah Satu Pemohon (*in casu* Kristinus Hotlan Samosir) yang mendalilkan Mengalami Kerugian Akibat Penerapan Pasal 79 ayat (4) dan 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025;

1. Bahwa terhadap dalil Posita Para Pemohon nomor 6 halaman 8 menyatakan bahwa terdapat kerugian hukum yang nyata dan tidak dapat dipulihkan terhadap penerapan pasal sebagaimana dikutip: Bahwa penerapan Pasal 79 ayat (4) dan ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman *a quo* telah dan akan menimbulkan:

- a) Hilangnya hak memilih dan dipilih Pemohon;
- b) Terbentuknya kepengurusan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang cacat hukum;
- c) Ketidakpastian hukum dan konflik horizontal;

Kerugian ini bersifat nyata, aktual, dan berpotensi tidak dapat dipulihkan;

Bahwa penerapan Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 telah diberlakukan secara nyata oleh Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Mediterania Marina Residence dalam membentuk panitia musyawarah dst;



2. Bahwa terhadap dalil Para Pemohon sebagaimana dimaksud pada angka 1 di atas, terdapat fakta hukum yang tidak dapat dibantahkan yakni:
- Pasal 91 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (vide Bukti T-4) memuat mengenai pelaksanaan musyawarah dilakukan oleh Panitia Musyawarah dengan mengundang secara resmi seluruh Pemilik untuk menghadiri musyawarah dan wakil Pemerintah Daerah sebagai peninjau;
 - Pasal 67 ayat (1) Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 memuat substansi bahwa pembentukan panitia musyawarah Pelaku Pembangunan mengundang secara resmi kepada seluruh Pemilik untuk menghadiri rapat;
 - Bahwa selanjutnya Lampiran huruf C nomor 10 Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 memuat format Undangan Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah, dimana Pemilik diundang untuk hadir dalam Rapat Pembentukan Panitia Musyawarah;
 - Pasal 93 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (vide Bukti T-4) mengatur bahwa pihak peserta musyawarah terdiri atas seluruh Pemilik yang dalam hal ini dapat diwakilkan kepada perseorangan berdasarkan surat kuasa;
 - Pasal 93 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (vide Bukti T-4) mengatur bahwa pemilik dapat diwakilkan kepada perseorangan berdasarkan surat kuasa; dan
 - Pasal 93 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (vide Bukti T-4) mengatur lebih lanjut terkait Perseorangan yang dapat menjadi wakil Pemilik meliputi istri atau suami, orang tua

Halaman 22 dari 50 halaman. Putusan Nomor 4 P/HUM/2026



kandung perempuan atau laki-laki, salah satu saudara kandung, salah satu anak yang telah dewasa dari Pemilik, atau salah satu anggota pengurus Badan Hukum yang tercantum dalam akta pendirian apabila Pemilik merupakan Badan Hukum;

3. Bahwa berdasarkan dalil pada angka 1 dan angka 2, terkait dengan kerugian salah Satu Pemohon (*in casu* Kristinus Hotlan Samosir) yang berkaitan erat dengan kepemilikan, maka jelaslah bahwa tidak terdapat hubungan sebab akibat (*causal verband*) karena Pemohon bukanlah pemilik atas satuan rumah susun yang beralamat di Apartemen Mediterania Marina Tower D.31 A-AG RT/RW 015/002 Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara. Karena pemilik atas satuan rumah susun tersebut senyatanya adalah atas nama Muliati Siagian (istri dari Pemohon Kristinus Hotlan Samosir) sebagaimana bukti yang disampaikan Para Pemohon vide bukti P-14;

Tidak Adanya Surat Kuasa dari Muliati Siagian (istri dari Pemohon Kristinus Hotlan Samosir) tidak dapat diartikan secara mutatis mutandis Pemohon atas nama Kristinus Hotlan Samosir terdapat hubungan sebab akibat dari berlakunya Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 5 Tahun 2025;

4. Bahwa telah jelas fakta hukumnya tidak terdapat hubungan sebab akibat (*causal verband*) antara Pemohon (*in casu* Kristinus Hotlan Samosir) dengan Permohonan Keberatan Para Pemohon dalam perkara *a quo*, terkait kerugian hak-hak hukum yang dimaksud dengan berlakunya objek keberatan *a quo*;

Berdasarkan jawaban Termohon terkait *legal standing* Pemohon (*in casu* Kristinus Hotlan Samosir) di atas, Termohon dengan segala hormat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Agung untuk menyatakan Pemohon (*in casu* Kristinus Hotlan Samosir) tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) dan karenanya Permohonan Keberatan dari Para



Pemohon dinyatakan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaad*);

III. Permohonan keberatan para pemohon kabur/tidak jelas (*obscuur libel*);

Bahwa dalil Para Pemohon dalam permohonannya kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*), Termohon menyampaikan jawaban sebagai berikut:

A. Batu Uji Permohonan Keberatan Para Pemohon dalam Perkara *a quo* Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

1. Bahwa Para Pemohon dalam permohonan keberatannya pada romawi II halaman 4 yang pada intinya Para Pemohon mendalilkan bahwa terdapat Objek Permohonan yakni sebagaimana dikutip:

Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Republik Indonesia Nomor 4 tahun 2025 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, khususnya:

- Pasal 79 ayat (4); dan
- Pasal 79 ayat (7) huruf d, dst;

2. Bahwa, relevansi nomor 1 di atas, telah jelas bahwa Para Pemohon tidak menyebutkan secara spesifik Batu Uji di dalam Objek Permohonan yang diajukan Para Pemohon dalam perkara *a quo*. Hal ini diperkuat dengan Petitum Permohonan Keberatan Para Pemohon dalam perkara *a quo* nomor 2 halaman 8, sebagaimana dikutip:

2. Menyatakan Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d peraturan menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

3. Sri Soemantri dalam bukunya Hak Uji Material di Indonesia, (Bandung: Alumni, 1997) menjelaskan bahwa hak uji materiil adalah suatu wewenang untuk menyelidiki dan kemudian menilai, apakah suatu peraturan perundang-undangan isinya sesuai atau



bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi derajatnya, serta apakah suatu kekuasaan tertentu (*verordenende macht*) berhak mengeluarkan suatu peraturan tertentu. Berdasarkan pengertian ini, pada dasarnya uji materiil berkaitan dengan proses menilai substansi suatu peraturan serta hubungan dengan peraturan yang lebih tinggi;

4. Bahwa, terkait nomor 2 dan nomor 3 Petition Permohonan Keberatan Para Pemohon dalam perkara *a quo*, secara terang benderang Para Pemohon hanya mendalilkan Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, tanpa menyebutkan secara spesifik norma dalam pasal mana yang menjadi batu uji di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (*in casu* peraturan yang lebih tinggi derajatnya), sehingga hal tersebut menjadikan Permohonan Keberatan Para Pemohon dalam Perkara *a quo* kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*);

B. Posita dan Petition Saling Bertentangan sehingga Permohonan Keberatan Para Pemohon dalam Perkara *a quo* Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

1. Bahwa terkait Posita dan Petition saling bertentangan dalam Permohonan Perkara *a quo* ini dapat Termohon sampaikan bahwa di dalam Posita Para Pemohon nomor 1 huruf a sebagaimana dikutip:
 - a. Pasal 74, Pasal 75, dan Pasal 77, yang secara limitatif menyatakan bahwa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun merupakan perhimpunan pemilik dan/atau penghuni, bukan perhimpunan pelaku pembangunan atau pengelola;



Relevansi dalil tersebut di atas, didalam Petitem Permohonan Pemohon dalam perkara *a quo* nomor 2 halaman 8, sebagaimana dikutip:

2. Menyatakan Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d peraturan menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
2. Bahwa terdapat fakta hukum didalam Permohonan Keberatan Para Pemohon dalam perkara *a quo* terdapat pertentangan antara Posita dan Petitem dengan tidak mencantumkan Batu Uji yang secara spesifik dimintakan di dalam Petitem maka Permohonan Keberatan Para Pemohon dalam perkara *a quo* tidak jelas;

Berdasarkan penjelasan Termohon di atas, adalah tepat jika Yang Mulia Majelis Hakim Agung menyatakan Permohonan Keberatan Para Pemohon dalam Perkara *a quo* kabur/tidak jelas (*Obscuur Libel*) dan karenanya Permohonan Para Pemohon wajib ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaad*);

- IV. Jawaban termohon terhadap pokok permohonan keberatan para pemohon dalam perkara *a quo*;

Sehubungan dengan surat permohonan Uji Materiil yang telah disampaikan oleh Pemohon, kami sampaikan jawaban/tanggapan sebagai berikut:

Terkait Konsepsi Kepengurusan Bersama;

1. Bahwa Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (vide Bukti T-8) khususnya Pasal 74, Pasal 75, dan Pasal 77 secara tegas menempatkan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) sebagai perhimpunan yang dibentuk oleh dan untuk pemilik dan/atau penghuni satuan rumah susun, kewajiban Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Hak anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;



Ketentuan tersebut sama sekali tidak diubah oleh Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025. Norma yang diuji tidak mengatur keanggotaan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, melainkan hanya mengatur susunan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun bersama sebagai organ pelaksana organisasi dalam kondisi tertentu (*in casu* Pasal 79 ayat (4) Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025) dan syarat yang harus dipenuhi sebagai wakil pemilik jika ingin menjadi Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (*in casu* Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025). Oleh karena itu, keterlibatan Pelaku Pembangunan dalam struktur kepengurusan bersama tidak dapat dimaknai sebagai perubahan subjek Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;

2. Bahwa dalil Para Pemohon pada posita nomor 1 huruf b halaman 6 yang menyatakan bahwa Pasal 79 ayat (4) Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 melanggar prinsip bahwa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun berwenang menunjuk pengelola adalah tidak tepat. Keterlibatan Pelaku Pembangunan dalam Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun bersama tidak dapat disamakan dengan penunjukan atau pembentukan pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun; Pengelola adalah badan hukum yang secara profesional menjalankan fungsi operasional pengelolaan. Setelah terbentuknya Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dengan kepengurusan bersama, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun memiliki kebebasan untuk menunjuk atau membentuk

Halaman 27 dari 50 halaman. Putusan Nomor 4 P/HUM/2026



pengelola sebagaimana diatur dalam Pasal 75 ayat (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;

3. Bahwa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dengan kepengurusan bersama dibentuk karena pada saat awal penghunian Akta Jual Beli (AJB) dan/atau Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun) belum diterbitkan, sehingga status kepemilikan secara formil belum sempurna. Berdasarkan Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, mengatur mengenai tanda bukti kepemilikan atas Satuan Rumah Susun Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun dan berdasarkan Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mengatur mengenai bukti terjadinya jual beli dilakukan melalui akta jual beli (AJB);

Bahkan dalam Pasal 84 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun mengatur mengenai serah terima itu dihitung penyerahan dokumen akta jual beli dan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun;

Maka sebarannya secara normatif belum ada pemilik dan masa transisi belum dapat diperhitungkan. Tapi dalam kenyataannya serah terima telah dilakukan padahal baru terdapat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dan sementara pengelolaan berjalan bahkan dapat lebih dari 1 (satu) tahun. Dalam kondisi demikian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dijadikan dasar pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun sebagai solusi transisional, dengan struktur kepengurusan bersama yang melibatkan wakil pemilik dan Pelaku Pembangunan guna menjamin keberlangsungan pengelolaan;

4. Bahwa Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dalam praktik, banyak Pelaku Pembangunan menunda atau tidak memfasilitasi pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dengan alasan belum diterbitkannya Akta Jual Beli dan/atau Sertipikat Hak Milik, sehingga terjadi pengelolaan tetap



dilakukan oleh Pelaku Pembangunan. Oleh karena itu, penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai dasar pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dengan kepengurusan bersama dimaksudkan untuk memastikan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun tetap terbentuk dan kewajiban fasilitasi Pelaku Pembangunan dapat dipaksakan secara normatif;

5. Bahwa Pelaku Pembangunan tidak hanya berkedudukan sebagai pengembang, tetapi juga secara faktual merupakan pemilik atas unit yang belum terjual. Dengan demikian, pelibatan Pelaku Pembangunan sebagai bagian dari pengurus bersama yang bersifat transisional (*in casu* Pasal 79 ayat (4) Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025) tidak menyimpang dari esensi kepemilikan dalam rumah susun, sepanjang tidak mengubah kedudukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun sebagai perhimpunan pemilik dan/atau penghuni;
6. Bahwa Pembentukan badan pengelola sementara atau bersama pada tahap awal rumah susun merupakan praktik yang lazim di berbagai negara, termasuk di Malaysia melalui lembaga yang dikenal sebagai *Joint Management Body* (JMB). *Joint Management Body* dibentuk sebelum terbentuknya badan pengelola tetap, dengan melibatkan pengembang dan pemilik unit secara bersama-sama untuk mengelola kepentingan bersama selama masa transisi, sehingga menjamin kepastian pengelolaan dan mencegah kekosongan kewenangan pembentukan *Joint Management Body* dalam jangka waktu tertentu setelah penyerahan hak (*vacant possession*). *Joint Management Body* ini dibentuk dari wakil pengembang dan wakil pembeli untuk mengelola properti bersama sampai terbentuknya badan pengelola tetap;
7. Bahwa tujuan adanya kepengurusan bersama (*in casu* Pasal 79 ayat (4) Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025) adalah:

Halaman 29 dari 50 halaman. Putusan Nomor 4 P/HUM/2026



- a. Menjamin keberlanjutan pengelolaan sejak awal penghunian, khususnya ketika rumah susun baru dihuni, kepemilikan masih dibuktikan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dan belum seluruh unit terjual. Dalam kondisi tersebut, Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun perlu segera dibentuk agar pengelolaan tidak sepenuhnya dikuasai Pelaku Pembangunan. Kepengurusan bersama berfungsi mencegah dominasi sepihak sekaligus melindungi kepentingan pemilik dan penghuni awal;
- b. Kepengurusan bersama berfungsi sebagai instrumen transisional yang menjembatani peralihan tanggung jawab pengelolaan dari Pelaku Pembangunan kepada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. Mekanisme ini mencegah terjadinya peralihan yang berisiko menimbulkan sengketa;
- c. Kepengurusan bersama memastikan bahwa pemilik atau calon pemilik yang telah melakukan pembayaran dan menempati satuan rumah susun memiliki wadah representasi yang sah yakni Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dengan kepengurusan bersama untuk mengurus kepentingan pemilik dan penghunian, meskipun proses administrasi kepemilikan belum sepenuhnya selesai belum terbit Akta Jual Beli/Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun;
- d. Dengan komposisi yang seimbang antara wakil pemilik dan Pelaku Pembangunan serta prinsip kerja kolektif kolegial, kepengurusan bersama mencegah pengelolaan yang sepihak, baik oleh Pelaku Pembangunan maupun oleh segelintir pemilik yang belum merepresentasikan kepentingan seluruh pemilik;
- e. Melalui kepengurusan bersama, terjadi proses alih pengetahuan, data teknis, dan informasi pengelolaan dari Pelaku Pembangunan kepada wakil pemilik. Hal ini penting agar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun definitif tidak memulai pengelolaan dari kondisi kosong atau tanpa data;



Terkait Konsepsi Syarat Pengurus;

1. Bahwa Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun tidak mengatur secara rinci mekanisme syarat pengurus dalam Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, penggunaan hak memilih dan dipilih, termasuk syarat administratifnya. Bahwa ketentuan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun sesuai dengan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun memberikan amanat agar diatur secara rinci dalam Peraturan Pemerintah, dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun sebagai peraturan pelaksanaan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dimana berdasarkan Pasal 103 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun memberikan amanat pengaturan lebih lanjut mengenai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun melalui Peraturan Menteri (vide Bukti T-7);
2. Bahwa berdasarkan relevansi terkait poin nomor 1 di atas, secara doktrinal peraturan tersebut memberikan ruang bagi Termohon untuk mengaturnya melalui peraturan pelaksana (*in casu* Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025). Oleh karena itu, pengaturan syarat pelunasan iuran Pengelolaan Lingkungan merupakan implementasi kebijakan hukum terbuka, bukan pelampauan kewenangan;
3. Bahwa Pasal 5 ayat (2) huruf a, Pasal 6 ayat (1) huruf b, dan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, menyatakan bahwa pembinaan di bidang perumahan dan kawasan permukiman pada tingkat nasional dilaksanakan oleh Menteri dan mencakup fungsi pengaturan, termasuk aspek kelembagaan. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun merupakan bagian dari kelembagaan penyelenggaraan rumah susun, sehingga pengaturannya yang meliputi struktur, tugas, dan

Halaman 31 dari 50 halaman. Putusan Nomor 4 P/HUM/2026



tata kelola merupakan bentuk pelaksanaan fungsi pembinaan negara untuk menjamin tertib organisasi, kepastian hukum, dan keberlanjutan pengelolaan rumah susun;

4. Bahwa terhadap dalil Permohonan Keberatan Para Pemohon dalam Perkara *a quo* pada alinea 1 halaman 4, Pemohon mendalilkan bahwa Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang 12 Tahun 2011 menyatakan bahwa Peraturan Menteri hanya boleh berisi materi untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, dan dilarang memuat norma baru yang mengurangi, membatasi, atau menghapus hak yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang;

Faktanya, Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang 12 Tahun 2011 mengatur mengenai:

Pasal 8 ayat (1) mengatur mengenai jenis peraturan perundang-undangan selain dari kementerian/lembaga/pemimpin daerah selain daripada yang tercantum sesuai dengan hierarki peraturan perundang-undangan yang ada pada Pasal 7 ayat (1);

Sedangkan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 mengatur mengenai pengakuan terhadap keberadaan peraturan yang didasarkan atas delegasi dan kewenangan;

5. Bahwa hak memilih dan dipilih dalam Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun bukan hak absolut yang melekat pada kepemilikan, melainkan hak keorganisasian yang bersifat fungsional dalam kerangka pengelolaan rumah susun;

Konsepsi Kewajiban Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) & Sinking Fund;

1. Bahwa Pasal 57 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mewajibkan pemilik dan penghuni membayar biaya pengelolaan secara proporsional. Syarat pelunasan Iuran Pengelolaan Lingkungan bukan merupakan sanksi substantif, ataupun bentuk penyimpangan dari konstruksi hukum yang ada pada Undang-Undang 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, melainkan



merupakan bentuk dari Pemerintah dalam menata pelaksanaan hak organisasi agar selaras dengan kewajiban hukum pemilik;

Dengan demikian, pelunasan luran Pengelolaan Lingkungan adalah kewajiban eksplisit Undang-Undang. Kepatuhan terhadap kewajiban tersebut merupakan syarat logis bagi Pemerintah untuk melihat kredibilitas wakil dari Pemilik dan Penghuni yang dapat dipilih untuk menjadi Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. Penggunaan hak memilih dan dipilih merupakan mekanisme penegakan norma, bukan pembentukan norma baru. Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 justru memastikan bahwa hak organisasi dijalankan oleh pihak yang patuh pada perintah Undang-Undang;

2. Bahwa Pasal 57 ayat (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menegaskan bahwa besaran luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dan Dana Cadangan (*sinking fund*) dihitung dari kebutuhan riil operasional, pemeliharaan, dan perawatan. Penunggakan secara langsung menyebabkan defisit pembiayaan dan menghambat pemenuhan kebutuhan nyata rumah susun. Maka, membolehkan penunggak menjadi pengurus menciptakan kontradiksi yakni undang-undang mewajibkan pembayaran biaya pengelolaan secara proporsional, tetapi pengelolaan diserahkan kepada pihak yang justru mengabaikannya. Hal ini melemahkan efektivitas Pasal 57 dan berisiko menurunkan kepatuhan kolektif pemilik dan penghuni atas pembayaran uang luran Pengelolaan Lingkungan dan Dana Cadangan;
3. Bahwa Pasal 57 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mengandung asas keadilan kolektif yakni setiap pemilik dan penghuni memikul beban sesuai proporsinya. Penunggakan luran Pengelolaan Lingkungan dan Dana Cadangan oleh calon pengurus berpotensi mengalihkan beban biaya kepada pihak lain yang patuh. Selain itu, Pengurus yang masih memiliki tunggakan berada dalam konflik kepentingan, karena berpotensi



menghapus, menunda, atau memanipulasi tunggakan atas dirinya melalui kewenangan yang dimilikinya. Kondisi ini membuka ruang penyalahgunaan jabatan dan merusak keadilan serta kepercayaan kolektif;

4. Bahwa pengaturan syarat pelunasan luran Pengelolaan Lingkungan dan Dana Cadangan juga didasarkan banyaknya pengaduan masyarakat terkait pemilik yang menunggak luran Pengelolaan Lingkungan dan Dana Cadangan namun tetap menggunakan hak anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, bahkan mencalonkan diri atau maju sebagai pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dengan tujuan untuk menghapus, menunda, atau mengamankan tunggakan kewajibannya sendiri. Kondisi ini menimbulkan ketidakadilan, konflik kepentingan, serta merusak kepercayaan kolektif dalam pengelolaan rumah susun. Oleh karena itu, perumusan syarat pelunasan luran Pengelolaan Lingkungan dan Dana Cadangan sebagai prasyarat hak memilih dan dipilih sebagai Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun merupakan respons kebijakan terhadap masalah nyata di lapangan dan aspirasi publik, guna memastikan bahwa pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun diisi oleh pihak yang beritikad baik, patuh hukum, dan memiliki komitmen terhadap keberlangsungan pengelolaan rumah susun;
5. Bahwa praktik di negara lain juga memiliki pengaturan yang sama, misalnya di Malaysia secara tegas mensyaratkan kepatuhan pembayaran sebagai prasyarat hak organisasi. Dalam sistem rumah susun di Malaysia, khususnya berdasarkan *Strata Management Act* 2013, pemilik unit yang memiliki tunggakan *maintenance charges* dan *sinking fund* kehilangan atau dibatasi hak partisipasi organisasionalnya, termasuk hak suara dalam *Joint Management Body* maupun badan pengelola. Prinsip yang digunakan adalah *no*



payment, no vote, yaitu hak organisasi hanya dapat dijalankan oleh pemilik yang memenuhi kewajiban pembiayaannya;

6. Bahwa *United Nations Economic Commission for Europe* (UNECE), dalam berbagai pedoman mengenai *condominium housing management* dan *good governance in housing* juga menegaskan bahwa efektivitas pengelolaan perumahan bersama bergantung pada kepatuhan pemilik terhadap kewajiban *maintenance charges* dan *sinking fund*. *United Nations Economic Commission for Europe* merekomendasikan membentuk mekanisme hukum yang mengaitkan hak partisipasi kelembagaan dengan pemenuhan kewajiban pembayaran, guna mencegah *free rider problem* dan konflik kepentingan dalam pengelolaan. Artinya, terdapat peraturan internasional yang dijadikan acuan yang mengharuskan bagi Pemilik atau Penghuni untuk melaksanakan pemenuhan kewajiban terhadap pembayaran Iuran Pengelolaan Lingkungan dan *Sinking Fund*, terlebih lagi untuk mendapatkan hak memilih dan dipilih, sebagai perwakilan pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;

Peraturan Menteri Perumahan Dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 Telah Dibentuk Berdasarkan Asas Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Yang Baik;

7. Bahwa terdapat sumber keuangan untuk pengelolaan Rumah Susun berdasarkan Pasal 26 Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 yang menyatakan sebagaimana dimaksud:

Pasal 26;

Keuangan Pengelolaan Rumah Susun Milik meliputi:

- Biaya pengelolaan;
- Kontribusi dana endapan (*sinking fund*); dan
- Pendapatan yang di peroleh dari pemanfaatan Bagian Bersama, Benda Bersama, dan/atau Tanah Bersama;



8. Bahwa jelas faktanya jika Pengelolaan Rumah Susun tersebut membutuhkan biaya, besarnya biaya pengelolaan dihitung berdasarkan rencana biaya pendapatan per tahun dikurang dengan rencana belanja per tahun yang di tuangkan dalam rancangan anggaran pendapatan dan belanja pengelolaan tahunan;
9. Bahwa sesuai dengan Pasal 28 ayat (1) Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 biaya Pengelolaan Rumah Susun tersebut dibebankan kepada Pemilik dan Penghuni secara proporsional, hal ini membuktikan bahwa Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 sudah dibentuk berdasarkan asas pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik sesuai dengan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
10. Bahwa terdapat fakta hukum yang tidak terbantahkan berupa Berita Elektronik yang memberitakan bahwa Ketua Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartment Mediterania Marina Residence melaporkan Pemohon (*in casu* Kelly Tan) karena tidak menjalankan kewajibannya dengan membayar luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) dan *sinking fund*;
11. Bahwa terdapat pertanyaan jika dikaitkan dengan fakta hukum yang terjadi dimana salah satu Pemilik ataupun Penghuni dari Rumah Susun (*in casu* Kelly Tan) tidak membayar luran Pengelolaan Lingkungan dan *Sinking Fund*. Akan tetapi Pemilik maupun Penghuni lainnya membayar luran Pengelolaan Lingkungan dan *Sinking Fund* tersebut, dimanakah rasa keadilan jika tidak diatur di dalam Peraturan Perundang-undangan terkait dengan kewajiban dari Pemilik dan Penghuni untuk membayar kewajiban luran Pengelolaan Lingkungan dan *Sinking Fund* tersebut;
12. Bahwa relevansi dari nomor 11 di atas telah jelas dan tepat Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 yang mengatur mengenai syarat untuk mengikuti

Halaman 36 dari 50 halaman. Putusan Nomor 4 P/HUM/2026



Pemilihan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun sesuai Pasal 79 ayat (7) huruf d harus memenuhi seluruh kewajiban membayar iuran pengelolaan lingkungan Rumah Susun dan *Sinking Fund* sehingga hal ini menimbulkan rasa keadilan di dalam Pemilik ataupun Penghuni di Rumah Susun tersebut;

13. Bahwa jika tidak ada syarat terkait pemenuhan seluruh kewajiban membayar iuran pengelolaan lingkungan Rumah Susun dan *Sinking Fund* dalam Pemilihan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan Pengawas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, dikhawatirkan akan menimbulkan konflik kepentingan (*Conflict of Interest*) dari Pemilik ataupun Penghuni yang tidak memenuhi kewajibannya di dalam pembayaran iuran pengelolaan lingkungan Rumah Susun dan *Sinking Fund*;
14. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 541 Tahun 2023 tentang Pencatatan dan Pengesahan Anggaran Dasar Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian dan Bukan Hunian Apartemen Mediterania Marina Residences Kota Administrasi Jakarta Utara (vide Bukti T-11), sudah tepat jika Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun memungut biaya iuran Pengelolaan Lingkungan dan *sinking fund* dari para Anggota secara proposional berdasarkan Nilai Perbandingan Proposional yang ditetapkan dalam Rapat Umum Anggota sebagaimana yang diatur dalam Anggaran Dasar Anggaran Rumah Tangga (*in casu* Anggaran Rumah Tangga Pasal 29 dan Pasal 30). (vide Bukti T-11);
15. Bahwa dengan demikian, Pemerintah telah tepat dalam merumuskan, menyusun, dan memberlakukan norma Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 yang mensyaratkan jika ingin menjadi

Halaman 37 dari 50 halaman. Putusan Nomor 4 P/HUM/2026



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun harus memenuhi seluruh kewajiban membayar iuran pengelolaan lingkungan Rumah Susun dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*);

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka selanjutnya Termohon mohon kepada Ketua Mahkamah Agung berkenan memeriksa permohonan keberatan dan memutuskan sebagai berikut:

Dalam Provisi;

1. Menolak seluruh permohonan provisi Para Pemohon;
2. Menolak permohonan provisi dari Para Pemohon terkait penundaan pelaksanaan pemilihan Pengurus dan/atau Pengawas PPPSRS yang mendasarkan hak memilih dan/atau dipilih pada Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025;
3. Menyatakan bahwa Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun tetap berlaku;

Petitum;

1. Menerima jawaban Termohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan salah satu Pemohon (*in casu* Kristinus Hotlan Samosir) tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*);
3. Menyatakan permohonan keberatan Pemohon kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*) karena batu uji yang digunakan tidak jelas;
4. Menyatakan Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun tetap berlaku dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
5. Menyatakan menolak permohonan keberatan Pemohon untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan permohonan keberatan

Halaman 38 dari 50 halaman. Putusan Nomor 4 P/HUM/2026

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*), dan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Termohon telah mengajukan bukti berupa:

1. Fotokopi Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik Serta Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun (yang selanjutnya disebut Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 tahun 2025 (Bukti T-1);
2. Fotokopi Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil (Bukti T-2);
3. Fotokopi Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung (Bukti T-3);
4. Fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Bukti T-4);
5. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 54 P/HUM/2013 tanggal 13 Desember 2013 (Bukti T-5);
6. Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 62 P/HUM/2013 tanggal 18 November 2013 (Bukti T-6);
7. Fotokopi Surat Direktorat Jenderal Kawasan Permukiman Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman kepada Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman provinsi DKI Jakarta, Surat Nomor HK0101-Dp/335 tertanggal 18 Juli 2025 (Bukti T-7);
8. Fotokopi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Bukti T-8);
9. Fotokopi https://mediaindonesia.com/megapolitan/462939/tak-bayar-maintenance-fee-warga-apartemen-di-ancol-dilaporkan-ke-polisi#goog_rewarded (diposting 7 Januari 2022) Sumber mediaindonesia.com (Bukti T-9);
10. Fotokopi Surat dari salah satu Pemohon (in casu Kelly Tan) kepada Direktur Pembinaan Usaha Perumahan dan Perlindungan konsumen

Halaman 39 dari 50 halaman. Putusan Nomor 4 P/HUM/2026



Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman, berdasarkan Surat Nomor 31A/Warga-MMR//2026 tanggal 21 Januari 2026 Perihal Permohonan Perlindungan Konsumen (Bukti T-10);

11. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 541 Tahun 2023 tentang Pencatatan dan Pengesahan Anggaran Dasar Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Hunian Dan Bukan Hunian Apartemen Mediterania Marina Residences Kota Admoisitrasi Jakarta Utara, Beserta Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (Bukti T-11);
12. Fotokopi <https://www.medcom.id/nasional/metro/GbmawQeb-penghuni-dipolisikan-gara-gara-tuding-pengelola-apartemen-matikan-listrik-dan-air> Video Metro TV <https://www.facebook.com/watch/?v=3103182249970837> (Bukti T-12);
13. Fotokopi <https://metrojakartanews.id/peristiwa/menghalangi-sidang-ps-mediterrania-marina-residences-rusmini-cs-dilaporkan-ke-polres-jakarta-utara-Rvu8Ho1OX9/0> (Bukti T-13);
14. Fotokopi <https://indonewsdaily.com/nunggak-3-tahun-biaya-maintenance-apartement-kelly-tan-malah-nekad-buat-video-hoax> (Bukti T-14);
15. Fotokopi https://youtu.be/YOoYkZMgjmK?si=jhdaDe7rLvMuk_qg&t=80 (Menit 01:20) (Bukti T-15);

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan keberatan hak uji materiil dari Para Pemohon adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek permohonan keberatan hak uji materiil Para Pemohon adalah Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, vide bukti nomor P-2;

Bahwa sebelum memasuki pokok permohonan keberatan hak uji materiil, Mahkamah Agung terlebih dahulu mempertimbangkan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kewenangan Mahkamah Agung untuk memeriksa, mengadili, dan memutus permohonan *a quo*;
- b. Kedudukan hukum Pemohon untuk mengajukan permohonan;

Bahwa terhadap kedua hal tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat:

Kewenangan Mahkamah Agung;

Bahwa kewenangan Mahkamah Agung untuk menguji permohonan keberatan hak uji materiil didasarkan pada ketentuan Pasal 24A ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 31A Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, dan Pasal 20 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta Pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil, yang pada intinya menentukan bahwa Mahkamah Agung berwenang menguji peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi;

Bahwa objek permohonan keberatan hak uji materiil berupa Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, merupakan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan (Pasal 7 ayat (1) dan Pasal 8 ayat (1)) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, sehingga Mahkamah Agung berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus permohonan *a quo*;

Kedudukan Hukum Pemohon;

Bahwa Pasal 31A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 menyatakan bahwa permohonan keberatan hak uji materiil hanya dapat dilakukan oleh pihak yang menganggap haknya dirugikan oleh berlakunya peraturan tersebut, yaitu:

- a. Perorangan warga negara Indonesia atau kelompok orang yang

Halaman 41 dari 50 halaman. Putusan Nomor 4 P/HUM/2026



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; atau
- c. Badan hukum publik atau badan hukum privat;

Bahwa dengan demikian, Para Pemohon dalam permohonan keberatan hak uji materiil harus menjelaskan dan membuktikan terlebih dahulu:

- a. Adanya hak Pemohon yang diberikan oleh suatu peraturan perundang-undangan;
- b. Hak tersebut oleh Pemohon dianggap dirugikan oleh berlakunya peraturan perundang-undangan yang dimohonkan pengujian;
- c. Kerugian tersebut harus bersifat spesifik (khusus) dan aktual atau setidaknya potensial yang menurut penalaran yang wajar dapat dipastikan akan terjadi;
- d. Adanya hubungan sebab-akibat (*causal verband*) antara kerugian dimaksud dan berlakunya peraturan perundang-undangan yang dimohonkan pengujian; dan
- e. Adanya kemungkinan bahwa dengan dikabulkannya permohonan maka kerugian seperti yang didalilkan tidak akan atau tidak lagi terjadi;

Bahwa objek permohonan Hak Uji Materiil yaitu Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun mengatur bahwa memasukkan wakil dari Pelaku Pembangunan ke dalam Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Bersama dan mensyaratkan pemenuhan seluruh kewajiban membayar iuran pengelolaan lingkungan Rumah Susun dan kontribusi dana endapan (*sinking fund*) bagi Wakil Pemilik, yang hal tersebut dianggap berpotensi untuk menghilangkan hak memilih/dipilih Para Pemohon untuk menjadi Wakil Pemilik dalam Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;



Bahwa berdasarkan sertifikat hak atas Rumah Susun sebagaimana Bukti P-13 dan Bukti P-15, diketahui Pemohon atas nama Kelly Tan dan Enni Wartati Nst sebagai pemilik Rumah Susun, sehingga relevan apabila Kelly Tan dan Enni Wartati Nst memiliki anggapan haknya berpotensi dirugikan oleh Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;

Bahwa berdasarkan sertifikat sebagaimana Bukti P-14, pemilik Rumah Susun bernama Muliati Siagian yang merupakan istri dari Pemohon atas nama Kristinus Hotlan Samosir (vide Bukti P-16 dan Bukti P-17), sedangkan sesuai ketentuan Pasal 86 ayat (1) dan Pasal 93 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 diketahui bahwa pemilik Rumah Susun yang berkewajiban membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dan berhak menjadi peserta musyawarah yang dapat diwakilkan kepada perseorangan, termasuk suami/istri, berdasarkan surat kuasa, dalam hal ini tidak terdapat bukti adanya surat kuasa dari Muliati Siagian kepada suaminya yang bernama Kristinus Hotlan Samosir untuk memperjuangkan hak-haknya sebagai pemilik Rumah Susun, maka hanya Pemohon atas nama Kristinus Hotlan Samosir tidak memenuhi syarat memiliki *legal standing* dalam permohonan Hak Uji Materiil *a quo*;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 31A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, serta dalil-dalil kerugian hak yang dialami oleh Pemohon atas nama Kelly Tan dan Enni Wartati Nst sebagaimana diuraikan, menurut Mahkamah Agung, Pemohon atas nama Kelly Tan dan Enni Wartati Nst memenuhi kualifikasi sebagai perorangan yang memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan permohonan *a quo*;

Bahwa oleh karena Mahkamah Agung berwenang menguji objek permohonan keberatan hak uji materiil, dan Pemohon atas nama Kelly Tan dan Enni Wartati Nst memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan permohonan *a quo*, sehingga secara formal dapat diterima;



Pokok Permohonan;

Bahwa permohonan keberatan hak uji materiil adalah pengujian terhadap Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, yang pada pokoknya:

- Para Pemohon melihat bahwa Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 secara institusional melegalkan campur tangan pihak luar (pengembang/pengelola) ke dalam organisasi internal pemilik;
- Peraturan tersebut menghilangkan hak asasi pemilik yang melekat pada sertifikat kepemilikan hanya karena urusan administrasi iuran;
- Peraturan *a quo* merupakan produk hukum yang cacat karena melampaui mandat undang-undang dan melanggar tata urutan peraturan perundang-undangan;

Bahwa Termohon dalam jawabannya menyatakan objek permohonan keberatan hak uji materiil telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Pendapat Mahkamah Agung;

Bahwa dari alasan-alasan Pemohon yang kemudian dibantah oleh Termohon dalam jawabannya, dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon dan Termohon, Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan permohonan Pemohon tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa objek permohonan secara formil telah sesuai hukum, karena dibentuk oleh Termohon yang berwenang dan sesuai dengan prosedur pembuatan peraturan perundang-undangan, sebagaimana diamanatkan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan Pasal 103 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun;

1. Bahwa terhadap dalil Pemohon yang menyatakan bahwa Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025



secara institusional melegalkan campur tangan pihak luar (pengembang/pengelola) ke dalam organisasi internal pemilik, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Bahwa Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun merupakan peraturan organik mengenai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun sebagaimana diamanatkan Pasal 103 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 juga merupakan peraturan pelaksanaan yang diamanatkan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011;

Bahwa Penjelasan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, menyebutkan Undang-Undang ini memberikan kewenangan yang luas kepada Pemerintah di bidang penyelenggaraan rumah susun dan memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk melakukan penyelenggaraan rumah susun di daerah sesuai dengan kewenangannya, tersirat makna bahwa Pemerintah diberi wewenang yang luas untuk mengatur penyelenggaraan Rumah Susun, dan selaras dengan hal itu, maka pendelegasian wewenang untuk mengatur tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dalam Pasal 103 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 merupakan pendelegasian wewenang yang bersifat terbuka dalam membentuk aturan (*open legal policy*) bagi Termohon dalam penyelenggaraan Rumah Susun khususnya mengenai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun;

Bahwa setelah mencermati objek sengketa Hak Uji Materiil, yaitu Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025, diketahui bahwa ketentuan Pasal 79 Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 mengatur mengenai Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Bersama

Halaman 45 dari 50 halaman. Putusan Nomor 4 P/HUM/2026



yang dilakukan dalam kondisi Akta Jual Beli telah diterbitkan dan dialihkan dari Pelaku Pembangunan ke Pemilik belum mencapai 25% yang dihitung berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional, konsep Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Bersama tidak secara eksplisit diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun maupun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021, namun secara fakta pengaturan hal tersebut sangat penting guna menyeimbangkan perlindungan kepentingan pemilik Rumah Susun dengan Pelaku Pembangunan dalam kondisi Akta Jual Beli telah diterbitkan dan dialihkan dari Pelaku Pembangunan ke Pemilik yang belum rampung sehingga pengaturan yang dilakukan melibatkan Pelaku Pembangunan tidak serta-merta memberikan hak kepemilikan kepada pelaku pembangunan atau pihak luar, melainkan menempatkan mereka dalam fungsi koordinatif untuk memastikan kelaikan fungsi bangunan tetap terjaga sesuai standar teknis yang mereka bangun;

2. Bahwa terhadap dalil Pemohon yang mengatakan Peraturan tersebut menghilangkan hak asasi pemilik yang melekat pada sertifikat kepemilikan hanya karena urusan administrasi iuran, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Bahwa Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 merupakan salah satu syarat bagi Pemilik Rumah Susun untuk menjadi Wakil Pemilik sebagai Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Bersama, yang berupa pembayaran iuran pengelolaan lingkungan Rumah Susun dan kontribusi dana cadangan, yang mana iuran tersebut memiliki dasar hukum dalam Pasal 57 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;

Bahwa Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025, secara yuridis juga merupakan upaya pengisian kekosongan hukum atas dasar pendelegasian wewenang pembentukan aturan yang bersifat terbuka,



dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun maupun aturan mengenai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021, karena Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 tidak menutup hak Pemilik Rumah Susun untuk menjadi anggota atau pun Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Bersama, melainkan hanya mewajibkan untuk memenuhi pembayaran iuran yang merupakan wujud komitmen kepatuhan terhadap organisasi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, sebagai syarat apabila akan menggunakan haknya untuk dipilih sebagai Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Bersama;

3. Bahwa terhadap dalil Pemohon yang mengatakan Peraturan *a quo* merupakan produk hukum yang cacat karena melampaui mandat undang-undang dan melanggar tata urutan peraturan perundang-undangan, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Bahwa Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam menetapkan objek permohonan telah bertindak dalam ruang lingkup kewenangan atributifnya untuk mengatur hal-hal teknis yang belum diatur secara detail dalam undang-undang demi terciptanya kepastian hukum dalam pengelolaan rumah susun di Indonesia. Secara formil, objek permohonan telah sesuai hukum karena dibentuk oleh Termohon (Menteri) yang memiliki wewenang sesuai prosedur peraturan perundang-undangan. Peraturan tersebut merupakan peraturan organik yang diamanatkan oleh Pasal 103 Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 dan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, dimana Pemerintah memiliki kewenangan luas di bidang penyelenggaraan rumah susun, sehingga pendelegasian wewenang untuk mengatur Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Bersama adalah sah sebagai kebijakan hukum terbuka, sehingga Majelis Hakim Agung tidak menemukan adanya pertentangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

materiil antara Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Agung berpendapat bahwa pengaturan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Bersama dalam Pasal 79 ayat (4) dan ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 merupakan upaya pengisian kekosongan hukum melalui pendelegasian wewenang yang sah dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021, karena ketentuan tersebut tetap menjamin hak pemilik untuk menjadi anggota maupun pengurus serta berfungsi sebagai sarana hukum transisi guna menjamin penyerahan sarana, prasarana, dan utilitas dari pelaku pembangunan secara akuntabel, sehingga kerugian yang didalilkan Para Pemohon bukanlah merupakan kerugian konstitusional melainkan konsekuensi administratif dari kewajiban hukum yang belum dipenuhi oleh Para Pemohon sendiri, yang pada akhirnya menegaskan bahwa dalam Pasal 79 ayat (4) dan ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 tidak ada pertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi yakni Pasal 74, Pasal 75, dan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun;

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut disimpulkan bahwa Pasal 79 ayat (4) dan Pasal 79 ayat (7) huruf d Peraturan Menteri Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 4 Tahun 2025 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Milik serta Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi yaitu Pasal 74, Pasal 75 dan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, karenanya permohonan keberatan hak uji materiil dari Para Pemohon harus ditolak, dan selanjutnya Para Pemohon dihukum untuk membayar biaya perkara;

Halaman 48 dari 50 halaman. Putusan Nomor 4 P/HUM/2026

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI,

Menolak permohonan keberatan hak uji materiil dari Para Pemohon
1. KELLY TAN, 2. KRISTINUS HOTLAN SAMOSIR, 3. ENNI WARTATI NST, tersebut;

Menghukum Para Pemohon untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.000.000 (satu juta Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 7 April 2026, oleh Dr. Irfan Fachrudin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, bersama-sama dengan Dr. Budi Nugroho, S.H., S.E., M.Hum., dan Dr. Hari Sugiharto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Andi Nur Insaniyah, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Dr. Budi Nugroho, S.H., S.E., M.Hum.

Dr. Irfan Fachrudin, S.H., C.N.

ttd.

Dr. Hari Sugiharto, S.H., M.H.

Halaman 49 dari 50 halaman. Putusan Nomor 4 P/HUM/2026



Panitera Pengganti,

ttd.

Andi Nur Insaniyah, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi	Rp 980.000,00
Jumlah	Rp 1.000.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
atas nama Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Hendro Puspito, SH., M.Hum.
NIP. 19610514 198612 1 001

Halaman 50 dari 50 halaman. Putusan Nomor 4 P/HUM/2026