

Quo Vadis Status Kondominium Hotel Berdasarkan Perspektif Regulasi Rumah Susun di Indonesia

Quo Vadis Condominium Hotel Status Under Indonesian Flats Regulation Perspective

Sylaisha Amani Puspitasari, Taupiqqurrahman Taupiqqurrahman
Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Jakarta, Indonesia
2110611120@mahasiswa.upnvj.ac.id

Abstract

This research aims to identify the status of condominium hotels and to determine the legal implications of any deviation from the intended function of flats, both for the unit condotel's owner and developer. In a condominium hotel, the unit owner is unable to control their unit, as their role is as an investor. Consequently, the unit owner is not permitted to occupy their unit for residential purposes because it is intended to be rented out as a hotel. Furthermore, the unit owner is not included in the PPPSRS, as all activities within the condominium hotel are carried out by the hotel operator. The lack of definitive regulations in Indonesia has given legal uncertainty due to the position between flats and hotel regulations. Hence, there has been a non-conformity between the main purpose of the building as stated in the Building Construction Permit (IMB), the role of the developer which has the potential to cause a conflict of interest with unit owners, as well as the reduction in interest in property investment in Indonesia. This research is normative-juridical with a statutory and conceptual approach. This research uses library research data collection techniques with descriptive and prescriptive data analysis techniques. The result of this research is that condominium hotels can be classified as flats through the adaptation of residential and business functions and involving owners such as PPPSRS to appoint and supervise the hotel operator. This research presents an implementation solution that can enhance legal certainty for owners and operators of hotels.

Keywords: *Condotel; Deviation; Flats; Implication*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi status kondominium hotel dan untuk mengetahui implikasi hukum atas penyimpangan fungsi rumah susun terhadap pemilik unit dan *developer* kondominium hotel berdasarkan perspektif regulasi rumah susun di Indonesia. Dalam konsep kondominium hotel, pemilik unit tidak dapat menguasai unit miliknya secara absolut karena kedudukannya hanya sebagai investor, sehingga unit tersebut tidak dapat digunakan sebagai tempat tinggal, melainkan akan disewakan kembali sebagai hotel. Selain itu, pemilik unit tidak tergabung dalam PPPSRS karena seluruh kepentingan bersama diurus dan dikelola oleh operator hotel sebagai perpanjangan tangan *developer* yang kerap dipersamakan dengan PPPSRS. Tidak adanya regulasi yang dapat digunakan sebagai landasan hukum seluruh aktivitas di kondominium hotel menyebabkan adanya ketidakpastian hukum karena kondominium hotel berdiri di antara regulasi rumah susun dan perhotelan. Akibatnya adalah terdapat celah untuk melakukan penyeludupan dan penyimpangan hukum, seperti ketidaksesuaian fungsi bangunan sebagaimana yang tertera dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB), peran *developer* yang terlalu mendominasi melalui operator hotel yang berpotensi menimbulkan konflik dengan para pemilik, serta potensi menurunnya minat investasi properti di Indonesia. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis-normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data secara kepustakaan, serta teknik analisis data deskriptif dan preskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kondominium hotel dapat dikategorikan sebagai rumah susun melalui penyesuaian fungsi hunian dan usaha, serta melibatkan para pemilik sebagai PPPSRS untuk melakukan penunjukan dan pengawasan operator hotel sebagai pengelola. Penelitian ini menawarkan solusi implementatif yang dapat memperkuat kepastian hukum bagi pemilik dan pengelola.

Kata kunci: Implikasi; Kondotel; Penyimpangan; Rumah Susun

1. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara dengan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi, yaitu mencapai 147,27 jiwa/km².¹ Kebutuhan tempat tinggal bagi wilayah dengan tingkat kepadatan penduduk tinggi dapat difasilitasi dengan konsep bangunan rumah susun yang jika merujuk pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU 20/2011), rumah susun merupakan suatu bangunan gedung yang dirancang secara fungsional dengan fungsi utama sebagai tempat hunian. Rumah susun dianggap sebagai sebuah solusi karena dapat berdiri di atas kondisi wilayah dengan kesediaan tanah yang terbatas, tetapi dapat menampung banyak orang dalam suatu tempat tinggal bertingkat.² Rumah susun yang berdiri di Indonesia terdiri dari berbagai macam jenis, salah satunya adalah rumah susun komersial yang tercermin pada konsep kondominium.

Dewasa ini, fungsi kondominium tidak lagi semata-mata digunakan hanya sebagai tempat tinggal, melainkan juga menjadi instrumen investasi karena meningkatnya kebutuhan akomodasi penginapan pariwisata. Dilansir dari Badan Pusat Statistik, total wisatawan mancanegara di Indonesia pada bulan April 2024 tercatat sebanyak 1,07 juta, sedangkan total perjalanan dalam negeri (domestik) berjumlah 756,02 ribu dengan tingkat okupansi kamar hotel berbintang sebesar 47,14% dan pada hotel tidak berbintang sebesar 26,21%.³ Pesatnya perkembangan sektor pariwisata mengakibatkan lahirnya tren investasi baru di bidang properti, yaitu kondominium hotel (kondotel). Kondotel merupakan gabungan antara konsep kondominium sebagai tempat hunian dan hotel sebagai akomodasi penginapan pada sektor pariwisata yang selanjutnya akan dikelola oleh pihak manajemen atau operator hotel sebagai hotel.⁴

Eksistensi kondotel sebagai terobosan baru dalam perkembangan sektor pariwisata telah menimbulkan ketidakpastian hukum karena berdiri di atas regulasi yang tidak pasti, yaitu di antara regulasi rumah susun dan perhotelan. Kondotel dikatakan tergolong ke dalam rezim rumah susun karena terdapat penjualan satuan rumah susun atau satuan unit kondotel kepada pembeli yang ditandai dengan penerbitan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS).⁵ Kendati kondotel memiliki satuan rumah susun yang ditandai dengan SHMSRS, tetapi pada praktiknya, kondotel akan dioperasikan selayaknya hotel, sehingga posisi pembeli sekaligus pemegang SHMSRS hanya sebagai investor. Pemilik unit kondotel yang menyerahkan hak pengelolaan unitnya kepada pihak operator hotel untuk

¹ Monavia Ayu Rizaty, "Data Kepadatan Penduduk Indonesia (2013-2023)," 2023, <https://dataindonesia.id/varia/detail/data-kepadatan-penduduk-indonesia-20132023>.

² Betty Rubiati, "Kepemilikan Rumah Susun Umum Yang Dibangun Di Atas Tanah Barang Milik Negara/Daerah," *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 6, no. 2 (June 30, 2023): 206–20, <https://doi.org/10.23920/acta.v6i2.1337>.

³ "Berita Resmi Statistik Perkembangan Pariwisata April 2024," Badan Pusat Statistik, June 3, 2024, <https://www.bps.go.id/id/pressrelease/2024/06/03/2351/perkembangan-pariwisata-april-2024.html>.

⁴ M. Ilham Hermawan, "Kondominium-Hotel, Apakah Sama Dengan Rumah Susun?," *Hukumonline*, 2021, <https://www.hukumonline.com/berita/a/kondominium-hotel--apakah-sama-dengan-rumah-susun-lt6115d9ed8ec2e/>.

⁵ Nastasha Estherina G. and Anda Setiawati, "Aspek Yuridis Kepemilikan Kondotel Swiss Belhotel Tuban-Kuta Bali Oleh Warga Negara Asing Berdasarkan PP No.103 Tahun 2015," *Reformasi Hukum Trisakti* 3, no. 1 (June 30, 2021): 30–41, <https://doi.org/10.25105/refor.v3i1.10342>.

mengakomodir kebutuhan okupansi pariwisata akan mendapatkan bagi hasil atau *return of investment* (RoI) atas penjualan tersebut.⁶

Hubungan antara pemilik unit kondotel dengan operator hotel didasari pada perjanjian manajemen kondotel yang melegitimasi seluruh tindakan operator hotel sepanjang dapat memberikan keuntungan bagi pemilik unit.⁷ Apabila kondotel tunduk pada regulasi rumah susun, maka wajib dibentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) untuk mengelola rumah susun tersebut. Namun, terdapat kondotel yang tidak dikelola oleh PPPSRS dan pembentukan PPPSRS dikatakan menimbulkan ketidakpastian hukum karena menyebabkan adanya dualisme pengelolaan sebagaimana gugatan terhadap PPPSRS kondotel Sakala Suites Bali pada Putusan Nomor 24/G/2018/PTUN.DPS dan PPPSRS kondotel Le'Eminence pada Putusan Nomor 34/Pdt.G/2021/PN. Bgr.

Ketiadaan pengaturan yang jelas tentang kondotel menimbulkan tanda tanya terkait keabsahan SHMSRS para pemilik unit karena bangunan kondotel sejatinya menyimpang dari fungsi yang diatur dalam UU 20/2011 mengingat fungsi utama kondotel bukan sebagai tempat hunian. Di samping itu, wewenang pengelolaan kondotel oleh operator hotel yang ditunjuk oleh *developer* mereduksi hak dan kewajiban PPPSRS yang diatur dalam UU 20/2011 karena melangkahi prosedur penunjukan dari PPPSRS. Penyimpangan tersebut berpotensi dapat memberikan efek domino yang merugikan berbagai pihak, seperti pemerintah, *developer*, dan pemilik unit kondotel. Pembentukan regulasi tentang kondotel menjadi penting karena selain untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak juga dimaksudkan agar kondotel dapat mendorong pertumbuhan ekonomi nasional sebagai instrumen investasi properti dan meningkatkan pendapatan pada sektor akomodasi pariwisata di Indonesia.

Terdapat penelitian terdahulu tentang kondotel yang serupa dengan penelitian ini, antara lain penelitian Tanjung, dkk. (2022) dengan pembahasan mengenai konsep kondotel yang dipersamakan dengan konsep rumah susun komersial yang berorientasi pada keuntungan, walaupun fungsi utamanya bukan sebagai tempat hunian. Penelitian tersebut membahas bahwa kondotel tetap tunduk pada regulasi rumah susun, sehingga unit kondotel dapat diberikan SHMSRS dan wajib membentuk PPPSRS.⁸ Meskipun membahas tentang peran operator hotel sebagai PPPSRS, penelitian tersebut tidak menguraikan tindakan-tindakan pihak *developer* dan/atau operator hotel yang menyimpang dari ketentuan UU 20/2011.

Kedua, penelitian Susanti, dkk. (2022) dengan pembahasan tentang adanya kekosongan hukum terkait praktik kondotel yang telah berjalan hingga saat ini di Indonesia. Penelitian tersebut juga membahas mengenai kewajiban membentuk PPPSRS dan badan

⁶ Sandra Terta, FX Arsin Lukman, and Teddy Anggoro, "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Jual Beli Yang Tidak Didaftarkan Dan Jaminan Yang Tidak Dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Niaga Surabaya Nomor X/PAILIT/2016/PN.NIAGA.SBY)" (Universitas Indonesia, 2019).

⁷ Erni Agustin, "Pertanggungjawaban Para Pihak Kontrak Manajemen Condotel," 2019, <https://unair.ac.id/pertanggungjawaban-para-pihak-kontrak-manajemen-condotel/>.

⁸ Beatrix Tanjung and I Made Pria Dharsana, "Implications and Validity of the Association of Owners and Residents of Flats Units in Hotel Condominiums," *Legal Brief* 11, no. 4 (2022): 2185–2200.

hukum yang menjadi pengelola kondotel wajib terpisah dari PPPSRS. Rekomendasi yang terdapat pada penelitian tersebut menyatakan bahwa perlu adanya rekonstruksi terhadap UU 20/2011 agar dapat menjadi dasar hukum pendirian kondotel sebagai bagian dari rumah susun di Indonesia.⁹ Namun, penelitian tersebut tidak mengelaborasi lebih lanjut solusi yang dapat diterapkan pada kondotel yang akan dibangun maupun telah dibangun agar dapat dikategorikan sebagai rumah susun. Penelitian lebih lanjut dapat mengeksplorasi dan mengusulkan langkah implementatif bagi para pihak terkait.

Ketiga, penelitian Indradewi, dkk. (2021) yang membahas mengenai praktik kondotel yang dapat dipersamakan dengan rumah susun, tetapi pemilik kondotel tidak bertempat tinggal di unit kondotel miliknya. Fokus penelitian tersebut mengarah kepada perlindungan konsumen terhadap pemilik kondotel dalam kasus wanprestasi yang dilakukan oleh *developer* kondotel. Adapun pembahasan yang disorot pada penelitian tersebut mengarah kepada hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual-beli, yaitu antara *developer* kondotel dengan konsumen yang telah membeli unit kondotel.¹⁰ Penelitian tersebut tidak mengkaji tentang hubungan hukum antara operator hotel dan PPPSRS sebagai badan hukum yang mengurus kondotel demi kepentingan investor.

Penelitian ini berbeda dengan penelitian-penelitian terdahulu karena mengeksplorasi implikasi hukum akibat penyimpangan praktik kondotel dari ketentuan regulasi rumah susun di Indonesia terhadap pemilik unit dan *developer* kondotel. Selain itu, penelitian ini menawarkan solusi implementatif bagi pihak terkait agar kondotel dapat dikategorikan sebagai rumah susun. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi status kondotel sebagai rumah susun, mengkaji kedudukan pihak operator hotel yang kerap dipersamakan dengan PPPSRS, serta mengetahui implikasi hukum terhadap pemilik unit selaku investor dan bagi *developer* berdasarkan perspektif regulasi UU 20/2011.

2. METODE

Penelitian hukum ialah suatu kegiatan ilmiah yang dilakukan dengan tujuan untuk menghasilkan argumentasi, teori, atau konsep baru guna menjawab persoalan pada isu hukum yang sedang diteliti.¹¹ Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu melakukan penelitian dengan menganalisis peraturan perundang-undangan terkait permasalahan status kondotel yang sedang diteliti. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan dengan menawarkan konsep bangunan kondotel yang ideal dalam tataran regulasi terkait rumah susun dan perhotelan di Indonesia. Data yang digunakan pada penelitian yuridis normatif

⁹ Zulfina Susanti, Sri Endah Wahyuningsih, and Gunarto, "Condominium Hotel (Condotel) Marketing and Buying Regulations in Indonesia," *World Journal of Advanced Research and Reviews* 13, no. 1 (January 30, 2022): 647–54, <https://doi.org/10.30574/wjarr.2022.13.1.0059>.

¹⁰ Astrid Athina Indradewi and Andyna Susiawati Achmad, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Unit Kondotel Dalam Kasus Wanprestasi Oleh Pengembang (Studi Kasus Putusan No. 5/PDT/2020/PT SMR)," *Jurnal Perspektif* 26, no. 3 (September 30, 2021): 154–62, <https://doi.org/10.30742/perspektif.v26i3.808>.

¹¹ Nurul Qamar and Farah Syah Rezah, *Metode Penelitian Hukum Doktrinal Dan Non-Doktrinal* (Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn), 2020).

adalah data sekunder yang mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh dengan teknik kepustakaan (*library research*).¹²

Bahan hukum primer yang digunakan meliputi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti. Sedangkan bahan hukum sekunder yang digunakan terdiri dari bahan atau artikel jurnal yang relevan dengan topik penelitian, serta bahan hukum tersier yang dapat mendukung proses analisis, seperti kamus atau ensiklopedia. Penelitian ini menggunakan teknik analisis data deskriptif yang menjabarkan penelitian secara rinci dan preskriptif yang memberikan preskripsi atas peristiwa hukum yang menjadi topik penelitian.¹³

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Status Kondotel Berdasarkan Perspektif Hukum Positif di Indonesia

Tanah merupakan komponen vital dalam suatu negara karena dapat menopang kebutuhan tempat tinggal bagi seluruh masyarakat.¹⁴ Fenomena keterbatasan tanah di wilayah dengan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi tidak menghapus atau mengurangi kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat. Negara kesejahteraan (*welfare state*) memikul tanggung jawab untuk memfasilitasi kebutuhan hak-hak dasar seluruh warganya, termasuk kebutuhan akan tempat tinggal yang layak sebagai bentuk perlindungan terhadap hak asasi manusia.¹⁵ Dengan demikian, negara dapat turut berperan dalam mengakomodir kebutuhan tempat tinggal warganya melalui pembangunan dengan konsep rumah susun. Adapun regulasi tentang bangunan rumah susun di Indonesia terdapat pada Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 (UU 16/1985) tentang Rumah Susun yang dicabut dengan undang-undang terbaru, yaitu UU 20/2011.

Perbedaan signifikan antara pengaturan tentang rumah susun pada UU 16/1985 dan UU 20/2011 terletak pada penggunaan atau tujuan pembangunan rumah susun tersebut. UU 16/1985 tidak mengatur secara eksplisit dalam pasal per pasal mengenai penggunaan rumah susun. Oleh karena itu, UU 16/1985 membuka kesempatan untuk membangun rumah susun yang dapat digunakan sebagai tempat hunian maupun bukan hunian sebagaimana tercantum pada penjelasan Pasal 1 angka 1 UU 16/1985. Makna “bukan hunian” adalah upaya untuk mengoptimalkan pemanfaatan tanah yang terbatas, sehingga bangunan rumah susun tersebut dapat difungsikan hanya sebagai tempat usaha, pertokoan, perkantoran, dan sebagainya tanpa harus memiliki bagian yang digunakan sebagai tempat tinggal.¹⁶

¹² Nitaria Angkasa et al., *Metode Penelitian Hukum Sebagai Suatu Pengantar* (Lampung: Penerbit Laduny, 2019).

¹³ Sigit Sapto Nugroho, Anik Tri Haryani, and Farkhani, *Metodologi Riset Hukum* (Sukoharjo: Penerbit Oase Pustaka, 2020).

¹⁴ Imam Sukadi et al., “Legal Politics Electronic Land Certificate in Indonesia,” *USM Law Review* 7, no. 3 (2024): 1323–38.

¹⁵ Ridha Wahyuni, “Perlindungan Hak Atas Tempat Tinggal Warga Terdampak Penggusuran Di Kawasan Perkotaan Berdasarkan Perspektif HAM,” *Jurnal Yuridis* 9, no. 1 (June 25, 2022): 37–55, <https://doi.org/10.35586/jjur.v9i1.4170>.

¹⁶ Andi Hamzah, I Wayan Suandra, and B.A. Manalu, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan* (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2000).

Berbeda halnya dengan ketentuan pada UU 16/1985, UU 20/2011 memiliki aturan yang menuliskan secara tegas pemanfaatan bangunan rumah susun, yaitu pada Pasal 50 UU 20/2011 yang mengatur tentang peruntukan bangunan rumah susun terbatas hanya memiliki dua fungsi, yaitu fungsi hunian atau campuran. Ketentuan ini selaras dengan Pasal 5 ayat (2) UU 28/2002 tentang Bangunan Gedung yang mengatur bahwa rumah susun tergolong sebagai bangunan gedung dengan fungsi hunian. Merujuk pada ketentuan tersebut di atas, maka dapat dilihat bahwa fungsi “bukan hunian” yang diizinkan pada UU 16/1985 telah dihapus dan diganti menjadi fungsi “campuran”. Fungsi campuran bermakna bahwa jika rumah susun dibangun dengan fungsi bukan hunian, maka harus diiringi pula dengan pembangunan yang berfungsi sebagai tempat hunian.¹⁷

Berdasarkan uraian atas perbedaan ketentuan peruntukan rumah susun dalam UU 16/1985 dan UU 20/2011, timbul perdebatan terkait ketidakpastian atas eksistensi kondotel yang berdiri di antara regulasi rumah susun dan perhotelan. Perdebatan tersebut lahir karena bangunan kondotel sama seperti rumah susun, tetapi pada praktiknya difungsikan bukan sebagai tempat hunian dan juga tidak memiliki fungsi campuran, melainkan murni sebagai usaha akomodasi pariwisata. Definisi usaha akomodasi pariwisata yang dapat berupa hotel tertulis dalam penjelasan Pasal 14 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata, yaitu merupakan usaha yang melayani kebutuhan fasilitas penginapan para wisatawan. Berkenaan dengan hal tersebut, definisi usaha hotel tercantum pada Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Nomor PM.53/HM.001/MPEK/2013 yang menuliskan bahwa usaha hotel merupakan usaha penyediaan akomodasi penginapan yang difasilitasi pada suatu bangunan dalam bentuk kamar-kamar yang disediakan secara harian untuk memperoleh keuntungan.

Melihat hakikat peruntukan bangunan kondotel sebagai usaha akomodasi pariwisata, maka tidak tepat jika dikatakan bahwa kondotel tunduk pada regulasi rumah susun. Hal ini dikarenakan fungsi kondotel tidak sejalan dengan Pasal 50 UU 20/2011 yang setidaknya harus memiliki fungsi hunian di samping rumah susun yang digunakan sebagai tempat usaha. Dalam konsep kondotel, pemilik unit yang merupakan investor tidak menggunakan unit miliknya sebagai tempat tinggal karena unit tersebut akan disewakan oleh operator hotel sebagai hotel. Hak investor untuk tinggal di unit kondotel miliknya hanya diberikan pada jangka waktu tertentu dan kesempatan tersebut dapat diberikan apabila telah membuat kesepakatan dengan pihak operator hotel terlebih dahulu.¹⁸ Praktik kondotel sebagai usaha akomodasi pariwisata telah sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1 angka 29 Peraturan Menteri Pariwisata Nomor 18 Tahun 2016 (Permenpar 18/2016) yang

¹⁷ Defianra, Abdul Manan, and Dhoni Martien, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Sebagai Pemegang Sah Pertama Rumah Susun Bukan Hunian Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun,” *Salam: Jurnal Sosial Dan Budaya Syar-i* 8, no. 6 (December 31, 2021): 2123–34, <https://doi.org/10.15408/sjsbs.v9i1.24069>.

¹⁸ Elsi Kartika Sari, “Formation of an Association of Flat Owners and Tenants in Condominium Hotels,” in *Proceedings of the 3rd International Conference on Law, Governance, and Social Justice (ICoLGaS 2023)*, 2023, 813–19, https://doi.org/10.2991/978-2-38476-164-7_74.

pada intinya menuliskan bahwa kondotel merupakan usaha penyediaan akomodasi penginapan secara harian yang dikelola oleh usaha jasa manajemen hotel.

Selain ambiguitas fungsi kondotel, karakteristik pihak pengelola kondotel yang berbeda dengan ketentuan UU 20/2011 juga menunjukkan bahwasanya kondotel tidak tergolong sebagai rumah susun. Pasal 75 UU 20/2011 mengamanatkan bahwa dalam rumah susun wajib dibentuk PPPSRS yang berkedudukan sebagai badan hukum untuk mengurus kepentingan pemilik dan/atau penghuni yang berkaitan dengan kepentingan penghunian. Adapun pada praktiknya, pelaksanaan kondotel bukan diurus oleh PPPSRS, melainkan dikelola oleh operator hotel yang diberi kuasa dari pemilik unit kondotel selaku investor untuk melakukan segala perbuatan yang dapat memberikan keuntungan bagi investor.¹⁹ Dalam beberapa kasus, PPPSRS yang dibentuk juga dianggap sebagai bentuk dualisme pengelolaan yang mengakibatkan adanya ketidakpastian hukum dan menimbulkan keresahan bagi para investor unit kondotel.

Pengakuan kondotel sebagai usaha akomodasi pariwisata berdasarkan kerangka hukum positif di Indonesia menjadikan pengelolaan kondotel oleh pihak manajemen atau operator hotel menjadi sah dan tidak harus membentuk PPPSRS. Pada praktiknya, kedudukan operator hotel dianggap sama dengan PPPSRS, sehingga operator hotel diberikan kuasa oleh investor untuk bertindak sebagai anggota perhimpunan.²⁰ Idealnya, apabila kondotel masuk ke dalam rezim rumah susun, maka PPPSRS akan menunjuk operator hotel selaku badan hukum yang akan menjadi pengelola kondotel dan setelahnya, PPPSRS melakukan pengawasan atas kinerja pengelola tersebut sebagaimana telah diatur pada Pasal 100 dan Pasal 101 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 (PP 13/2021). Dengan kata lain, kondotel tetap dapat dikelola oleh operator hotel, tetapi harus melalui mekanisme penunjukan oleh PPPSRS terlebih dahulu untuk bertindak sebagai pengelola. Namun, pada implementasinya, pengelolaan kondotel oleh operator hotel tersebut tidak ditunjuk oleh PPPSRS dan kewenangan mengelola kondotel tersebut hanya berasal dari perjanjian antara investor dengan operator hotel.²¹

Kendati operator hotel diberikan kewenangan penuh untuk mengelola kondotel oleh para investor, pada dasarnya operator hotel merupakan badan hukum yang ditunjuk oleh *developer* kondotel sebagai perpanjangan tangan *developer* dalam mengelola bangunan.²² Hal ini berpotensi menimbulkan konflik di kemudian hari dengan para pemilik unit karena operator hotel acapkali dianggap sama seperti PPPSRS, sehingga mengaburkan peran

¹⁹ Adrian Adhitana Tedja and Erni Agustin, "Liability of The Parties of Condotel Management Contract," *Yuridika* 34, no. 2 (May 1, 2019): 215, <https://doi.org/10.20473/ydk.v34i2.13588>.

²⁰ Monica Sondang Odilia Adi, Susilowati Suparto, and Betty Rubiati, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Kondotel Jimbaran View Bali Yang Telah Menerima Penyerahan Unit Kondotel Dan Telah Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Pengembang Dinyatakan Pailit Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Terkait," *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran* 3, no. 1 (December 1, 2021): 100–113, <https://doi.org/10.23920/jphp.v3i1.671>.

²¹ Made Sukarma, Dewi Iryani, and Hartana, "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Kondotel Terkait Perjanjian Pengelolaan Oleh Pengelola Kondotel Yang Ditunjuk Oleh Pengembang Yang Berkeadilan," *Leuser: Jurnal Hukum Nusantara* 1, no. 2 (July 2024): 77–84.

²² Suwardi, "Perlindungan Hukum Konsumen Pembeli Kondotel Akibat Wanprestasi Developer," *Spirit Pro Patria* 9, no. 1 (April 2023): 31–46.

pemilik unit karena operator hotel kerap bekerja secara mandiri tanpa melibatkan para pemillik unit untuk berpartisipasi dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan kepentingan bersama. Sebagai contoh, dalam hal Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) atau dana lain di luar IPL yang seharusnya dirundingkan bersama dalam rapat umum, para pemilik unit tidak diikutsertakan dalam pengambilan keputusan tersebut karena ROI yang diberikan kepada para pemilik unit selaku investor sudah dikurangi biaya operasional kondotel yang tidak disepakati besarnya oleh para pemilik unit.²³ Hal ini merampas hak para pemilik yang semestinya berkedudukan sebagai PPPSRS untuk mengurus kepentingan bersama karena mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/2021 bagian lampiran anggaran dasar PPPSRS, tugas pengelola hanya sebatas sebagai pemungut iuran yang biayanya telah disahkan oleh PPPSRS.

Ketiadaan regulasi yang dapat dijadikan pedoman penuh dalam praktik kondotel berpotensi menyebabkan efek domino yang merugikan berbagai pihak. UU 20/2011 yang seyogianya menjadi pedoman bagi bangunan hunian vertikal di Indonesia masih belum mengatur dan mengakui eksistensi kondotel, sehingga terdapat celah untuk melakukan penyeludupan hukum. Pertama, dalam aspek penguasaan bangunan, operator hotel yang masih terafiliasi dengan *developer* dapat mendegradasi hak para pemilik karena rentan untuk mengambil keputusan yang tidak berkeadilan bagi para pemilik, melainkan semata-mata mengedepankan kepentingan dan keuntungan *developer*.²⁴ Kedua, adanya ketidaksesuaian fungsi kondotel dengan rencana fungsi bangunan pada Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang tidak diinformasikan dengan jelas kepada konsumen. Contoh penyeludupan hukum yang dilakukan oleh *developer* Aston Karawaci Hotel City adalah dengan membuat IMB apartemen, tetapi bangunan tersebut akan digunakan dan difungsikan sebagai hotel. Adanya kerancuan pada status hukum bangunan kondotel akan melanggar hak atas perlindungan konsumen pembeli unit kondotel karena tidak diberikan proteksi agar tidak memperoleh barang yang melanggar ketentuan undang-undang.²⁵

Pelanggaran terhadap perizinan yang dilakukan oleh *developer* dapat memberikan dampak yang serius bagi konsumen,²⁶ sehingga menyebabkan posisi konsumen selaku investor berada dalam kondisi yang riskan. Status kondotel yang ambigu dapat menjadi faktor penghambat tercapainya tujuan pemanfaatan satuan unit kondotel sebagai *capital asset*. Di satu sisi, pemegang SHMSRS tidak dapat menguasai unit kondotel miliknya secara absolut karena posisinya hanya sebagai investor, bukan sebagai pemilik yang dapat menggunakan unit miliknya sendiri dengan bebas sebagai tempat tinggal. Selain itu, hak-

²³ Desak Putu Dewi Kasih and Ni Putu Purwanti, "Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Satuan Kodominium Hotel (Kondotel)," *Acta Comitatus*, 2017, 1–11, <https://doi.org/10.24843/AC.2017.v02.i01.p01>.

²⁴ Tasya Alecia Simbolon, Rahayu Subekti, and Rosita Candrakirana, "Peran Pelaku Pembangunan Terhadap Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun," *Jurnal Discretie* 5, no. 1 (March 2024): 348–57.

²⁵ Mohammad Syafiq Qudsi, Sukarmi, and Imam Koeswahyono, "Comparison Of Regulations For The Approval Of Condominium Developments Before And After The Job Creation Law," *International Journal of Business, Law, and Education* 5, no. 1 (December 31, 2024): 14–29, <https://doi.org/10.56442/ijble.v5i1.344>.

²⁶ Clara Sabrina Aurellia and Atik Winanti, "Validity of Sale and Purchase Binding Agreement in Pre-Project Selling Transaction," *Jurnal Ius Constituendum* 9, no. 2 (June 8, 2024): 306–19, <https://doi.org/10.26623/jic.v9i2.9133>.

hak dasar kepengurusan kondotel tidak melekat pada para investor mengingat segala kepentingan bersama akan diurus dan dikelola sepenuhnya oleh operator hotel. Di sisi lain, posisinya sebagai investor yang memanfaatkan satuan unit kondotel sebagai *capital asset* yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan dengan berinvestasi di kondotel juga terancam karena tidak adanya jaminan bahwa pendirian bangunan kondotel tidak melanggar perizinan maupun hukum yang berlaku.²⁷

Kepastian hukum merupakan salah satu aspek fundamental yang krusial untuk menciptakan iklim usaha yang kondusif dan aman bagi investor dalam menjalankan investasi.²⁸ Tidak adanya regulasi yang jelas tentang kondotel berpotensi dapat menurunkan angka tingkat investasi properti di Indonesia karena dalam rangka mendorong pertumbuhan ekonomi yang melibatkan penanam modal, maka pemerintah perlu menetapkan kebijakan yang efektif. Dalam hal ini, pembangunan kondotel yang kian masif perlu difasilitasi dengan regulasi yang memadai sebagai respons terhadap fenomena perluasan bangunan rumah susun berbentuk kondotel di Indonesia. Rekonstruksi UU 20/2011 menjadi penting untuk memberikan jaminan atas kepastian dan perlindungan hukum bagi seluruh pihak, sehingga perlu adanya materi muatan mulai dari definisi kondotel, fungsi kondotel, batasan hak dan kewajiban *developer*, serta peran dan kewenangan operator hotel agar tidak tumpang tindih dengan PPPSRS. Hal tersebut perlu diatur secara tegas agar dapat dijadikan acuan oleh seluruh pihak yang berkepentingan mengingat konsekuensi dari negara hukum adalah seluruh tindakan yang dilakukan oleh setiap masyarakat harus berlandaskan pada aturan hukum.²⁹

3.2 Implikasi Hukum Penyimpangan Fungsi Rumah Susun Terhadap Pemilik Unit dan *Developer* Kondotel

Terdapat kasus di mana pendirian PPPSRS di suatu kondotel dianggap sebagai bentuk perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak pengembang (*developer*) maupun operator hotel. Contohnya adalah perkara nomor 34/Pdt.G/2021/PN.Bgr., *developer* kondotel Sahid Eminence selaku Penggugat menyatakan bahwa kondotel Sahid Eminence merupakan rumah susun dengan fungsi bukan hunian yang mana satuan rumah susunnya digunakan bukan sebagai tempat hunian, tetapi disewakan menjadi kamar hotel kepada pihak ketiga secara harian. Penggugat menerangkan dalam gugatannya bahwa karena kondotel berfungsi sebagai hotel, maka tidak tunduk pada regulasi rumah susun UU 20/2011. Lebih lanjut dikatakan bahwa karena kondotel dalam pelaksanaannya dikelola

²⁷ Faris Faza Ghaniyyu, Yani Pujiwati, and Betty Rubiati, "Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertipikat Menjadi Elektronik Serta Perlindungannya Sebagai Alat Pembuktian," *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (April 23, 2022): 172–87, <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4553>.

²⁸ Firman Habib Patrianto and Darminto Hartono, "Aspek Hukum Praktik Insider Trading Terhadap Investor Dalam Pasar Modal Di Indonesia," *Jurnal Ius Constituendum* 6, no. 1 (May 5, 2021): 200–212, <https://doi.org/10.26623/jic.v6i1.2467>.

²⁹ Melisa et al., "Kedudukan Hukum Dalam Mewujudkan Keadilan Dan Kesejahteraan Di Indonesia," *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1 (February 23, 2023): 241–54, <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2084>.

oleh operator hotel, sehingga Penggugat mendalilkan bahwa PPPSRS tidak memiliki urgensi untuk didirikan karena operator hotel memiliki fungsi yang sama dengan PPPSRS.

Perkara serupa melibatkan pihak PPPSRS kondotel Sakala Suites sebagai Tergugat dengan perusahaan *developer* dan operator hotel sebagai Penggugat. Dalam perkara nomor 24/G/2018/PTUN.DPS., Penggugat menyatakan bahwa terbentuknya PPPSRS memberikan kerugian kepada Penggugat karena telah menimbulkan dualisme pengelolaan. Alasan dikatakan sebagai bentuk dualisme pengelolaan karena sebelumnya kondotel Sakala Suites dikelola oleh operator hotel, bukan oleh PPPSRS. Di sisi lainnya, PPPSRS Sakala Suites mendalilkan bahwa penting didirikan PPPSRS karena sejak kondotel Sakala Suites dibangun pada tahun 2013 hingga tahun 2018, *developer* tidak kunjung memfasilitasi pembentukan PPPSRS.

Berdasarkan dua perkara di atas, terdapat dua penyimpangan hukum pada suatu bangunan kondotel. Pertama, adanya anomali fungsi bangunan kondotel yang semestinya sebagai tempat hunian atau campuran seperti yang tercantum pada Pasal 50 UU 20/2011 yang realitanya difungsikan sebagai usaha perhotelan. Kedua, akibat dari dalil bahwa kondotel merupakan usaha pariwisata, maka timbul ketidakpatuhan pihak *developer* untuk memfasilitasi pembentukan PPPSRS sebagaimana diwajibkan pada UU 20/2011. Kedua hal ini terjadi karena kondotel dianggap sebagai bangunan rumah susun “bukan hunian” dan/atau sebagai usaha pariwisata. Saat ini, kondotel yang merupakan bangunan dengan fungsi usaha pariwisata diwajibkan untuk melakukan pendaftaran usaha pariwisata sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Permenpar 18/2016, sehingga Tanda Daftar Usaha Pariwisata (TDUP) menunjukkan bahwasanya kondotel bukan termasuk rumah susun karena fungsi dari bangunan rumah susun sebagai tempat hunian atau campuran sudah terdelusi menjadi fungsi akomodasi pariwisata.

Kondotel di daerah Kabupaten Badung, Bali, yang dibangun setelah terbitnya UU 20/2011 seharusnya tidak dapat mengacu pada dasar hukum Peraturan Bupati Badung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Kondominium Hotel. Hal ini dikarenakan regulasi tersebut mengacu kepada UU 16/1985 yang telah dicabut dan tidak berlaku lagi, terlebih ketentuan “bukan hunian” dalam UU 16/1985 bertentangan dengan UU 20/2011, sehingga Peraturan Bupati tersebut menjadi batal demi hukum. Menurut Adolf Julius Merkl, suatu norma hukum bersumber dari norma hukum yang menempati hierarki di atasnya, sehingga jika norma hukum yang menjadi dasar pembentukannya telah dicabut, maka berlaku hal yang serupa dengan norma hukum yang di bawahnya.³⁰ Oleh karena itu, meskipun terdapat *developer* dari kondotel di daerah Kabupaten Badung mendalilkan bahwa pendiriannya berdasar kepada Perbup 1/2008, argumentasi yang menyatakan bahwa bangunan kondotel merupakan rumah susun “bukan hunian” dengan fungsi hotel sebagaimana diatur pada Perbup 1/2008 *jo.* UU 16/1985 menjadi tidak relevan lagi karena sudah dicabut dalam Pasal 50 UU 20/2011.

³⁰ Nurfaqih Irfani, “Asas Lex Superior, Lex Specialis, Dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, Dan Penggunaannya Dalam Penalaran Dan Argumentasi Hukum,” *Jurnal Legislasi Indonesia* 17, no. 3 (2020): 305–25.

Penggolongan kondotel sebagai usaha pariwisata selaras dengan nafas yang terkandung pada pertimbangan hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 62/PUU-XX/2022 dalam menguji norma Pasal 50 UU 20/2011 tentang fungsi dari bangunan rumah susun. Mahkamah Konstitusi berpandangan bahwa corong kondotel merupakan sebagai fungsi usaha dan tidak sejalan dengan ketentuan fungsi bangunan rumah susun pada UU 20/2011. Dengan demikian, dapat ditarik kesimpulan bahwa pendirian kondotel telah melanggar ketentuan Pasal 101 ayat (1) UU 20/2011 yang menuliskan bahwa “setiap orang dilarang mengubah peruntukan lokasi rumah susun yang sudah ditetapkan atau mengubah fungsi dan pemanfaatan rumah susun.” Selain itu, terdapat ancaman sanksi yang tertera pada Pasal 135 ayat (1) PP 13/2021 apabila terdapat rumah susun yang tidak dimanfaatkan sebagaimana seharusnya, yaitu berupa sanksi peringatan tertulis, pengenaan denda administratif, dan pencabutan SHMSRS atau SKBGSRS.

Implikasi hukum atas pelanggaran fungsi administrasi rumah susun tersebut dapat dijatuhkan kepada kondotel dengan dua probabilitas. Pertama, bagi kondotel sebagai rumah susun “bukan hunian” yang berdiri sebelum diundangkannya UU 20/2011, maka SHMSRS dapat tetap berlaku dan tidak dicabut sebagai bentuk perlindungan kepada konsumen yang telah melakukan perbuatan hukum jual-beli atas unit kondotel tersebut.³¹ Hal ini dikarenakan pada UU 16/1985 diizinkan untuk membentuk rumah susun dengan fungsi bukan hunian dan sejatinya SHMSRS sudah terbit terlebih dahulu atas nama *developer* sebelum dilakukan pemecahan,³² sehingga sehingga para investor yang membeli unit kondotel tersebut tetap dapat memiliki kepastian hukum atas haknya. Kedua, sanksi pencabutan SHMSRS hanya dijatuhkan kepada kondotel yang dibangun pasca terbitnya UU 20/2011 sebagai konsekuensi dari perbuatan hukum yang telah menyimpang dan tidak sesuai dengan ketentuan regulasi UU 20/2011. Hal ini perlu dilakukan semata-mata untuk menciptakan iklim tertib administrasi dalam rangka mewujudkan kepastian hukum.³³

Berdasarkan implikasi atas pelanggaran hukum pendirian kondotel di atas, dapat dilihat bahwasanya pihak yang dirugikan adalah pemilik unit kondotel yang memegang SHMSRS. Meskipun pemilik unit kondotel lalai terhadap peruntukan rumah susun sebagai hunian atau campuran, tidak dapat dipungkiri bahwa penyimpangan terhadap regulasi rumah susun tersebut berangkat dari pembangkangan hukum oleh *developer*. Ambiguitas status kondotel berawal dari dokumen perizinan yang menjadi titik awal aktivitas kondotel, yaitu IMB yang telah diubah menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Dalam aspek perhotelan, izin yang diberikan adalah untuk membangun bangunan dengan fungsi hotel

³¹ Salsabila Putri Paramadani, Betty Rubiati, and Agus Suwandono, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Susun Bukan Hunian (Non-Hunian) Ditinjau Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun,” *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 4, no. 1 (December 31, 2020): 18–35, <https://doi.org/10.23920/acta.v4i1.326>.

³² Zana Zerlina and Taupiqqurrahman Taupiqqurrahman, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Satuan Rumah Susun Tanpa Sertifikat (Studi Kasus Apartemen Casa Grande Residence),” *Jurnal Yuridis* 8, no. 1 (June 29, 2021): 43, <https://doi.org/10.35586/jjur.v8i1.2494>.

³³ Diana R.W. Napitulu, *Buku Materi Pembelajaran Hukum Pertanahan* (Jakarta: Universitas Kristen Indonesia Jakarta, 2022).

murni, sedangkan dalam rumah susun untuk hunian maupun campuran, izin peruntukan bangunannya adalah sebagai rumah susun. IMB/PBG dengan peruntukan sebagai rumah susun pada kondotel yang kenyataannya dioperasikan sebagai hotel tanpa menyertakan fungsi hunian merupakan bentuk ketidaksesuaian antara landasan perizinan dengan implementasinya karena seluruh pemilik SHMSRS hanya berkedudukan sebagai investor, sehingga secara harfiah, tidak ada kepemilikan atas satuan unit kondotel yang dapat disamakan konsepnya dengan kepemilikan atas satuan rumah susun.³⁴

Seluruh aktivitas kondotel yang tidak sesuai dengan peruntukan yang tertera dalam IMB/PBG menunjukkan adanya inkonsistensi terhadap dokumen perizinan dan dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar hukum. Dengan demikian, pemilik bangunan yang tidak menunaikan kewajiban bangunan gedung sebagaimana mestinya dalam IMB/PBG dapat dikenakan sanksi administratif. Merujuk pada Pasal 45 ayat (1) UU 28/2002 *jo.* Pasal 12 ayat (1) dan ayat (2) PP 16/2021, sanksi administratif yang dapat dikenakan kepada pemilik bangunan gedung di antaranya meliputi peringatan tertulis, penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung, pembekuan IMB, dan/atau pencabutan IMB. Apabila telah terbukti adanya pelanggaran terhadap peruntukan bangunan dalam IMB/PBG dan *developer* tidak menindaklanjuti peringatan yang dilayangkan, maka hal tersebut dapat melegitimasi tindakan pemerintah untuk mencabut izin usaha *developer* yang juga telah merugikan para investor kondotel sebagai konsekuensi atas perbuatan yang melanggar hukum. Tindakan ini selaras dengan fungsi pengendalian yang dimiliki pemerintah sebagai penjamin bahwa pendirian rumah susun sesuai dengan tujuan peruntukannya sebagaimana diatur pada Pasal 9 UU 20/2011 *jo.* Pasal 120 PP 13/2021.

Alternatif solusi dalam konstelasi permasalahan ambiguitas kedudukan kondotel dapat merujuk pada pemanfaatan bangunan gedung tetap sebagaimana yang sudah berjalan, yaitu kondotel sebagai usaha pariwisata dalam koridor regulasi rumah susun. Namun, yang perlu menjadi perhatian agar kondotel tidak lagi tergolong menjadi bangunan yang menyimpang dan melanggar aturan rumah susun adalah dengan menyesuaikan kembali bangunan yang ada, yaitu melalui mekanisme pembangunan gedung baru. Pembangunan yang dimaksud dapat dilakukan melalui dua mekanisme, yaitu dalam satu tanah bersama dengan tempat berdirinya bangunan kondotel dapat dibangun satu *tower* baru yang digunakan khusus untuk mengakomodir fungsi hunian. Mekanisme yang kedua adalah apabila tidak terdapat sisa tanah bersama yang memungkinkan untuk dibangun *tower* baru, maka pada gedung kondotel tersebut dapat dilakukan penyesuaian agar tercipta konsep *mixed-use building* atau fungsi campuran antara konsep hunian dan usaha,³⁵ sehingga setelahnya dapat disesuaikan kembali dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) setiap unit.

³⁴ Elsi Kartika Sari, "Legal Aspects of Condotel Ownership for Property Investment in Indonesia," in *Proceedings of the 3rd International Conference on Business Law and Local Wisdom in Tourism (ICBLT 2022)* (Paris: Atlantis Press SARL, 2023), 384–89, https://doi.org/10.2991/978-2-494069-93-0_46.

³⁵ Rehulina Dwitanty Sitepu et al., "Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Rumah Hunian Yang Dibangun Di Atas Gedung Dengan Fungsi Usaha," *Jurnal Normatif* 4, no. 1 (June 30, 2024): 378–90, <https://doi.org/10.54123/jn.v4i1.356>.

Konsekuensi atas pembangunan *tower* baru atau penyesuaian gedung kondotel agar dapat memenuhi ketentuan rumah susun dengan fungsi *mixed-use building* yang memengaruhi NPP adalah perlu dilakukan perhitungan perubahan NPP oleh PPPSRS.³⁶ Oleh karena itu, para pemilik unit perlu mendirikan PPPSRS agar berwenang untuk mengatur kepentingan para pemilik dan/atau penghuni, memelihara ketentraman, serta ketertiban rumah susun dan setelahnya menunjuk dan mengawasi badan hukum yang berkedudukan sebagai pengelola untuk mengelola bangunan yang berfungsi sebagai tempat hunian dan tempat usaha tersebut. Segala penyesuaian bangunan kondotel menjadi rumah susun dengan fungsi *mixed-use building* memerlukan peran aktif pemerintah sebagai bentuk pengendalian dan pengawasan dalam penyelenggaraan rumah susun, termasuk pada tahap pembentukan PPPSRS yang telah melewati jangka waktu dalam UU 20/2011.³⁷ Meskipun investasi kondotel dapat dilaksanakan dengan mekanisme tersebut di atas, demi terciptanya kepastian hukum tetap diperlukan peran pemerintah untuk membentuk regulasi yang mengatur tentang kondotel secara komprehensif, sehingga dapat memberikan keadilan bagi seluruh pihak terkait.

Pada hakikatnya, perumusan regulasi yang dapat menjadi landasan berpijak untuk praktik kondotel di Indonesia menjadi sangat mendesak karena kepastian hukum memengaruhi minat masyarakat untuk berinvestasi.³⁸ Kekosongan hukum saat ini menjadikan praktik kondotel hanya bersandar pada perjanjian antara investor dengan *developer*, investor dengan operator hotel, dan *developer* dengan operator hotel saja, sehingga adanya regulasi yang jelas diharapkan mampu mencegah suatu kecacatan hukum yang ditimbulkan dari kesepakatan yang terlalu mengutamakan asas kebebasan berkontrak. Dengan demikian, peran pemerintah menjadi sangat dibutuhkan untuk mengintervensi jalannya pengelolaan kondotel di Indonesia untuk mengatasi potensi konflik akibat campur tangan *developer* yang terlalu mendominasi hingga menggerus hak-hak fundamental para pemilik.³⁹

4. PENUTUP

UU 20/2011 merupakan dasar hukum yang digunakan sebagai pedoman bagi bangunan hunian vertikal, tetapi hingga saat ini regulasi tersebut hanya memuat aturan tentang bangunan rumah susun secara umum. Adapun perkembangan dunia properti dengan fungsi unik seperti yang tercermin pada bangunan kondotel belum memiliki pijakan regulasi yang jelas, sehingga kurangnya respons pemerintah untuk mendukung peningkatan investasi

³⁶ Sinta Wongso, Yuhelson, and Bernard, "Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Apartemen Terkait Dengan Dualisme Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun," *Jurnal Multidisiplin Indonesia* 2, no. 8 (August 21, 2023): 2073–89, <https://doi.org/10.58344/jmi.v2i8.417>.

³⁷ Arief Rahman Mahmud, Suhariningsih, and Imam Koeswahyono, "Akibat Hukum Tidak Membentuk Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun," *Mulawarman Law Review* 4, no. 1 (June 20, 2019): 206–25, <https://doi.org/10.30872/mulrev.v4i1.30>.

³⁸ Yunaitis Yunaitis and Sri Arlina, "Legal Protection for Ownership of Land Rights in Housing Profit Sharing Agreements," *Jurnal Ius Constituendum* 9, no. 1 (2024): 117–29.

³⁹ Ibnu Sina Chandranegara and Syaiful Bakhri, "Tindakan Hukum Pemerintah Dalam Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik Sebagai Pemenuhan Hak Atas Tempat Tinggal," *Jurnal Ius Constituendum* 6, no. 2 (October 15, 2021): 269–83, <https://doi.org/10.26623/jic.v6i2.2452>.

properti dan kemajuan perkembangan akomodasi pariwisata dapat menghambat peningkatan daya tarik kondotel di Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendirian kondotel saat ini menyimpang dari ketentuan UU 20/2011 yang berdampak pada ketidakpastian hukum atas SHMSRS milik para investor dan kewenangan operator hotel yang tumpang tindih dengan PPPSRS. Penelitian ini merekomendasikan *developer* untuk melakukan pembangunan kondotel dengan konsep *mixed-use building* sebagai bentuk pemberian jaminan dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan unit investor dalam bentuk rumah susun komersial dengan fungsi campuran. Selain demi kepastian hukum investor dan operator hotel, penelitian ini menyarankan agar dilakukannya rekonstruksi UU 20/20211 oleh pemerintah dengan memasukan muatan substansi tentang kondotel agar dapat memberikan batasan peran dan kewajiban *developer* serta operator hotel.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustin, Erni. "Pertanggungjawaban Para Pihak Kontrak Manajemen Condotel," 2019. <https://unair.ac.id/pertanggungjawaban-para-pihak-kontrak-manajemen-condotel/>.
- Angkasa, Nitaria, Yulia Kusuma Wardani, Zulkarnain, Yennie AgustinMR, Ali Faisal, Rita Susanti, Gunawan, Husni Mubaroq, and Maya Shafira. *Metode Penelitian Hukum Sebagai Suatu Pengantar*. Lampung: Penerbit Laduny, 2019.
- Aurellia, Clara Sabrina, and Atik Winanti. "Validity of Sale and Purchase Binding Agreement in Pre-Project Selling Transaction." *Jurnal Ius Constituendum* 9, no. 2 (June 8, 2024): 306–19. <https://doi.org/10.26623/jic.v9i2.9133>.
- Badan Pusat Statistik. "Berita Resmi Statistik Perkembangan Pariwisata April 2024," June 3, 2024. <https://www.bps.go.id/id/pressrelease/2024/06/03/2351/perkembangan-pariwisata-april-2024.html>.
- Chandranegara, Ibnu Sina, and Syaiful Bakhri. "Tindakan Hukum Pemerintah Dalam Pembinaan Pengelolaan Rumah Susun Milik Sebagai Pemenuhan Hak Atas Tempat Tinggal." *Jurnal Ius Constituendum* 6, no. 2 (October 15, 2021): 269–83. <https://doi.org/10.26623/jic.v6i2.2452>.
- Defianra, Abdul Manan, and Dhoni Martien. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Sebagai Pemegang Sah Pertama Rumah Susun Bukan Hunian Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun." *Salam: Jurnal Sosial Dan Budaya Syar-i* 8, no. 6 (December 31, 2021): 2123–34. <https://doi.org/10.15408/sjsbs.v9i1.24069>.
- G., Nastasha Estherina, and Anda Setiawati. "Aspek Yuridis Kepemilikan Kondotel Swiss Belhotel Tuban-Kuta Bali Oleh Warga Negara Asing Berdasarkan PP No.103 Tahun 2015." *Reformasi Hukum Trisakti* 3, no. 1 (June 30, 2021): 30–41. <https://doi.org/10.25105/refor.v3i1.10342>.
- Ghaniyyu, Faris Faza, Yani Pujiwati, and Betty Rubiati. "Jaminan Kepastian Hukum Konversi Sertipikat Menjadi Elektronik Serta Perlindungannya Sebagai Alat Pembuktian." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (April 23, 2022): 172–87. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4553>.
- Hamzah, Andi, I Wayan Suandra, and B.A. Manalu. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2000.

- Hermawan, M. Ilham. “Kondominium-Hotel, Apakah Sama Dengan Rumah Susun?” *Hukumonline*, 2021. <https://www.hukumonline.com/berita/a/kondominium-hotel--apakah-sama-dengan-rumah-susun-lt6115d9ed8ec2e/>.
- Indradewi, Astrid Athina, and Andyna Susiawati Achmad. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Unit Kondotel Dalam Kasus Wanprestasi Oleh Pengembang (Studi Kasus Putusan No. 5/PDT/2020/PT SMR).” *Jurnal Perspektif* 26, no. 3 (September 30, 2021): 154–62. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v26i3.808>.
- Irfani, Nurfaqih. “Asas Lex Superior, Lex Specialis, Dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, Dan Penggunaannya Dalam Penalaran Dan Argumentasi Hukum.” *Jurnal Legislasi Indonesia* 17, no. 3 (2020): 305–25.
- Kasih, Desak Putu Dewi, and Ni Putu Purwanti. “Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Satuan Kodominium Hotel (Kondotel).” *Acta Comitatus*, 2017, 1–11. <https://doi.org/10.24843/AC.2017.v02.i01.p01>.
- Mahmoud, Arief Rahman, Suhariningsih, and Imam Koeswahyono. “Akibat Hukum Tidak Membentuk Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun.” *Mulawarman Law Review* 4, no. 1 (June 20, 2019): 206–25. <https://doi.org/10.30872/mulrev.v4i1.30>.
- Melisa, Elmi Khoiriyah, Bagus Priyono Pamungkas, Inas Hardianti, and Raesitha Zildjianda. “Kedudukan Hukum Dalam Mewujudkan Keadilan Dan Kesejahteraan Di Indonesia.” *Al-Manhaj: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1 (February 23, 2023): 241–54. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2084>.
- Napitulu, Diana R.W. *Buku Materi Pembelajaran Hukum Pertanahan*. Jakarta: Universitas Kristen Indonesia Jakarta, 2022.
- Nugroho, Sigit Supto, Anik Tri Haryani, and Farkhani. *Metodologi Riset Hukum*. Sukoharjo: Penerbit Oase Pustaka, 2020.
- Odilia Adi, Monica Sondang, Susilowati Suparto, and Betty Rubiati. “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Kondotel Jimbaran View Bali Yang Telah Menerima Penyerahan Unit Kondotel Dan Telah Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Pengembang Dinyatakan Pailit Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Terkait.” *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran* 3, no. 1 (December 1, 2021): 100–113. <https://doi.org/10.23920/jphp.v3i1.671>.
- Paramadani, Salsabila Putri, Betty Rubiati, and Agus Suwandono. “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Susun Bukan Hunian (Non-Hunian) Ditinjau Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.” *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 4, no. 1 (December 31, 2020): 18–35. <https://doi.org/10.23920/acta.v4i1.326>.
- Patrianto, Firman Habib, and Darminto Hartono. “Aspek Hukum Praktik Insider Trading Terhadap Investor Dalam Pasar Modal Di Indonesia.” *Jurnal Ius Constituendum* 6, no. 1 (May 5, 2021): 200–212. <https://doi.org/10.26623/jic.v6i1.2467>.
- Qamar, Nurul, and Farah Syah Rezah. *Metode Penelitian Hukum Doktrinal Dan Non-Doktrinal*. Makassar: CV. Social Politic Genius (SIGn), 2020.
- Qudsi, Mohammad Syafiq, Sukarmi, and Imam Koeswahyono. “Comparison Of Regulations For The Approval Of Condominium Developments Before And After The Job Creation Law.” *International Journal of Business, Law, and Education* 5, no. 1 (December 31, 2024): 14–29. <https://doi.org/10.56442/ijble.v5i1.344>.

- Rizaty, Monavia Ayu. "Data Kepadatan Penduduk Indonesia (2013-2023)," 2023. <https://dataindonesia.id/varia/detail/data-kepadatan-penduduk-indonesia-20132023>.
- Rubiati, Betty. "Kepemilikan Rumah Susun Umum Yang Dibangun Di Atas Tanah Barang Milik Negara/Daerah." *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 6, no. 2 (June 30, 2023): 206–20. <https://doi.org/10.23920/acta.v6i2.1337>.
- Sari, Elsi Kartika. "Formation of an Association of Flat Owners and Tenants in Condominium Hotels." In *Proceedings of the 3rd International Conference on Law, Governance, and Social Justice (ICoLGaS 2023)*, 813–19, 2023. https://doi.org/10.2991/978-2-38476-164-7_74.
- . "Legal Aspects of Condotel Ownership for Property Investment in Indonesia." In *Proceedings of the 3rd International Conference on Business Law and Local Wisdom in Tourism (ICBLT 2022)*, 384–89. Paris: Atlantis Press SARL, 2023. https://doi.org/10.2991/978-2-494069-93-0_46.
- Simbolon, Tasya Alecia, Rahayu Subekti, and Rosita Candrakirana. "Peran Pelaku Pembangunan Terhadap Pembentukan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun." *Jurnal Discretie* 5, no. 1 (March 2024): 348–57.
- Sitepu, Rehulina Dwitanty, Zaidar, Maria Kaban, and Jelly Leviza. "Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Rumah Hunian Yang Dibangun Di Atas Gedung Dengan Fungsi Usaha." *Jurnal Normatif* 4, no. 1 (June 30, 2024): 378–90. <https://doi.org/10.54123/jn.v4i1.356>.
- Sukadi, Imam, Musleh Harry, Teguh Setyobudi, Mohammad Sinal, and Ahmad Qiram As-Suvi. "Legal Politics Electronic Land Certificate in Indonesia." *USM Law Review* 7, no. 3 (2024): 1323–38.
- Sukarma, Made, Dewi Iryani, and Hartana. "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Kondotel Terkait Perjanjian Pengelolaan Oleh Pengelola Kondotel Yang Ditunjuk Oleh Pengembang Yang Berkeadilan." *Leuser: Jurnal Hukum Nusantara* 1, no. 2 (July 2024): 77–84.
- Susanti, Zulfina, Sri Endah Wahyuningsih, and Gunarto. "Condominium Hotel (Condotel) Marketing and Buying Regulations in Indonesia." *World Journal of Advanced Research and Reviews* 13, no. 1 (January 30, 2022): 647–54. <https://doi.org/10.30574/wjarr.2022.13.1.0059>.
- Suwardi. "Perlindungan Hukum Konsumen Pembeli Kondotel Akibat Wanprestasi Developer." *Spirit Pro Patria* 9, no. 1 (April 2023): 31–46.
- Tanjung, Beatrix, and I Made Pria Dharsana. "Implications and Validity of the Association of Owners and Residents of Flats Units in Hotel Condominiums." *Legal Brief* 11, no. 4 (2022): 2185–2200.
- Tedja, Adrian Adhitana, and Erni Agustin. "Liability of The Parties of Condotel Management Contract." *Yuridika* 34, no. 2 (May 1, 2019): 215. <https://doi.org/10.20473/ydk.v34i2.13588>.
- Terta, Sandra, FX Arsin Lukman, and Teddy Anggoro. "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Jual Beli Yang Tidak Didaftarkan Dan Jaminan Yang Tidak Dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Niaga Surabaya Nomor X/PAILIT/2016/PN.NIAGA.SBY)." Universitas Indonesia, 2019.

- Wahyuni, Ridha. “Perlindungan Hak Atas Tempat Tinggal Warga Terdampak Penggusuran Di Kawasan Perkotaan Berdasarkan Perspektif HAM.” *Jurnal Yuridis* 9, no. 1 (June 25, 2022): 37–55. <https://doi.org/10.35586/jjur.v9i1.4170>.
- Wongso, Sinta, Yuhelson, and Bernard. “Perlindungan Hukum Bagi Penguni Apartemen Terkait Dengan Dualisme Pembentukan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.” *Jurnal Multidisiplin Indonesia* 2, no. 8 (August 21, 2023): 2073–89. <https://doi.org/10.58344/jmi.v2i8.417>.
- Yunaitis, Yunaitis, and Sri Arlina. “Legal Protection for Ownership of Land Rights in Housing Profit Sharing Agreements.” *Jurnal Ius Constituendum* 9, no. 1 (2024): 117–29.
- Zerlina, Zana, and Taupiqqurrahman Taupiqqurrahman. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Satuan Rumah Susun Tanpa Sertifikat (Studi Kasus Apartemen Casa Grande Residence).” *Jurnal Yuridis* 8, no. 1 (June 29, 2021): 43. <https://doi.org/10.35586/jjur.v8i1.2494>.