



# Hunian atau Campuran?

EDDY LEKS, SH., MH., MCI Arb

Managing Partner dari Leks&Co  
eddy.leks@lekslawyer.com

Ada dua undang-undang penting mengenai pengembangan perumahan di Indonesia yang diundangkan pada tahun 2011, yaitu undang-undang tentang perumahan dan kawasan permukiman dan undang-undang tentang rumah susun. Perdebatan terjadi ketika kedua undang-undang ini diumumkan kepada masyarakat, tapi perdebatan terkait rumah susun lebih kontroversial dibanding undang-undang tentang perumahan. Satu hal yang perlu dicatat, undang-undang rumah susun mencabut undang-undang dengan topic yang sama yang sebelumnya diundangkan pada tahun 1985.

Dari sejak pengundangannya, salah satu hal kontroversial terkait undang-undang rumah susun adalah pengaturan tentang fungsi rumah susun, yaitu untuk hunian atau campuran. Kedua kata ini dibahas dan juga dihiraukan. Diskusi terkait hal tersebut muncul karena undang-undang baru tidak mengizinkan pembangunan rumah susun non hunian yang berdiri sendiri. Jika berbentuk campuran, hunian dan non hunian dalam satu hamparan, hal itu diperbolehkan. Di sisi lain, meski undang-undang telah jelas terhadap hal ini, pengembang tetap melaksanakan pembangunan dan penjualan terhadap rumah susun yang tidak berbentuk hunian seperti pusat perdagangan (*trade center*) atau perkantoran.

Praktisi hukum dan pengusaha mengerti bahwa undang-undang rumah susun membawa bom waktu yang dapat meledak ketika pemerintah mulai mengimplementasikan undang-undang ini secara ketat meskipun permasalahan tersebut masih diperdebatkan. Bom waktu tersebut telah meledak baru-baru ini, dipicu oleh surat dari Kepala Biro Kementerian Perumahan Rakyat (yang telah menjadi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat di bawah pemerintahan Presiden Jokowi) pada akhir 2014. Surat tersebut dikirimkan untuk menjawab pertanyaan dari Kepala Kantor Wilayah Kantor Pertanahan DKI Jakarta mengenai penjelasan terhadap fungsi rumah susun, khususnya untuk rumah susun bukan hunian seperti pertokoan berbentuk strata, perkantoran, dan pusat perdagangan (*trade center*).

Penulis tidak membaca isi dari surat tersebut tapi dari informasi yang diperoleh pada portal Kompas.com, dapat dilihat bahwa surat tersebut menimbulkan perdebatan dan kebingungan di antara Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyelenggarakan pemindahan hak atas tanah, khususnya para pembeli satuan rumah susun non hunian. Gosip juga beredar di antara pengembang bahwa pemerintah daerah DKI Jakarta tidak mau menyetujui pertelaan terhadap rumah susun non hunian yang berdiri sendiri.

Penulis menilai, surat Kepala Biro adalah pengingat

bahwa ketentuan terkait hunian atau campuran adalah suatu fakta yang tidak dapat dihindari. Meskipun ketentuan tersebut terlihat tidak logis atau tidak adil, hukum adalah hukum dan wajib ditaati oleh semua pihak. Jikapun peraturan pelaksanaan nanti mengatur berlainan, asas hukum *lex superior derogat legi inferiori* harus dipahami dengan baik. Asas ini berarti peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah, jika bertentangan. Oleh karena itu, sangat jelas jika peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dalam hal ini undang-undang rumah susun 2011 bertentangan dengan peraturan pelaksanaan undang-undang 1988, peraturan yang lebih tinggi yang berlaku.

Pertanyaannya kemudian, dengan fakta yang ada, apa langkah berikutnya? Ada dua alternatif yang dapat dilakukan. Pertama, pemerintah dapat menganggap permasalahan ini sebagai hal yang mendesak dan menerbitkan peraturan pemerintah pengganti undang-undang. Namun, interpretasi dari "mendesak" dalam hal ini tidak begitu jelas. Hal itu lebih diserahkan kepada pemerintah untuk memutuskan apa yang mendesak dan yang tidak mendesak. Ada juga pertimbangan bahwa permasalahan tersebut tidak melibatkan mayoritas publik, tapi hanya sebagian dari masyarakat yang membeli satuan rumah susun non hunian. Kedua, setiap pihak dapat mengajukan klaim melalui Mahkamah Konstitusi untuk membatalkan atau mengubah ketentuan terkait hunian atau campuran, dan diubah menjadi hunian, non hunian, atau campuran. Alternatif kedua lebih elegan dan mengikuti saluran yang telah disediakan oleh peraturan perundang-undangan.

Dari waktu ke waktu, kontroversi terhadap penerbitan suatu undang-undang adalah hal yang normal, dan tidak hanya terjadi pada undang-undang rumah susun. Hal itu menimbulkan pertanyaan bagaimanakah sebenarnya rancangan undang-undang disiapkan, bagaimana pembahasannya, dan bagaimana hal tersebut diputuskan. Selain itu, apakah prosedurnya telah sesuai? Ketentuan terkait fungsi rumah susun menimbulkan keraguan yang beralasan apakah masyarakat dilibatkan dalam proses pembahasan rancangan undang-undang. Meskipun pembuat undang-undang mungkin mempunyai alasan sah ketika menyetujui undang-undang rumah susun, adalah logis jika diatur suatu masa transisi sebelum suatu ketentuan seperti rumah susun dengan fungsi non hunian yang berdiri sendiri berlaku. Kejadian ini menggugah semua pihak untuk meningkatkan sistem yang ada sehubungan dengan pembentukan undang-undang untuk mencegah hal yang serupa terjadi di kemudian hari.