

FIX TEMPLATE
JURNAL_Syalaisha Amani
Puspitasari.docx
by Turnitin A

Submission date: 02-Nov-2024 07:33AM (UTC-0500)

Submission ID: 2505796036

File name: FIX_TEMPLATE_JURNAL_Syalaisha_Amani_Puspitasari.docx (140.69K)

Word count: 5174

Character count: 35337

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

Quo Vadis Condominium Hotel Status Under Indonesian Flats Regulation Perspective

41

Syalaisha Amani Puspitasari¹, Taupiqurrahman²

¹Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, Jakarta, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, Jakarta, Indonesia

2110611120@mahasiswa.upnvj.ac.id

Abstract

This research aims to identify the status of condominium hotel under Indonesian flats regulation and to determine the legal implications of any deviation from the intended function of flats in condominium hotel, both for the unit condotel's owner and developer in condominium hotel building. As a result of the rapid growth of the tourism industry, the demand for lodging accommodation options has risen, which represent a mixed building function, such as hotel and flats. In a condominium hotel, the individual unit owner is not permitted to occupy their unit for residential purposes because it is intended as an investment instrument to be rented out as a hotel. The unit owner is merely an investor, and 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. Consequently, there has been a divergence between the main purpose of flats building and the management of condominium hotel that is not aligned with the flats regulation. 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 results of this research are that a condominium hotel may be classified as a flats if it has a residential function beside the tourism business function. Furthermore, the operator hotel that was appointed by PPPSRS could not be a violation of flats regulation.

Keywords: Condotel; Flats; SHMSRS; PPPSRS

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi status kondominium hotel berdasarkan perspektif regulasi rumah susun di Indonesia dan untuk mengetahui implikasi hukum atas penyimpangan fungsi rumah susun terhadap kepemilikan dan bagi *developer* pada bangunan kondominium hotel. Perkembangan sektor pariwisata yang sangat pesat menimbulkan peningkatan jumlah kebutuhan akomodasi penginapan, sehingga lahir konsep baru dari rumah susun berupa kondominium, yaitu kondominium hotel. Dalam konsep kondominium hotel, pemilik unit tidak bebas menempati unit miliknya sebagai tempat tinggal, melainkan hanya sebagai objek investasi untuk selanjutnya disewakan menjadi hotel. Kedudukan pemilik unit hanya sebagai investor, sehingga segala aktivitas dalam kondominium hotel dilakukan oleh operator hotel dan pemilik unit akan mendapatkan keuntungan dari hasil penyewaan unit kondominium hotel miliknya. Tidak adanya regulasi yang pasti sebagai landasan untuk seluruh aktivitas pada kondominium hotel di Indonesia menyebabkan adanya ketidakpastian hukum karena kondominium hotel menjadi berdiri di antara regulasi rumah susun dan perhotelan. Akibatnya adalah terdapat penyimpangan dari fungsi utama bangunan rumah susun dan pihak pengelola kondominium hotel yang tidak sesuai dengan ketentuan pada regulasi rumah susun. Penelitian ini menggunakan jenis 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 menjelaskan bahwa kondominium hotel dapat dikategorikan sebagai rumah susun jika memiliki fungsi hunian di samping fungsi usaha pariwisata, serta kondominium hotel dikatakan tidak melanggar ketentuan rumah susun apabila pihak pengelola ditunjuk oleh PPPSRS.

Kata kunci: Condotel; Rumah Susun; SHMSRS; PPPSRS

1. PENDAHULUAN

Indonesia menempati peringkat empat dalam kategori negara dengan jumlah penduduk terbanyak di dunia.¹ Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS), Indonesia pada pertengahan tahun 2024 memiliki penduduk sejumlah 281.603.800 jiwa.² Besarnya jumlah penduduk di Indonesia menjadi pertimbangan dalam penyediaan tempat tinggal karena mengacu pada data BPS, Indonesia diperkirakan memiliki kepadatan penduduk sebesar 147,27 jiwa/km².³ Namun, pada tahun 2023, rumah tangga yang memiliki akses tempat tinggal layak dan terjangkau hanya sebanyak 63,15%,⁴ padahal tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi seluruh lapisan masyarakat tanpa terkecuali. Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengamanatkan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan,” oleh karenanya, negara harus hadir dalam memenuhi kebutuhan dasar tempat tinggal yang layak bagi seluruh masyarakat.⁵

Kebutuhan tempat tinggal bagi wilayah dengan kepadatan penduduk yang tinggi dapat difasilitasi dengan konsep bangunan rumah susun. Rumah susun dapat menjadi solusi karena dapat berdiri di atas kondisi wilayah dengan kesediaan tanah yang terbatas, tetapi dapat menampung banyak orang dalam suatu tempat tinggal bertingkat.⁶ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut sebagai UU 20/2011) menuliskan definisi dari rumah susun yang berbunyi “Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama”. Rumah susun yang berdiri di Indonesia terdiri dari berbagai macam jenis, seperti rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara, dan rumah susun komersial.

Karakteristik rumah susun komersial terletak pada pelaku dan tujuan pembangunan rumah susun. Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UU 20/2011, pelaku pembangunan rumah susun umum, khusus, dan negara merupakan tanggung jawab pemerintah, sedangkan rumah susun komersial dapat dibangun oleh setiap orang. Tujuan utama dari pembangunan rumah susun komersial adalah untuk memperoleh keuntungan, tetapi rumah susun tersebut merupakan bangunan yang fungsi utamanya sebagai tempat hunian maupun campuran antara fungsi

¹ Nabilah Muhamad, “10 Negara Dengan Jumlah Penduduk Terbanyak Di Dunia (27 Mei 2024*),” 2024, <https://databoks.katadata.co.id/demografi/statistik/c80122da4463592/10-negara-dengan-penduduk-terbanyak-di-dunia-2024-indonesia-masuk-daftar>.

² “Jumlah Penduduk Pertengahan Tahun (Ribu Jiwa), 2022-2024,” Badan Pusat Statistik, 2024, <https://www.bps.go.id/statistics-table/2/MTk3NSMy/jumlah-penduduk-pertengahan-tahun--ribu-jiwa-.html>.

³ Monavia Ayu Rizaty, “Data Kepadatan Penduduk Indonesia (2013-2023),” 2023, <https://dataindonesia.id/varia/detail/data-kepadatan-penduduk-indonesia-20132023>.

⁴ “Persentase Rumah Tangga Yang Memiliki Akses Terhadap Hunian Yang Layak Menurut Provinsi (Persen), 2021-2023,” Badan Pusat Statistik, 2023, <https://www.bps.go.id/statistics-table/2/MTI0MSMy/persentase-rumah-tangga-yang-memiliki-akses-terhadap-hunian-yang-layak-dan-terjangkau-menurut-provinsi--persen-.html>.

⁵ Arief Sabaruddin, *Ekosistem Perumahan* (Yogyakarta: PT. Kanisius, 2023).

⁶ Urip Santoso, *Hukum Perumahan* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014).

hunian dan bukan hunian. Bentuk rumah susun komersial tercermin pada konsep pembangunan kondominium yang menurut Arie Hutagalung, kondominium berasal dari kata latin “con” yang berarti bersama-sama dan “dominium” yang berarti pemilikan.⁷ Kepemilikan dalam bangunan kondominium terdiri dari kepemilikan bersama yang terdiri dari tanah bersama, bagian bersama, benda bersama, serta kepemilikan individu yang ditandai dengan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS).⁸

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 BPS, total wisatawan mancanegara di Indonesia pada bulan Maret 2024 sebanyak 1,04 juta dengan tingkat penghunian kamar hotel berbintang sebesar 43,41% dan pada hotel tidak berbintang sebesar 22,10%.⁹ Pesatnya perkembangan sektor pariwisata mengakibatkan lahirnya tren investasi baru di bidang properti, sehingga lahir konsep baru dari kondominium, 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.¹⁰

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 SHMSRS.¹¹ 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 mengakomodir kebutuhan okupansi pariwisata akan mendapatkan bagi hasil atau *return of investment* (RoI) atas penjualan tersebut.¹²

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.¹³ Apabila kondotel tunduk pada regulasi rumah susun, maka wajib dibentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

⁷ Arie Sukanti Hutagalung, *Condominium Dan Permasalahannya* (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003).

⁸ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).

⁹ “Kunjungan Wisatawan Mancanegara Pada April 2024 Mencapai 1,07 Juta Kunjungan, Naik 23,23 Persen Year-on-Year (Y-on-Y),” Badan Pusat Statistik, 2024, <https://www.bps.go.id/id/pressrelease/2024/05/02/2350/kunjungan-wisatawan-mancanegara-pada-april-2024-mencapai-1-07-juta-kunjungan--naik-23-23-persen-year-on-year--y-on-y-.html>.

¹⁰ 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/>.

¹¹ 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>.

¹² 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).

¹³ Erni Agustin, “Pertanggungjawaban Para Pihak Kontrak Manajemen Kondotel,” 2019, <https://unair.ac.id/pertanggungjawaban-para-pihak-kontrak-manajemen-kondotel/>.

(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.

Terdapat penelitian terdahulu tentang kondotel, antara lain penelitian Beatrix Tanjung dan I Made Pria Dharsana (2022). Penelitian tersebut membahas mengenai konsep kondotel yang menyimpang dari konsep rumah susun. Meskipun praktik kondotel adalah sebagai hotel, tetapi karena tunduk pada regulasi rumah susun, maka wajib dibentuk PPPSRS.¹⁴ Kedua, penelitian Zulfina Susanti, Sri Endah Wahyuningsih, dan Gunarto (2022) yang serupa dengan penelitian sebelumnya, yaitu tentang kondotel tunduk pada regulasi rumah susun, sehingga wajib membentuk PPPSRS yang nantinya akan menunjuk pengelola untuk mengelola kondotel.¹⁵ Ketiga, penelitian Astrid Athina Indradewi dan Andyna Susiawati Achmad (2021) tentang praktik kondotel yang dapat dipersamakan dengan rumah susun, tetapi Pemilik kondotel tidak bertempat tinggal di kondotel miliknya. Selain itu, kondotel Pemilik akan dikelola oleh pengelola kondotel karena fungsi utamanya adalah sebagai hotel.¹⁶

Penelitian tentang kondotel sebagai rumah susun masih terbatas, sehingga penelitian ini menjadi penting karena hingga saat ini masih terdapat kekosongan hukum terkait praktik kondotel di Indonesia. Sehubungan dengan uraian pada latar belakang di atas, penelitian ini akan mengkaji tentang kondotel yang berjudul “*Quo Vadis Status Kondominium Hotel Berdasarkan Perspektif Regulasi Rumah Susun di Indonesia*”. Adapun permasalahan hukum yang menjadi kajian dalam penelitian ini adalah status kondotel sebagai rumah susun, kedudukan pihak pengelola, konsep kepemilikan unit kondotel, serta implikasi hukumnya terhadap para pihak terkait, yaitu *developer* dan pemilik unit kondotel berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun.

2. METODE

Penelitian hukum ialah kegiatan ilmiah yang dilakukan dengan suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu dengan tujuan untuk mengidentifikasi gejala hukum dengan cara menganalisisnya.¹⁷ 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 mengkonsepkan status kondotel yang ideal dalam tataran regulasi terkait rumah susun dan perhotelan di Indonesia. Data yang digunakan pada penelitian yuridis normatif adalah data

¹⁴ 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.

¹⁵ 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>.

¹⁶ 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>.

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986).

sekunder yang mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh dengan teknik kepustakaan (*library research*).¹⁸

Bahan hukum primer yang digunakan meliputi peraturan yang terkait dengan permasalahan yang sedang diteliti, bahan hukum sekunder 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.¹⁹

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Status Kondotel Berdasarkan Perspektif Hukum Positif di Indonesia

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.²⁰ Fenomena keterbatasan tanah di wilayah yang memiliki tingkat kepadatan penduduk tinggi tidak menghapus atau mengurangi kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat. Dengan demikian, negara dapat turut berperan dalam mengakomodir kebutuhan tempat tinggal warganya melalui pembangunan dengan konsep rumah susun. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), rumah susun adalah “*bangunan bertingkat yang terbagi atas beberapa tempat tinggal*”.²¹ 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.²² 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.²³

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 berbunyi “*Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan 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

¹⁸ Nitaria Angkasa et al., *Metode Penelitian Hukum Sebagai Suatu Pengantar* (Lampung: Penerbit Laduny, 2019).

¹⁹ Sigit Sapto Nugroho, Anik Tri Haryani, and Farkhani, *Metodologi Riset Hukum* (Sukoharjo: Penerbit Oase Pustaka, 2020).

²⁰ 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>.

²¹ “rumah Susun,” Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi Republik Indonesia, accessed October 10, 2024, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/rumah%20susun>.

²² Lihat penjelasan Pasal 1 angka 1 UU 16/1985

²³ Andi Hamzah, I Wayan Suandra, and B.A. Manalu, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan* (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2000).

53
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.²⁴

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. Usaha akomodasi pariwisata yang dapat berupa hotel adalah usaha yang melayani kebutuhan fasilitas penginapan para wisatawan.²⁵ Berkenaan dengan hal tersebut, definisi usaha hotel dapat dilihat pada Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Nomor PM.53/HM.001/MPEK/2013 yang berbunyi “Usaha Hotel adalah usaha penyediaan akomodasi berupa kamar-kamar di dalam suatu bangunan, yang dapat dilengkapi dengan jasa pelayanan makan dan minum, kegiatan hiburan dan/atau fasilitas lainnya secara harian dengan tujuan 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 ada 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.²⁶ Pengakuan kondotel sebagai usaha akomodasi pariwisata tertuang dalam Pasal 1 angka 29 Peraturan Menteri Pariwisata Nomor 18 Tahun 2016 (Permenpar 18/2016) yang berbunyi “Usaha Kondominium Hotel adalah usaha penyediaan akomodasi secara harian berupa unit kamar dalam 1 (satu) atau lebih bangunan 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

24 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>.

25 Lihat penjelasan Pasal 14 ayat (1) huruf f UU 10/2009 tentang Kepariwisataaan

26 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.

dikelola oleh operator hotel yang diberi kuasa dari pemilik unit kondotel selaku investor untuk melakukan segala perbuatan yang dapat memberikan keuntungan bagi investor.²⁷ 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.

Merujuk pada penjelasan Pasal 5 ayat (3) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 yang menuliskan bahwa “yang dimaksud fungsi usaha meliputi bangunan gedung perhotelan, seperti wisma, losmen, hostel, motel, rumah kos, hotel, dan kondotel”, maka kondotel sejatinya dikategorikan bukan sebagai rumah susun. Dengan demikian, 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.²⁸ 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.²⁹ Dengan kata lain, kondotel tetap dapat dikelola oleh operator hotel, tetapi harus melalui proses penunjukan oleh PPPSRS terlebih dahulu untuk bertindak sebagai pengelola. Namun, pada praktiknya, pengelolaan kondotel oleh operator hotel tersebut tidak ditunjuk oleh PPPSRS dan kewenangan mengelola kondotel tersebut hanya berasal dari perjanjian antara investor dengan operator hotel.³⁰

Konsekuensi dari negara hukum adalah seluruh tindakan yang dilakukan oleh setiap masyarakat harus berlandaskan pada aturan hukum.³¹ Namun, melihat realita yang terjadi di lapangan, masih terdapat praktik yang tidak didasari pada aturan hukum yang pasti. Hal ini tercermin pada konsep kondotel yang semestinya merujuk pada regulasi perhotelan, tetapi praktiknya tunduk ke dalam regulasi rumah susun. Tidak adanya regulasi yang pasti terkait kondotel menyebabkan praktik kondotel sebagai hotel yang tidak koheren dengan regulasi rumah susun saat ini menimbulkan ketidakpastian hukum terkait hak dan kewajiban pengelola maupun pemilik unit kondotel. Oleh karena itu, ketidaksesuaian antara *das sein* dan *das sollen* pada praktik kondotel juga berimplikasi pada kepemilikan unit para investor dan *developer* selaku pengembang bangunan kondotel.

²⁷ 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>.

²⁸ 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>.

²⁹ Lihat Pasal 100 dan Pasal 101 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

³⁰ Made Sukarna, 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.

³¹ 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>.

3.2 Implikasi Hukum Atas Penyimpangan Fungsi Rumah Susun Terhadap Kepemilikan Unit dan Bagi Developer Pada Bangunan 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 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.³² 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.

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) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 (PP 13/2021) apabila terdapat rumah susun yang tidak dimanfaatkan sebagaimana seharusnya, yaitu berupa sanksi peringatan tertulis, pengenaan denda administratif, dan pencabutan SHMSRS atau SKBGSR.

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.³³ 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,³⁴ 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.³⁵

Berdasarkan implikasi atas pelanggaran hukum pendirian kondotel di atas, dapat dilihat bahwasanya pihak yang dirugikan adalah pemilik unit kondotel yang memegang

³² Nurfaqih Irfani, “Asas Lex Superior, Lex Specialis, Dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, Dan Penggunaannya Dalam Penalaran Dan Argumentasi Hukum,” *Jurnal Legislasi Indonesia* 16, no. 3 (2020): 305–25.

³³ 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>.

³⁴ Zana Zerlina and Taupiqurrahman, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Satuan Rumah Susun Tanpa Sertifikat (Studi Kasus Apartemen Casa Grande Residence),” *Jurnal Yuridis* 8, no. 1 (2021): 43–62.

³⁵ Diana R.W. Napitulu, *Buku Materi Pembelajaran Hukum Pertanahan* (Jakarta: Universitas Kristen Indonesia Jakarta, 2022).

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 Izin Membangun Bangunan (IMB) yang telah diubah menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Dalam aspek perhotelan, izin yang diberikan adalah untuk membangun bangunan dengan fungsi hotel 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.³⁶

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 regulasi bangunan gedung, 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.³⁷ 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

³⁶ Elsi Kartika Sari, "Legal Aspects of Condo 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.

³⁷ Lihat Pasal 45 ayat (1) UU 28/2002 jo. Pasal 12 ayat (1) dan (2) PP 16/2021

tersebut dapat dilakukan penyesuaian agar tercipta konsep *mixed-use building* atau fungsi campuran antara konsep hunian dan usaha,³⁸ sehingga setelahnya dapat disesuaikan kembali dengan Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) setiap unit.

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.³⁹ 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 20/2011.⁴⁰ 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. Apabila telah diciptakan regulasi yang telah mengakomodir kepastian hukum, maka aktivitas kondotel tidak lagi hanya bersandar pada perjanjian antara investor dengan *developer*, investor dengan operator hotel, dan *developer* dengan operator hotel saja, sehingga diharapkan mampu mencegah suatu kecacatan hukum yang ditimbulkan dari kesepakatan yang terlalu mengutamakan asas kebebasan berkontrak.⁴¹

4. PENUTUP

1. Bangunan kondotel yang merupakan murni sebagai akomodasi usaha pariwisata tidak dapat dikategorikan sebagai rumah susun karena tidak memiliki fungsi hunian di dalamnya, sehingga seharusnya kondotel tunduk pada regulasi perhotelan. Terdapat dua pelanggaran hukum terhadap regulasi rumah susun pada bangunan kondotel, yaitu yang pertama adalah kondotel tidak memiliki fungsi hunian maupun campuran sebagaimana diatur pada UU 20/2011, melainkan memiliki fungsi utama sebagai usaha perhotelan. Kedua, pengelolaan kondotel dilakukan oleh operator hotel dan bukan oleh PPPSRS sebagaimana diamanatkan dalam UU 20/2011. Dengan demikian, penyimpangan ini dapat berimplikasi terhadap pencabutan SHMSRS yang dimiliki oleh para investor pada unit kondotel yang berdiri pasca diundangkannya UU 20/2011. Adapun implikasi hukum bagi pihak *developer* yang mendirikan kondotel pasca diterbitkannya UU 20/2011 adalah pencabutan izin usaha karena

³⁸ 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>.

³⁹ Sinta Wongso, 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>.

⁴⁰ Arief Rahman Mahmoud, 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>.

⁴¹ Robensjah Sjachran, *HUKUM PROPERTI Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti Dengan Sistem Inden* (Jakarta: Kencana, 2021).

telah melanggar peruntukan bangunan sebagaimana tertulis dalam IMB/PBG. Alternatif solusi agar kondotel dapat tetap dikategorikan sebagai rumah susun adalah dengan melakukan pembangunan kembali dengan mengakomodir fungsi hunian di samping fungsi usaha pariwisata, sehingga tercipta konsep *mix-used building*. Skema pembangunan pertama adalah dalam satu tanah bersama, dibangun satu tower baru yang berfungsi sebagai tempat hunian. Namun, apabila tidak terdapat tanah bersama yang tersisa, maka dapat dilakukan skema yang kedua, yaitu menyesuaikan satu bangunan kondotel menjadi fungsi campuran.

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.
- Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa Kementrian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi Republik Indonesia. "rumah Susun." Accessed October 10, 2024. <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/rumah%20susun>.
- Badan Pusat Statistik. "Jumlah Penduduk Pertengahan Tahun (Ribu Jiwa), 2022-2024," 2024. <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTk3NSMy/jumlah-penduduk-pertengahan-tahun--ribu-jiwa-.html>.
- Badan Pusat Statistik. "Kunjungan Wisatawan Mancanegara Pada April 2024 Mencapai 1,07 Juta Kunjungan, Naik 23,23 Persen Year-on-Year (Y-on-Y)," 2024. <https://www.bps.go.id/id/pressrelease/2024/05/02/2350/kunjungan-wisatawan-mancanegara-pada-april-2024-mencapai-1-07-juta-kunjungan--naik-23-23-persen-year-on-year--y-on-y-.html>.
- Badan Pusat Statistik. "Persentase Rumah Tangga Yang Memiliki Akses Terhadap Hunian Yang Layak Menurut Provinsi (Persen), 2021-2023," 2023. <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTI0MSMy/persentase-rumah-tangga-yang-memiliki-akses-terhadap-hunian-yang-layak-dan-terjangkau-menurut-provinsi--persen-.html>.
- 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>.
- 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/>.
- Hutagalung, Arie Sukanti. *Condominium Dan Permasalahannya*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- 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* 16, no. 3 (2020): 305–25.
- 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>.
- Muhamad, Nabilah. "10 Negara Dengan Jumlah Penduduk Terbanyak Di Dunia (27 Mei 2024*)," 2024. <https://databoks.katadata.co.id/demografi/statistik/c80122da4463592/10-negara-dengan-penduduk-terbanyak-di-dunia-2024-indonesia-masuk-daftar>.
- 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>.

- Rizaty, Monavia Ayu. "Data Kepadatan Penduduk Indonesia (2013-2023)," 2023. <https://dataindonesia.id/varia/detail/data-kepadatan-penduduk-indonesia-20132023>.
- Sabaruddin, Arief. *Ekosistem Perumahan*. Yogyakarta: PT. Kanisius , 2023.
- Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.
- 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.
- 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>.
- Sjachran, Robensjah. *HUKUM PROPERTI Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti Dengan Sistem Inden*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986.
- 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>.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- 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. "Liablity 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/jyur.v9i1.4170>.

Wongso, Sintia, 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>.

Zerlina, Zana, and Taupiqqurrahman. “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Satuan Rumah Susun Tanpa Sertifikat (Studi Kasus Apartemen Casa Grande Residence).” *Jurnal Yuridis* 8, no. 1 (2021): 43–62.

FIX TEMPLATE JURNAL_Syalaisha Amani Puspitasari.docx

ORIGINALITY REPORT

21%

SIMILARITY INDEX

20%

INTERNET SOURCES

12%

PUBLICATIONS

11%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1

www.mkri.id

Internet Source

2%

2

jurnal.fh.unpad.ac.id

Internet Source

1%

3

www.grafiati.com

Internet Source

1%

4

journal.uii.ac.id

Internet Source

1%

5

docplayer.info

Internet Source

1%

6

file.umj.ac.id

Internet Source

1%

7

ejournal.balitbangham.go.id

Internet Source

1%

8

Submitted to Universitas Pelita Harapan

Student Paper

1%

9

Submitted to IAIN Purwokerto

Student Paper

1%

10	e-journal.trisakti.ac.id Internet Source	1 %
11	ojs.uph.edu Internet Source	1 %
12	Submitted to Erasmus University of Rotterdam Student Paper	1 %
13	journals.usm.ac.id Internet Source	<1 %
14	m.hukumonline.com Internet Source	<1 %
15	journal.ikopin.ac.id Internet Source	<1 %
16	milthreelawjournal.co.id Internet Source	<1 %
17	jurnal.stikes-yrsds.ac.id Internet Source	<1 %
18	datacenter.ortax.org Internet Source	<1 %
19	Submitted to Udayana University Student Paper	<1 %
20	repository.trisakti.ac.id Internet Source	<1 %
21	Submitted to Universitas Airlangga	

<1 %

22

digilib.uinkhas.ac.id

Internet Source

<1 %

23

Vifi Swarianata, Jufryanto Puluhulawa, Apripari Apripari, Rismanto Kaku, Irlan Puluhulawa. "The Legality of Brushing Practices in the Viewpoint of Consumer Protection Law and Telematics Law", Jambura Law Review, 2023

Publication

<1 %

24

e-journal.fh.unmul.ac.id

Internet Source

<1 %

25

etheses.uin-malang.ac.id

Internet Source

<1 %

26

repository.ub.ac.id

Internet Source

<1 %

27

digilib.iain-palangkaraya.ac.id

Internet Source

<1 %

28

jdih.ternatekota.go.id

Internet Source

<1 %

29

id.123dok.com

Internet Source

<1 %

30

www.researchgate.net

Internet Source

<1 %

31	Submitted to Sogang University Student Paper	<1 %
32	Zebua, Jernidar. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Perjanjian Kredit Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Status Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas di pt Bpr Kintamas Mitra Dana Batam", Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2023 Publication	<1 %
33	ejournal.stih-awanglong.ac.id Internet Source	<1 %
34	jurnal.erapublikasi.id Internet Source	<1 %
35	manajemenpertanahan.blogspot.com Internet Source	<1 %
36	www.scribd.com Internet Source	<1 %
37	Mahbub Ainur Rafiq. "Diskursus Perdebatan Praktik Money Politics dalam Perspektif Metode Istishlahy", Al-Istinbath : Jurnal Hukum Islam, 2021 Publication	<1 %
38	blog.spacestock.com Internet Source	<1 %
39	Submitted to Kaplan College Student Paper	<1 %

- | | | |
|----|--|------|
| 40 | Nuryanto, Agus. "Tugas Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali di Kabupaten Grobogan", Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2023
Publication | <1 % |
| 41 | Submitted to UPN Veteran Jakarta
Student Paper | <1 % |
| 42 | legal.isha.or.id
Internet Source | <1 % |
| 43 | repository.umsu.ac.id
Internet Source | <1 % |
| 44 | trijurnal.lemlit.trisakti.ac.id
Internet Source | <1 % |
| 45 | www.hukumonline.com
Internet Source | <1 % |
| 46 | Annisa Putri Pratama, Rizqa Amelia Zunaidi. "Implementasi scrum model dalam pengembangan aplikasi e-commerce pada bidang jasa pembangunan rumah", JENIUS : Jurnal Terapan Teknik Industri, 2023
Publication | <1 % |
| 47 | I Wayan Adrian Rainartha Nugraha. "Pengaturan Perlindungan Hukum Terhadap Wisatawan dan Pemberlakuan Sanksi Pidana Terhadap Perbuatan Melawan Hukum | <1 % |

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun
2009 Tentang Kepariwisata", Al Qalam:
Jurnal Ilmiah Keagamaan dan
Kemasyarakatan, 2023

Publication

48

anzdoc.com

Internet Source

<1 %

49

jdih.wonosobokab.go.id

Internet Source

<1 %

50

journal.unpas.ac.id

Internet Source

<1 %

51

pdffox.com

Internet Source

<1 %

52

www.slideshare.net

Internet Source

<1 %

53

Aprilia Pitri NR, Umar Hasan, Ageng Triganda Sayuti. "Perlindungan Hak Reseller Online Shop Terkait Perbuatan Melawan Hukum Dengan Cara Pembatalan Sepihak Yang Dilakukan Oleh Konsumen", Zaaken: Journal of Civil and Business Law, 2022

Publication

<1 %

54

Setiawan, Deni. "Kekuatan Eksekutorial Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Yang Dikaitkan Dengan Asasasas Umum

<1 %

Pemerintahan Yang Baik", Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2024

Publication

55	attractivejournal.com Internet Source	<1 %
56	ejurnalilmiah.com Internet Source	<1 %
57	jurnal-perspektif.org Internet Source	<1 %
58	opendata.magelangkab.go.id Internet Source	<1 %
59	repository.dharmawangsa.ac.id Internet Source	<1 %
60	repository.unhas.ac.id Internet Source	<1 %
61	www.ejournal.uit-lirboyo.ac.id Internet Source	<1 %
62	www.kompas.com Internet Source	<1 %
63	www.neliti.com Internet Source	<1 %
64	Yuliani, Nur Amanah. "Kajian yuridis terhadap perjanjian antara developer dan pembeli rumah dalam persoalan kegagalan bangunan"	<1 %

di kota Pemalang", Universitas Islam Sultan
Agung (Indonesia), 2023
Publication

65

repository.uinjkt.ac.id
Internet Source

<1 %

66

journal.appisi.or.id
Internet Source

<1 %

67

journal.uinjkt.ac.id
Internet Source

<1 %

Exclude quotes On

Exclude matches Off

Exclude bibliography On