

PEMILIKAN KONDOMINIUM HOTEL/KONDOTEL DI BANDUNG, JAWA BARAT

Elsi Kartika Sari*

* Hukum Pertanahan, Dosen tetap Fakultas Hukum, Universtas Trisakti
Email korespondensi: elsi.ks@trisakti.ac.id

Info Naskah:

Diterima	Direvisi	Disetujui
2 Oktober 2017	15 Desember 2017	5 Februari 2018

Abstrak

Semakin berkembangnya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, tidak hanya golongan masyarakat dengan penghasilan rendah yang menjadi target penyediaan rumah susun. Masyarakat dari kalangan menengah dan menengah ke atas pun turut menjadi target pasar penjualan rumah susun. Selain sebagai alternative akan tempat tinggal, memiliki sebuah unit rumah susun merupakan suatu investasi yang dilihat oleh masyarakat menjanjikan dan menguntungkan. Karena itu perkembangan konsep dari kondominium tidak hanya sebagai rumah susun seperti yang selama ini kita ketahui, tetapi juga sebuah konsep yang dikenal dengan Condominium Hotel (condotel). Condominium Hotel (condotel) adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, dan difungsikan sebagai hotel. Dengan pembangunan sarana akomodasi semakin bertambah karena para investor melihat perkembangan pariwisata Bandung merupakan arena yang menarik untuk menanamkan modal terutama di bidang sarana akomodasi sebagai investasi. Aspek hukum dalam pelaksanaan konsep investasi kondominium hotel tidak terlalu berbeda dengan pelaksanaan konsep rumah susun yang diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun baik dalam pembangunan kondominium hotel, kepemilikan satuan unit kondominium hotel, pengurusan dan pengelolaan kondominium hotel. Hubungan hukum dalam pemilikan Kondominium Hotel di Bandung berdasarkan perjanjian yang terjadi antara para pihak dalam konsep investasi kondominium hotel Secara umum, kontrak lahir pada saat tercapainya kesepakatan para pihak mengenai hal yang pokok atau unsur esensial dari kontrak tersebut. Hal ini terjadi karena belum ada peraturan pemilikan Kondominium dalam konsep Kondominium Hotel dalam peraturan daerah di Jawa Barat sehingga berlaku berdasarkan Perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata dengan memperhatikan Asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUH Perdata. Ada dua bentuk perjanjian yang terjadi antara pihak penanam modal dengan pihak pengembang dalam konsep investasi pemilikan kondominium hotel yang terjadi karena

Perjanjian jual-beli, akan dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT dan Perjanjian penyerahan hak sewa kelola unit.

Keywords: *Konominium Hotel*

A. PENDAHULUAN

Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk pemerajaan kota bagi daerah yang kumuh.¹

Pemerintah memandang perlu untuk mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat, dimana satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertical. Pembangunan perumahan yang demikian sesuai dengan kebutuhan masyarakat dewasa ini terutama masyarakat perkotaan dengan mempergunakan sistem *Condominium*.²

Condominium menurut arti kata berasal dari bahasa latin yang terdiri dari 2 (dua) kata yaitu *Co* berarti bersama-sama

dan *Dominium* berarti pemilikan. Dalam perkembangan selanjutnya *Condominium* mempunyai arti sebagai suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikut bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut diatas³.

Masyarakat dari golongan menengah keatas tertarik untuk memiliki satuan unit rumah susun sesuai dengan kebutuhan dan keinginan yang berbeda terhadap kondisi dan fasilitas dari rumah susun yang mereka ingin miliki dibandingkan dengan rumah susun yang peruntukannya untuk masyarakat golongan menengah kebawah. Dengan fasilitas yang diberikan dan disediakan oleh para pengembangan property pada rumah susun yang dibangunnya, kepemilikan atas satuan rumah susun saat ini tidak hanya sebagai pemenuhi kebutuhan akan tempat tinggal, namun juga sudah menjadi suatu gaya hidup bagi kalangan masyarakat tertentu. Selain sebagai alternatif akan tempat

¹Arie. S. Hutagalung, *Kondominium Dan Permasalahannya* (Edisi Revisi), (Jakarta: Badan Penerbitan Fakultas Hukum UI, 2017), hal 2

² Ibid, hal 3

³ Ibid

tingaal, memiliki sebuah unit rumah susun merupakan suatu investasi yang dilihat oleh masyarakat menjanjikan dan menguntungkan. Karena itulah perkembangan konsep dari kondominium tidak hanya sebagai rumah susun seperti yang selama ini kita ketahui, tetapi juga sebuah konsep yang dikenal dengan *Condomnium Hotel* (condotel).

Condomnium Hotel (condotel) adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama, dan difungsikan sebagai hotel.

Condomnium Hotel biasanya dikelola oleh pihak ketiga (operator) mulai dari desain interior kondominium hingga operasinya, dengan tujuannya untuk memenuhi kualifikasi yang telah ditentukan oleh operator dan berlaku diseluruh dunia. Apabila dibandingkan dengan hotel, Condotel memiliki kelebihan tersendiri dimana fasilitas dan fleksibilitas yang tersedia dalam Condotel membuat pasar Condotel menjadi semakin

meluas, hak ini karena dianggap telah menjangkau semua orang sesuai dengan tingkat kemampuan masing-masing orang tersebut. Apabila dilihat dari sisi penghuni (penyewa) Condotel merupakan hunian yang strategis, aman, nyaman serta berkualitas tinggi.

Ketua Umum DPP Real Estat Indonesia Eddy Hussy mengatakan masih banyaknya pertumbuhan kondotel (kondominium-hotel) di sejumlah wilayah di Indonesia merupakan selaras dengan peningkatan sektor pariwisata. Menurut dia, pembangunan sektor properti juga merupakan hal yang penting untuk peningkatan sektor pariwisata karena properti itu sendiri bisa menjadi tujuan wisata. Ia mencontohkan banyaknya pembangunan mal dan resort yang cukup bagus di Indonesia membuat banyak wisatawan lokal yang tidak harus ke luar negeri tetapi lebih memilih lokasi domestik untuk berlibur. "Kondotel diminati juga karena sifatnya yang bisa menjadi hak milik sekaligus untuk berinvestasi," katanya.⁴

Bandung selama ini identik sebagai kota tujuan pariwisata. Tak heran bila pembangunan properti di ibu kota Jawa Barat ini cukup masif. Berdasarkan catatan

⁴<http://utama.seruu.com/read/2014/05/10/213138/pertumbuhan-kondominium-hotel-selaras-peningkatan-pariwisata>

Kompas.com, ada sejumlah pengembang yang telah tertarik untuk mengembangkan properti di kawasan ini. Sebut saja Trans Property milik Chairul Tanjung yang hendak membangun mixed use bertajuk Trans Park atau PT Kalmar Jaya yang ingin mengembangkan Easton Park Residence. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Jawa Barat, tak kurang dari 17.766 wisatawan yang mengunjungi Kota Kembang tersebut sepanjang Desember 2017 via Bandara Husein Sastranegara. Jumlah ini meningkat bila dibandingkan November 2017 yang hanya 15.170 orang.⁵

"Ke depan infrastruktur pendukung untuk berkunjung ke Jawa Barat khususnya Bandung semakin lengkap dengan adanya kereta cepat Jakarta-Bandung, Double Dekker Tol Cikampek, dan Bandara Kertajati," kata Djefry. Sebatas informasi, tingkat okupansi hotel pada Desember 2017 naik hingga 56,67 persen dibandingkan perioder yang sama tahun lalu. Adapun okupansi tertinggi pada sektor hotel bintang lima mencapai 79,63 persen. Dengan pembangunan

sarana akomodasi semakin bertambah karena para investor melihat perkembangan pariwisata Bandung merupakan arena yang menarik untuk menanamkan modal terutama di bidang sarana akomodasi sebagai investasi.

Secara umum investasi dapat diartikan sebagai suatu kegiatan yang dilakukan oleh orang pribadi (natural person) maupun badan hukum (judicial person) dalam upaya meningkatkan dan/atau mempertahankan nilai modalnya baik yang berbentuk uang tunai (cash money), peralatan (equipment), asset tak bergerak, hak atas kekayaan intelektual, maupun keahlian.⁶

Penanaman Modal mempunyai arti yang sangat penting bagi pembangunan ekonomi nasional sebagaimana tujuan yang hendak dicapai oleh Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penamana Modal, dimana tujuan penanaman modal sebagai berikut:⁷

1. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional,
2. Meningkatkan lapangan kerja,

⁵"Perusahaan Singapura Kelola Apartemen di Bandung", <https://properti.kompas.com/read/2018/02/19/160000521/perusahaan-singapura-kelola-apartemen-di-bandung9> diakses pada 20 april 2018

⁶"Perusahaan Singapura Kelola Apartemen di Bandung", <https://properti.kompas.com/read/2018/02/19/160000521/perusahaan-singapura-kelola-apartemen-di-bandung9> diakses pada 20 april 2018

⁷Undang-undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Bab 1, Pasal 1 angka 1

3. Meningkatkan pembangunan ekonomi berkelanjutan,
4. Meningkatkan kemampuan daya saing dunia usaha nasional,
5. Mendorong pengembangan ekonomi kerakyatan,
6. Meningkatkan kapasitas dan kemampuan teknologi nasional,
7. Mengolah ekonomipotensial menjadi kekautan ekonomi riil dengan menggunakan dana yang berasal baik dari dalam maupun dari luar negeri,
8. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Investasi pada dasarnya dapat dilakukan berdasarkan asset yang merupakan penggolongan investasi dari aspek modal atau kekayaanya, yang terdiri dari investasi Real Aset dan Finacial Aset⁸.

Real Aset merupakan investasi yang berwujud, seperti gedung-gedung, kendaraan dan sebagainya, sedangkan Finacial Aset merupakan dokumen klaim tidak langsung yang pemegangnya terhadap aktivitas riil pihak yang menerbitkan sekurittas tersebut.

Condominium Hotel merupakan salah satu cara investasi yang dilakukan baik secara perorangan maupun secara badan hukum. Para turis asing yang berkunjung ke Bali dalam beberapa tahun terakhir ini ternyata tidak hanya berwisata, namun juga sudah berinvestasi salah satunya di sektor properti dengan memiliki sebuah kondotel.

Investasi kondotel dalam beberapa tahun terakhir sangat menarik bagi para turis asing. Konsep investasi kondotel ini sangat menarik bagi para turus asing karena dapat memenuhi kebutuhan turis asing yang datang ke Bandung secara reguler, namun tidak berdomisili di Bandung.

B. PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk membahas bagaimana Pemilik Kondominium Hotel/Kondotel di Bandung, Jawa Barat.

C. PEMBAHASAN

Rumah Susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlahnya penduduk terus meningkat, pembangunan rumah susun dapat mengurai penggunaan tanah, dengan membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih

⁸Salim H. S dan Budi Sutrisno, Hukum investasi di Indonesia, Ed. Pertama, (Jakarta: Rajawali Press, 2008), halaman 36.

lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan pemukiman kumuh.

Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dan terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.⁹

Tujuan pembangunan menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya serta mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif.¹⁰

Berdasarkan Undang-undang Rumah Susun adapun jenis-jenis rumah rusun yang ada di Indonesia adalah:¹¹

a. Rumah Susun Umum merupakan rumah susun yang diselenggarakan

untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

- b. Rumah Susun Khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus. Berdasarkan Pasal 21 ayat 5 UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang dimaksud dengan “Kebutuhan Khusus” antara lain adalah kebutuhan untuk perumahan transmigrasi, pemukiman kembali korban bencana, dan rumah sosial untuk menampung orang Lansia, masyarakat miskin, yatim piatu dan anak terlantar, serta termasuk juga untuk pembangunan rumah yang lokasinya terpencar dan rumah diwilayah perbatasan negara.
- c. Rumah Susun Negara merupakan rumah susun dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
- d. Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

⁹Pasal 1 Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

¹⁰Pasal 3 Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

¹¹Ketentuan Umum Pasal 1 butir 7, butir 8, butir 9, butir 10 Undang-undang No. 20 Tahun 2011

Pemanfaatan rumah susun dilaksanakan sesuai dengan fungsi:¹²

- a. Hunian, yaitu rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal.
- b. Campuran adalah rumah susun yang sebagian berfungsi sebagai tempat tinggal dan sebagian lagi berfungsi sebagai tempat usaha campuran antara fungsi hunian dan bukan hunian.

Adrian Sutedi memberikan uraian mengenai jenis Rumah ssun menurut fungsi penggunaannya, yaitu:¹³

- a. Rumah Susun Hunian, yaitu rumah susun yang digunakan untuk akomodasi atau tempat tinggal, seperti perumahan, apartemen, town house dan bangunan lainnya yang berfungsi untuk tempat tinggal.
- b. Rumah susun komersial adalah bangunan yang digunakan untuk kepentingan-kepentingan komersial seperti pertokoan, perkantoran, pabrik, restoran, dan lain sebagainya.
- c. Rumah susun Industri, merupakan bangunan yang digunakan untuk kepentingan industry misalnya

penyimpanan barang dalam jumlah besar atau tempat aktifitas pabrik dan industry lainnya.

- d. Rumah Susun keramatamahan, misalnya hotel, motel, hostel dan sebagainya.

Macam-macam rumah susun di Indonesia, dibagi menjadi 4 (empat), fungsi sebagai Hunian yaitu sebagai berikut :¹⁴

- a. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk hunian yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
- b. Apartemen adalah kepemilikan bersama, bangunan yang terdiri dari beberapa unit untuk tempat tinggal. Biasanya dikonsumsi oleh masyarakat konsumen menengah ke atas.

¹²Adrian Sutendi. Hukum Rumah Susun dan Apartemen, Sinar Grafika, Jakarta, 2010 hal. 10

¹³Ibid, hal 160

¹⁴Elmaliza, Kepemilikan Bersama Terhadap Tanah Pertapakan Atas Bangunan Rumah Susun yang dikuasai Dengan Sistem Strata Title, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2010

- c. Kondominium, adalah milik bersama, daerah yang dikuasai bersama-sama, gedung bertingkat dengan kelas yang lebih mewah.
- d. Kondotel, sebuah istilah baru untuk menyebut kondominium hotel, yaitu bangunan bersama seperti apartemen dengan fungsi ganda yang dapat dipergunakan sebagai hunian bagi pemiliknya dan sekaligus juga sebagai hotel yang dikomersilkan lewat pihak ketiga atau operator hotel. Biasanya merupakan investasi bagi masyarakat konsumen kelas atas.

Perbedaan keempat bentuk rumah susun tersebut adalah dari segi kelas atau tingkat kemewahan seperti dalam aspek luas ruang-ruang di dalam unit, bahan bangunan yang digunakan, jenis dan kecanggihan fasilitas yang ada di dalam unit-unitnya (bagian bersama, benda bersama) yang tersedia yang kesemuanya akan mempengaruhi harga jual, dan pada akhirnya menentukan segmentasi dari pembeli unit tersebut.

Semua pembangunan rumah susun, apartemen, kondominium, maupun kondotel tersebut diatas, mengacu pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai dasar

hukum pengaturannya. Beberapa bentuk hunian tersebut kesemuanya disebut rumah susun dan saat ini belum ada ketentuan yang secara khusus mengatur tentang apartemen, kondominium dan kondotel. Rumah susun, apartemen, kondominium maupun kondotel memiliki kesamaan dalam fungsi dan pendefinisian hak dan kewajiban pemilik unitnya, yaitu dalam kerangka strata title sehingga saat ini semuanya menggunakan UURS sebagai acuan.

Dalam UURS mengenai tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama adalah sebagai berikut :¹⁵

- a. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.
- b. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

¹⁵Ketentuan Umum Pasal 1 butir 4, butir 5, butir 6 Undang-undang No. 20 Tahun 2011

- c. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

Kepemilikan hak atas bagian dari bangunan tersebut dalam SHMSRS, maka otomatis memiliki dua jenis hak, yaitu :

- a. Hak yang bersifat perorangan, yaitu hak milik atas bagian dari gedung itu atau dinamakan Satuan Rumah Susun (SARUSUN adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum).
- b. Hak yang bersifat kolektif, yaitu hak atas benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama.

Oleh karena itu konsep dadar yang melandasi dari Hak Milik Satuan rumah Susun berpangkal pada teori kepemilikan atas satua benda Hak milik Bersama yang bebas (*vrije mede eigendom*) yang diatur dalam Kitab Undang Hukum Perdata.¹⁶

Hubungan antara satuan-satuan rumah susun dengan benda bersama,

bagian bersama dan tanah bersama tersebut dapat dilihat pada Nilai Perbandingan Proporsional (NPP).

Nilai Perbandingan Proporsional adalah nilai atau angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama berdasarkan luas atau nilai satuan rumah susun. NPP bukan hanya gambaran akan hak pemilik satuan rumah susun terhadap hak atas tanah, benda dan bagian bersama, tetapi juga cerminan akan adanya kewajiban pemilik untuk mengeluarkan biaya pemeliharaan dan perbaikan kepemilikan bersama yang nantinya akan dibebankan kepadanya.¹⁷Angka Ini yang menunjukkan seberapa besarnya hak dan kewajiban dari seorang pemegang Hak Milik atas Satuan Rumah Ssusun terhadap hak-hak Bersama.

Pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas Sarusun, bagian, benda dan tanah bersama. Benda bersama menjadi bagian bersama jika dibangun sebagian bagian bangunan

¹⁶ Arie S Hutagalung, Op cit, hal 10

¹⁷Erwin Kallo, Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami), Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009, hal. 60.

rumah susun. Pemisahan tersebut memberikan penjelasan atas:¹⁸

- a. Batas Sarusun yang dapat digunakan secara terpisah untuk setiap Pemilik,
- b. Batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi Hak setiap Sarusun, dan
- c. Batas dan ruraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi Hak setiap Sarusun.

Pemisahan rumah susun wajib dituangkan dalam bentuk gambar dan uraian yang disebut Pertelaan, dibuat sebelum pelaksanaan pembangunan rumah susun dan menjadi dasar untuk menetapkan NPP, SHM Sarusun atau SKBG Sarusun dan perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun dan yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan perelaan melalui Akta Pemisahan.¹⁹ Akta Pemisahan di daftarkan dan dibuat buku tanah Hak Milik Satuan Rumah Susun oleh Kantor

Pertanahan diterbitkan Setifikat Satuan Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Setelah dibuatkan buku tanah dan sertipikat hak milik satuan rumah susun, sertipikat hak atas tanah bersama yang masih atas nama pelaku pembangunan atau penyelenggara rumah susun dan disimpan di Kantor Pertanahan sebagai warkah, kemudian pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah bersama dibubuhi catatan mengenai nomor sertipikat hak milik atas satuan rumah susun tersebut.

Tanda bukti Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun oleh Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota akan menerbitkan Sertifikat, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 47 UURS Nomor 20 tahun 2011, yaitu :

- a) Sebagai tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai di atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan diterbitkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun).

Syarat yang harus dipenuhi oleh pemilik satuan rumah susun tunduk pada ketentuan subyek hak atas tanah

¹⁸Pasal 25 Undang-undang No. 20 Tahun 2011

¹⁹Peraturan Pemerintah Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.

sebagaimana diatur dalam UUPA dan PP No. 40 Tahun 1966.

b) SHM Sarusun yang diterbitkan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas :

- 1) Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2) Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan sarusun yang dimiliki.
- 3) Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi pemilik yang bersangkutan.

Sebagaimana sudah di uraikan diatas bahwa satuan rumah susun yang merupakan milik perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan ebersama dan kehidupan orang banyak. Penggunaan dan pengeloan milik Bersama tersebut harus diatur dan dilakukan oleh suatu Perhimpunan yang disebut dengan Perhimpunan Pemilik

dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS).²⁰

Para pemilik dan penghuni secara perseorangan masing-masing bertanggung jawab terhadap biaya pengelolaan satuan rumah susun sesuai dengan hak pemilikan atau penghuniannya. Apabila satuan rumah susun masih belum dihuni, dipakai atau dimanfaatkan, maka pemilik bertanggung jawab terhadap pengelolaan tersebut.

Pemanfaatan rumah susun tidak terbatas hanya sebagai tempat tinggal saja namun juga sebagai tempat usaha dan berbagai tujuan investasi. Investasi atau yang biasa disebut juga dengan penanaman modal adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh subjek hukum dengan cara menanam sejumlah uang atau membeli suatu aset dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan di masa yang akan datang.

Condotel berasal dari Condominium Hotel yaitu condominium atau bangunan tinggi alias apartemen yang dioperasikan sebagai hotel dan memiliki fasilitas hotel. Condotel dirancang untuk kepemilikan hak milik atau strata tittle.

²⁰ Pasal 59 UU No. 20 Tahun 2011 jo Pasal 54 PP No. 4 Tahun 1988

Erwin Kallo mengatakan bahwa Kondotel adalah kondominium sewa yang merupakan varian dari apartemen berjenis sewa (lease). Hunian ini awalnya sistem di Amerika Serikat sebagai bangunan mewah milik perorangan seperti apartemen. Pada saat pemilik tidak menenpati bangunan tersebut, maka kondotel disewakan layaknya hotel.²¹

Sementara itu, hotel merupakan salah satu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau keseluruhan bagian untuk jasa pelayanan penginapan, penyedia makanan dan minuman serta jasa lainnya bagi masyarakat umum yang dikelola secara komersial. Secara konvensional, pemilik atau pengelola hotel akan membangun atau membeli seluruh bangunan dan fasilitas hotel untuk kemudian dioperasikan sebagai hotel. Konsep kondominium hotel juga sering digunakan sebagai suatu cara bagi perusahaan perhotelan untuk mencari modal dalam pembangunan hotel. Berbeda dengan cara konvensional dimana perusahaan perhotelan harus membangun hotelnya

dengan menggunakan modal perusahaan, dan kemudian menyewakan kamarnya hanya setelah hotel selesai dibangun.

Konsep kondominium hotel memungkinkan perusahaan perhotelan menjual satuan-satuan unit kondominium hotel kepada pemilik modal perorangan bahkan sebelum kondominium hotel yang bersangkutan selesai dibangun. Dengan konsep ini, perusahaan perhotelan tentunya tidak perlu mengeluarkan modal yang terlalu besar dalam membangun hotelnya.²²

Konsep investasi kondominium hotel di Bandung dilaksanakan dengan membangun kepemilikan kolektif terhadap bangunan hotel. Dalam konsep investasi kondominium hotel, pemilik unit hanya perlu membayar lunas harga unit kondominium hotel yang telah disepakati bersama, dan untuk seluruh pengurusan dan pengoperasiannya dilaksanakan oleh pihak operator hotel yang telah bekerja sama dengan pihak pengembang kondominium hotel.

Dalam konsep investasi kondominium hotel, pemilik unit hanya perlu membayar lunas harga unit kondominium hotel yang telah disepakati

²¹Erwin Kallo, Pengetahuan tentang Property di Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta 2008, hlm 15

²²Emma G., "What Is a Condotel?", <http://www.wisegeek.com/what-is-a-condotel.htm>(diakses pada tanggal 25 maret 2018)

bersama, dan untuk seluruh pengurusan dan pengoperasiannya dilaksanakan oleh pihak operator hotel yang telah bekerja sama dengan pihak pengembang kondominium hotel.

Konsep investasi kondominium hotel, umumnya merupakan tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Penanam Modal hanya sebatas menanamkan modalnya dan apabila dikehendaki, penanam modal dapat sama halnya seperti yang terdapat di dalam konsep kepemilikan satuan rumah susun, pada umumnya pihak penanam modal dalam kondominium hotel dalam konsep kondominium hotel juga memiliki tanggung jawab seperti yang diemban oleh para pemilik satuan unit rumah susun, namun, umumnya tanggung jawab tertentu seperti pembentukan perhimpunan pemilik hanya secara de jure di bebaskan kepada penanam modal kondominium hotel, secara de facto tanggung jawab semacam ini umumnya dilaksanakan oleh pihak pengembang tentunya dengan penyerahan kuasa dari pihak penanam modal.

Pihak-pihak yang terlibat dalam konsep investasi kondominium hotel merupakan suatu konsep investasi yang

memanfaatkan konsep kepemilikan dan bangunan rumah susun sebagai objek investasinya. Dalam pelaksanaannya, konsep investasi ini melibatkan 3 (tiga) pihak terdiri dari:

a. Pihak Penanam Modal (Investor/Buyer)

Dalam kehidupan sehari-hari, pihak penanam modal sering juga disebut sebagai investor, pembeli, buyer, pemilik unit kondotel, dan lain-lain. Di dalam konsep investasi kondominium hotel, pihak penanam modal merupakan pihak yang akan membeli satuan unit kondominium hotel. Pada umumnya pihak penanam modal dalam kondominium hotel dalam konsep kondominium hotel juga memiliki tanggung jawab seperti yang diemban oleh para pemilik satuan unit rumah susun, namun umumnya tanggung jawab tertentu seperti pembentukan perhimpunan pemilik hanya secara de jure di bebaskan kepada penanam modal kondominium hotel, secara de facto tanggung jawab semacam ini umumnya dilaksanakan oleh pihak pengembang tentunya dengan penyerahan kuasa dari pihak penanam modal.

Dalam konsep investasi kondominium hotel, umumnya tindakan-tindakan yang dilakukan oleh penanam modal hanya sebatas menanamkan modalnya dan apabila dikehendaki, penanam modal dapat menghuni kondominium hotel dalam batas waktu yang telah disepakati bersama (biasanya rata-rata waktu tinggal pemilik sekitar 12 - 30 hari dalam setahun). Hal ini dapat dilihat dari perjanjian perikatan yang diperbuat oleh pihak penanam modal dengan pihak pengembang.

b. Pihak Pengembang (developer)

Pihak pengembang merupakan pihak yang akan melaksanakan kepengurusan kondominium hotel mulai dari membangun, memasarkan, sampai dengan membuat semua perikatan yang berhubungan dengan kegiatan investasi kondominium hotel. Pihak pengembang merupakan inti dari pelaksanaan konsep investasi kondominium hotel karena pihak pengembang yang akan berhubungan secara langsung dengan dua pihak lain yang terlibat dalam konsep investasi kondominium hotel.

Pembagian keuntungan kondominium hotel pada umumnya hanya diambil dari Room Revenue (Nett), yaitu hasil pendapatan dari penjualan kamar setahun dan setelah dipotong biaya-biaya seperti biaya operasional, operator fee, pajak dan biaya lainnya.

c. Pihak Pengelola Hotel (Operator)

Pihak operator merupakan pihak ketiga yang bertugas untuk mengelola dan melaksanakan semua kegiatan perhotelan dalam kondominium hotel seperti mengelola dekorasi, kebersihan, keamanan, dan lainnya.

Umumnya, pihak pengelola hotel merupakan perusahaan perhotelan yang memang bekerja dalam bidang pengelolaan dan management hotel. Kualitas dari pengelola hotel merupakan unsur yang sangat penting dalam investasi kondominium hotel karena pihak pengelola hotel merupakan garis depan dalam investasi kondominium hotel yang akan berhadapan langsung dengan penyewa (customer).

Dalam hal kepemilikan satuan unit kondominium hotel Konsep Kepemilikan yang akan dimiliki oleh para pembeli

(penanam modal) kondominium hotel sama dengan konsep kepemilikan dalam satuan unit rumah susun. Hak yang akan didapatkan oleh pembeli kondominium hotel adalah hak milik atas satuan rumah susun.

Tata cara pengurusan dan pengelolaan antara rumah susun dengan kondominium hotel. dalam pengelolaan rumah susun, para penghuni dan pemilik rumah susun diwajibkan untuk membentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS). Dalam pengurusan dan pengelolaan kondominium hotel di dalam konsep kondominium hotel, pihak pemilik (penanam modal) juga diwajibkan untuk membentuk dan menjadi anggota dari P3SRS, yang menjadi perbedaannya adalah pengurusan dan pengelolaan kondominium hotel sepenuhnya akan dilaksanakan oleh pihak developer dan pihak operator hotel yang telah mendapatkan kuasa dari pihak penanam modal sebelumnya, sehingga hal-hal yang menjadi tanggung jawab P3SRS dalam rumah susun akan diemban oleh pihak pengembang dan operator kondominium hotel. Namun, umumnya tanggung jawab tertentu seperti pembentukan perhimpunan pemilik hanya secara de jure

di bebaskan kepada penanam modal kondominium hotel, secara de facto tanggung jawab semacam ini umumnya dilaksanakan oleh pihak pengembang tentunya dengan penyerahan kuasa dari pihak penanam modal.

Hubungan hukum dalam pemilikan Kondominium Hotel di Bandung berdasarkan perjanjian yang terjadi antara para pihak dalam konsep investasi kondominium hotel Secara umum, kontrak lahir pada saat tercapainya kesepakatan para pihak mengenai hal yang pokok atau unsur esensial dari kontrak tersebut.²³

a. Perjanjian Jual beli

Di dalam perjanjian jual-beli antara pihak penanam modal dengan pihak pengembang kondominium hotel umumnya akan disertakan juga syarat mengenai penyerahan kembali hak kelola yang dimiliki oleh pihak penanam modal kepada pihak pengembang.

Hal ini merupakan salah satu unsur penting dalam pelaksanaan perjanjian jual-beli unit kondominium hotel, karena seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa semua kegiatan pengelolaan kondominium hotel akan

²³Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Ed. Pertama, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 13

dilaksanakan dan berpusat kepada pihak pengembang. Apabila syarat tersebut tidak dicantumkan maka perjanjian jual-beli tersebut hanya akan mengikat sebagai perjanjian jual-beli atas satuan unit rumah susun biasa.

b. Perjanjian Penyerahan Hak Sewa kelola unit

Perjanjian ini merupakan perwujudan dari apa yang telah disepakati kedua belah pihak mengenai tata cara pengelolaan unit yang terdapat di dalam perjanjian jual-beli.

Perjanjian penyerahan hak sewa kelola unit ini umumnya mengatur beberapa hal sebagai berikut:

- a) Penunjukan pemegang hak sewa kelola unit;
 - b) Jangka waktu kelola;
 - c) Tata cara pemeliharaan unit;
 - d) Penunjukan pengelola (operator) hotel;
 - e) Jaminan;
 - f) dan lain-lain.
- c. Perjanjian antara pihak pengembang (developer) dengan pihak pengelola hotel (operator). Perjanjian yang dibuat oleh pihak pengembang dan pihak pengelola hotel merupakan

perjanjian kerja sama dalam pengelolaan dan management kondominium hotel. Berikut merupakan beberapa hal yang diatur di dalam perjanjian kerjasama ini:

- a) Jangka waktu;
- b) Tata cara pengelolaan;
- c) Hak dan kewajiban para pihak;
- d) Tata cara pembagian keuntungan;
- e) dan lain-lain.

Hal yang secara khusus diatur di dalam perjanjian kerja sama ini adalah mengenai batasan-batasan mengenai kewenangan pihak pengelola hotel dalam melaksanakan tugasnya.

Dalam hal kepemilikan satuan unit kondominium hotel Konsep kepemilikan yang akan dimiliki oleh para pembeli (penanam modal) kondominium hotel sama dengan konsep kepemilikan dalam satuan unit rumah susun. Hak yang akan didapatkan oleh pembeli kondominium hotel adalah hak milik atas satuan rumah susun. Setelah sertifikat hak milik atas satuan rumah susun terbit, pihak pengembang baru dapat menjual satuan-satuan rumah susun atau kondominium hotel yang bersangkutan. Yang dapat memiliki satuan rumah susun adalah subjek hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah karena pemilikan satuan rumah

susun meliputi juga hak bersama atas tanah bersama.

Penjualan satuan rumah susun harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang wilayah kerjanya meliputi tempat letak rumah susun yang bersangkutan. Karena pemindahan hak tersebut merupakan perbuatan hukum yang sifatnya tunai, maka hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berpindah kepada pihak pembeli pada saat selesai dibuat akta jual beli oleh PPAT . Karena hak kepemilikan yang dimiliki oleh pemilik satuan unit kondominium hotel sama dengan pemilik satuan unit rumah susun, maka pengaturan hukum yang mengikatnya juga sama, yakni Undang undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Pengurusan dan pengelolaan kondominium hotel. di dalam konsep kondominium hotel, pihak pemilik (penanam modal) juga diwajibkan untuk membentuk dan menjadi anggota dari PPPSRS. Namun, yang menjadi perbedaannya adalah pengurusan dan pengelolaan kondominium hotel sepenuhnya akan dilaksanakan oleh pihak developer dan pihak operator hotel yang telah mendapatkan kuasa dari pihak penanam modal sebelumnya., sehingga

hal-hal yang menjadi tanggung jawab PPPSRS dalam rumah susun akan diemban oleh pihak pengembang dan operator kondominium hotel.

Karena dalam pengelolaan kondominium hotel, pihak pengelola tetap harus mendapatkan persetujuan dari pihak pengembang dalam setiap keputusan yang diambil di dalam kepengurusan kondominium hotel yang bersangkutan.

D. KESIMPULAN

Istilah “Kondominium” merupakan kata serapan yang memiliki arti “pemilikan bersama”. Pada dasarnya, apabila dipahami makna dari istilah “kondominium” maka di samping hanya sebagai tempat tinggal, sistem kondominium ini dapat juga dapat diterapkan atas segala tempat usaha dalam arti luas, mulai dari kedai-kedai, toko-toko, restoran-restoran, bioskop-bioskop, kanter-kantor bahkan sampai pada pabrik-pabrik dan taman-taman hiburan serta berbagai wujud tempat usaha lainnya. Konsep investasi kondominium hotel dilaksanakan dengan membangun kepemilikan kolektif terhadap bangunan hotel. Konsep investasi kondominium hotel merupakan salah satu konsep investasi properti yang sedang berkembang pesat pada zaman sekarang ini.

Condotel berasal dari Condominium Hotel yaitu condominium atau bangunan tinggi alias apartemen yang dioperasikan sebagai hotel dan memiliki fasilitas hotel. Condotel dirancang untuk kepemilikan hak milik atau strata tittle.

Pada hakikatnya, aspek hukum dalam pelaksanaan konsep investasi condominium hotel tidak terlalu berbeda dengan pelaksanaan konsep rumah susun yang diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun baik dalam pembangunan condominium hotel, kepemilikan satuan unit condominium hotel, pengurusan dan pengelolaan condominium hotel.

Pemilik Condominium Hotel/Kondotel di Bandung, hubungan hukum dalam pemilikan Condominium Hotel di Bandung berdasarkan perjanjian yang terjadi antara para pihak dalam konsep investasi condominium hotel Secara umum, kontrak lahir pada saat tercapainya kesepakatan para pihak mengenai hal yang pokok atau unsur esensial dari kontrak tersebut. Hal ini terjadi karena belum ada peraturan pemilikan Condominium dalam konsep Condominium Hotel dalam peraturan daerah di Jawa Barat sehingga berlaku berdasarkan Perjanjian yang diatur dalam

KUH Perdata dengan memperhatikan Asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUH Perdata.

REFERENSI

Buku

- Halim, Ridwan. 1988. *Hukum Kondominium Dalam Tanya Jawab*. Ghalia Indonesia: Jakarta.
- Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen, edisi pertama*. Sinar Grafika: Jakarta.
- Miru, Ahmadi. 2008. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, edisi pertama*. RajaGrafindo Persada: Jakarta2008.
- Hutagalung, Arie.S. 2007. *Kondominium dan Permasalahannya, edisi Revisi*. Badan Penerbitan Fakultas Hukum Universitas Trisakti: Jakarta.
- Harjono, Dhaniswara.K. 2007. *Hukum Penanaman Modal. Edisi Pertama*. Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Kallo, Erwin. 2009. *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami)*, Minerva Athena Pressindo: Jakarta.
- _____. 2008. *Pengetahuan tentang Property di Indonesia*. Sinar Grafika: Jakarta.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2003. *Perikatan Pada Umumnya, Cet. Pertama, Edisi. Pertama*. RajaGrafindo Persada: Jakarta.

S, Salim H. dan Budi Sutrisno. 2008. *Hukum investasi di Indonesia, Edisi Pertama*. Rajawali Press: Jakarta.

Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamuji. 2007. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Rajagrafindo Persada: Jakarta.

Soekanto, Soerjono. 1982. *Penelitian Hukum*. UI Press: Jakarta.

Hasil Penelitian/Tugas Akhir

Elmaliza. 2010. "Kepemilikan Bersama Terhadap Tanah Pertapakan Atas Bangunan Rumah Susun yang dikuasai dengan Sistem Strata Title", Tesis, *Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara*, Medan.

Peraturan perundang-undangan

Undang-undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal

Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun

1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun.

Internet

Perusahaan Singapura Kelola Apartemen di Bandung", <https://properti.kompas.com/read/2018/02/19/160000521/perusahaan-singapura-kelola-apartemen-di-bandung9> diakses pada 20 april 2018

Emma G., "What Is a Condotel?", <http://www.wisegeek.com/what-is-a-condotel.htm>(diakses pada tanggal 25 Maret 2018)

<http://utama.seruu.com/read/2014/05/10/213138/pertumbuhan-kondominium-hotel-selaras-peningkatan-pariwisata>

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/detail/konsep-praktek-penilaian-kondotel>