



# PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK UNIT KONDOTEL DALAM KASUS WANPRESTASI OLEH PENGEMBANG (Studi Kasus Putusan No. 5/PDT/2020/PT SMR)

**Astrid Athina Indradewi**

Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Kampus Surabaya  
e-mail: astrid.indradewi@uph.edu

**Andyna Susiawati Achmad**

Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Kampus Surabaya  
e-mail: andyna.susiawati@gmail.com

## ABSTRAK

Terbatasnya lahan di Indonesia telah menyebabkan pengembang properti berbondong-bondong membangun sistem perumahan secara vertikal atau bertingkat. Kondotel lahir dari konsep penggabungan antara kondominium dan hotel. Status kepemilikan unit kondotel secara hukum berkaitan dengan bentuk perlindungan hukum yang dapat diterapkan terhadap pemilik unit kondotel dalam kasus wanprestasi oleh pengembang. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian normatif ini adalah pendekatan perundang-undangan, doktrin dan kasus. Penelitian ini menyimpulkan bahwa mekanisme penyelenggaraan kondotel serta dasar hukum status kepemilikan kondotel yang mengacu pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun memberikan bukti alas hak atas kepemilikan unit kondotel pada pemilik kondotel berupa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Dalam kaitannya dengan kasus wanprestasi oleh pengembang maka pemilik kondotel sekaligus konsumen memiliki hak untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang dideritanya pada pengembang. Konsumen yang telah melaksanakan asas iktikad baik (*good faith*) dan penuh tanggung jawab berhak memperoleh perlindungan hukum. Oleh sebab itu, penyelenggaraan kondotel kedepannya memerlukan aturan baru yang secara khusus mengatur mengenai mekanisme penyelenggaraan kondotel.

**Kata Kunci:** Kondotel; Status Kepemilikan; Perlindungan Hukum; Wanprestasi

## ABSTRACT

*The limited land condition in Indonesia has caused property developers build vertical or multi-storey housing systems. Condotel was born from the concept of merging between condominiums and hotels. The legal status of the condotel unit ownership relates to the form of legal protection that can be applied to the owner of the condotel unit in the case of default by the developer. The research method used in this normative research is the approach to legislation, doctrine and cases. This study concludes that the condotel management mechanism and the legal basis for the condotel ownership status which refers to Law Number 20 of 2011 concerning Flats provide evidence of the right to ownership of the condotel unit to the condotel owner in the form of a Certificate of Ownership of the Flat Unit. In relation to the case of default by the developer, the owner of the condotel as well as the consumer has the right to claim compensation for the losses suffered by the developer. Consumers who have implemented the principle of good faith and are full of responsibility are entitled to legal protection. Therefore, future condotel operations require new rules that specifically regulate the condotel operation mechanism.*

**Keywords:** *Condotel; Default; Legal Protection; Ownership Status*

## PENDAHULUAN

Perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan mendasar manusia. Kebutuhan primer ini sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian suatu bangsa.<sup>1</sup> Tujuannya adalah untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.<sup>2</sup> Pasal 28 huruf H Undang-Undang Dasar Tahun 1945 telah menetapkan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan juga mendapatkan lingkungan hidup yang lebih baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan”. Kebutuhan dasar ini wajib untuk dihormati, dilindungi, ditegakkan, dan dimajukan oleh Pemerintah.<sup>3</sup>

Perumahan dan permukiman secara garis besar tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri.<sup>4</sup> Tingkat kemajuan kota dapat dinilai dari perkembangannya, harga yang ditawarkan oleh tiap pengembang properti juga akan bergantung pada letak lokasi, fasilitas sarana dan prasarana, hingga model unitnya.<sup>5</sup>

Usaha di bidang properti berkembang sangat pesat beberapa tahun belakang ini. Berdasarkan data yang diambil dari Badan Pusat Statistik terdapat pertumbuhan sebesar 2,82 persen sepanjang kuartal II-2021 pada sektor properti. Angka tersebut menyumbang kontribusi terhadap pertumbuhan

ekonomi nasional di periode ini yang mencapai 7,07 persen.<sup>6</sup> Permintaan perumahan yang semakin banyak dengan lahan yang jumlahnya terbatas menyebabkan pengembang properti menghadapi tantangan yang semakin berat untuk mendapatkan tempat-tempat yang strategis. Atas terbatasnya lahan tersebut, perusahaan pembangunan perumahan atau *developer* swasta berbondong-bondong untuk membangun sistem perumahan secara vertikal atau bertingkat. Di Indonesia, pemerintah telah mengatur hal ini melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun). Dalam UU Rusun pasal 1 angka 1 menjelaskan istilah Rumah Susun adalah sebagai berikut: “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”. Oleh karena itu dapat dipahami bahwa pembangunan sistem perumahan secara vertikal atau bertingkat tersebut dapat menjadi salah satu alternatif dan dapat mengurangi penggunaan tanah.<sup>7</sup>

Umumnya, masyarakat luas mengenal beberapa istilah atas rumah susun, salah satunya adalah kondominium. *Condominium* berasal dari bahasa latin yang terdiri dari dua kata ‘*co*’ berarti bersama-sama dan ‘*dominium*’ berarti pemilikan.<sup>8</sup> Lantas kondominium 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

<sup>1</sup> Arie. S. Hutagalung. (2002). *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, h. 175.

<sup>2</sup> *ibid.*

<sup>3</sup> Mimi Rosmidi dan Imam Koeswahyono. (2010). *Konsep Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Agraria*. Malang: Setara Press, h. 12.

<sup>4</sup> Arie. S. Hutagalung. (2000). *Membangun Condominium (Rumah Susun): Masalah-Masalah Yuridis Praktis Dalam Penjualan, Pemilikan, Pembebanan, Serta Pengelolaannya*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, h. 1.

<sup>5</sup> Indah Puspitaarum, Bambang Eko Suharto. R. Turisno. (2016). “Perlindungan Konsumen Terhadap Pembayaran Uang Muka Pembelian Rumah Apabila Tidak Dapat Melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli Sesuai Waktu Yang Telah Ditentukan.” *Diponegoro Law Journal*. Vol. 5 No. 4, h. 1-12.

<sup>6</sup> <https://www.kompas.com/properti/read/2021/08/08/142256121/kuartal-ii-2021-sektor-properti-tumbuh-282-persen-ini-tanggapan-rei?page=all>, diakses tanggal 25 Oktober 2021.

<sup>7</sup> Suha Isnia Putri. (2018). “Tanggung Jawab Badan Pengelola Terhadap Pemilik Satuan Unit Condominium Hotel (Condotel) Atas Penghentian Pembayaran Return On Investment Ditinjau Dari Hukum Positif Di Indonesia.” *Skripsi*, h. 3.

<sup>8</sup> Arie. S. Hutagalung. (2000). *op.cit.*, h. 15.

tersebut di atas.<sup>9</sup> Selain digunakan sebagai tempat tinggal, kepemilikan atas unit kondominium tersebut menjadi daya tarik bagi masyarakat yang ingin berinvestasi. Terutama di daerah-daerah yang menjadi tujuan berlibur bagi para wisatawan domestik maupun mancanegara.<sup>10</sup> Berdasarkan hal tersebut, maka lahirlah sebuah konsep penggabungan antara kondominium dan hotel atau biasa disingkat sebagai kondotel. Kondotel memiliki definisi sebagai: "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."<sup>11</sup>

Namun demikian, transaksi jual beli pada unit-unit kondotel sering menimbulkan permasalahan, terutama berhubungan dengan status kepemilikan unit. Kondominium dibangun berdasarkan kepemilikan perseorangan yang terpisah dari kepemilikan bersama (*strata title*) sebagaimana tercantum pada Pasal 46 UU Rusun. Di samping itu, UU Rusun yang berlaku mengatur tentang fungsi utama kondominium yang dalam hal ini diartikan dengan rusun sebagai tempat tinggal atau hunian. Sedangkan konsep kondotel lebih menekankan pada jenis kondominium non-hunian karena unitnya dikelola seperti layaknya kamar hotel. Hotel dikelola untuk tujuan komersial serta fungsinya sebagai tempat penginapan masyarakat umum.<sup>12</sup> Dapat dipahami bahwa kamar-kamar hotel tidak diperuntukkan untuk dimiliki secara individu dan sifatnya hanya untuk disewakan. Hal ini tentunya menimbulkan kerancuan hukum karena belum jelasnya aturan mengenai konsep kondotel. Tidak jarang pula permasalahan-permasalahan

tersebut pada akhirnya berujung di pengadilan. Salah satu sengketa terjadi antara DH sebagai Penggugat dan PT. WBL sebagai Tergugat. PT. WBL adalah pemilik, pengembang sekaligus pengelola Kawasan Balikpapan Superblock termasuk juga di dalamnya, yaitu bangunan gedung bertingkat Kondominium Hotel bernama "Astara". Sengketa ini diambil dari direktori laman *website* Mahkamah Agung. Pada tahun 2015, kedua belah pihak bersepakat untuk mengadakan perjanjian jual beli atas 2 (dua) unit Kondotel Astara. Selanjutnya tahun 2018, DH menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan ia juga telah melunasi unit kondotel tersebut. Namun hingga waktu yang telah ditentukan pada perjanjian tersebut, pihak pengembang tidak dapat memenuhi prestasi sebagaimana kesepakatan bersama oleh para pihak. DH kemudian menggugat PT. WBL atas dasar wanprestasi. Dalam Putusan Pengadilan Tinggi No. 5/PDT/2020/PT SMR, Majelis Hakim menyatakan bahwa PT. WBL telah cidera janji atau wanprestasi atas dasar telah gagal menyerahkan unit-unit kondotel dan *Return of Investment* (ROI) yang telah disepakati oleh kedua belah pihak pada saat PPJB.

Penelitian serupa sebelumnya telah dilakukan oleh Elsi Kartika Sari (2018). Penelitian ini bertujuan untuk membahas bagaimana kepemilikan Kondominium Hotel/Kondotel di Bandung, Jawa Barat. Hasil penelitian tersebut ditemukan bahwa 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. Termasuk dalam hal pembangunan, kepemilikan satuan unit, serta pengurusan dan pengelolaan kondominium hotel. Hubungan hukum dalam pemilikan kondominium hotel di Bandung berdasarkan perjanjian yang terjadi antara para pihak dalam bentuk perjanjian dengan konsep investasi pemilikan kondominium hotel melalui Perjanjian Jual-Beli (dilanjutkan dengan Akta Jual Beli oleh PPAT) dan Perjanjian Penyerahan Hak Sewa Kelola Unit.<sup>13</sup>

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah penelitian ini lebih fokus untuk mengkaji dari segi perlindungan hukum terhadap pemilik unit kondotel dalam kasus *developer* wanprestasi sebagaimana terjadi pada Putusan No.

<sup>9</sup> Arie. S. Hutagalung. (2017). *Kondominium dan Permasalahannya (Edisi Revisi)*. Jakarta: Badan Penerbit Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, h. 2.

<sup>10</sup> Desak Putu Dewi Kasih dan Ni Putu Purwanti. "Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Satuan Kondominium Hotel (Kondotel)". *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol. 2 No. 1 Juni 2017, h. 1-12.

<sup>11</sup> Elsi Kartika Sari. "Pemilikan Kondominium Hotel/Kondotel di Bandung, Jawa Barat". *Jurnal Hukum Prioris*. Vol. 6 No. 3 Februari 2018, h. 326-345.

<sup>12</sup> <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt6115d9ed8ec2e/kondominium-hotel--apakah-sama-dengan-rumah-susun/?page=all>, diakses tanggal 9 September 2021.

<sup>13</sup> Elsi Kartika Sari. *op.cit.*

5/PDT/2020/PT SMR. Oleh karena itu, penelitian ini melengkapi dari permasalahan yang belum diangkat pada penelitian sebelumnya.

## PERUMUSAN MASALAH

Berkaitan dengan latar belakang tersebut maka permasalahan yang dijadikan isu hukum dalam penelitian ini adalah: apa status kepemilikan unit kondotel secara hukum, serta apakah bentuk perlindungan hukum bagi pemilik unit kondotel dalam kasus *developer* wanprestasi.

## METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif dengan melakukan studi pustaka yang menggunakan berbagai teori hukum dan peraturan perundang-undangan. Pendekatan masalah dalam penelitian ini adalah berdasarkan: *Statutes Approach*, *Doctrinal Approach*, dan *Case Approach*. Dalam menganalisis isu hukum dalam penelitian ini, penulis menggunakan bahan-bahan hukum baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan-bahan non-hukum dimana keseluruhan bahan ini kemudian dirangkai dan dijadikan penunjang dalam menemukan jawaban atas isu hukum yang dianalisis.

## PEMBAHASAN

### Status Kepemilikan Unit Kondotel Secara Hukum

Indonesia telah mengatur Rumah Susun melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. UU Rusun ini menetapkan empat jenis rumah susun, antara lain: rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara serta rumah susun komersial. Pasal 17 UU Rusun menetapkan bahwa rumah susun dapat dibangun pada tanah dengan status hak milik, hak guna bangunan atas tanah negara, hak guna bangunan atas hak pengelolaan, hak pakai atas tanah negara dan hak pakai atas hak pengelolaan

Maraknya pembangunan terhadap gedung-gedung vertikal yang diperuntukkan menjadi kondotel membawa perkembangan baru pada sektor properti, terutama rumah susun. Secara umum, kondotel lahir dari campuran konsep rumah susun non-hunian yang pengelolaannya diserahkan kepada manajemen hotel. Kondotel dimaksudkan sebagai sarana penunjang pariwisata dan obyek investasi

masyarakat<sup>14</sup> serta tempat penginapan untuk umum. Oleh karena itu, secara sederhana dapat dipahami jika kondotel merupakan perluasan konsep dari pembangunan rumah susun pada umumnya.<sup>15</sup>

Mekanisme penyelenggaraan kondotel serta dasar hukum status kepemilikan kondotel menggunakan UU Rusun karena sampai dengan saat ini secara hukum belum ada pengaturan khusus tentang kondotel. Kepastian hukum dan bukti alas hak atas kepemilikan unit kondotel berupa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHM Sarusun).<sup>16</sup> SHM Sarusun tersebut diberikan pada setiap pemiliknya sebagaimana Pasal 46 UU Rusun yang menyatakan tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara, dan hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan diterbitkan SHM Sarusun. Maka dari itu pada prakteknya unit-unit kondotel dapat diperjualbelikan sama halnya dengan sarusun. Atas dasar tersebut, jual-beli unit kondotel dapat dilakukan. SHM Sarusun pertama kali diterbitkan atas nama pengembang atau *developer*. Namun apabila unit satuan sarusun telah dijual oleh *developer* kepada perseorangan atau badan hukum maka baru dapat dilakukan pendaftaran peralihan dari *developer* kepada atas nama perseorangan atau badan hukum tersebut sesuai kepemilikan atas satuan rumah susun dan ketentuan yang berlaku.<sup>17</sup>

Sedangkan dalam hal pengelolaan dan pengelolaan kondotel difungsikan sebagai hotel. Unit satuan kondotel tersebut dapat disewa secara umum dan dikelola dengan manajemen perhotelan oleh pihak pengelola kondotel.<sup>18</sup> Tidak seperti sarusun pada umumnya, pemilik unit kondotel tidak bertempat tinggal di kondotel. Para pemilik unit hanya diberikan hak untuk menempati unitnya dalam

---

<sup>14</sup> Desak Putu Dewi Kasih dan Ni Putu Purwanti. *op.cit.*

<sup>15</sup> *ibid.*

<sup>16</sup> Adrian Sutedi. (2011). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, h. 27.

<sup>17</sup> Salsabila Putri Paramadani, Betty Rubiati, 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*. Vol. 4 No. 1 (2020), h. 18-35.

<sup>18</sup> <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt6115d9ed8ec2e/konominium-hotel--apakah-sama-dengan-rumah-susun/?page=all>, diakses tanggal 9 September 2021..

periode waktu tertentu sebagaimana perjanjian yang telah dibuat. Meskipun mereka tidak dapat menempati unitnya secara jangka panjang, para pemilik unit ini dijanjikan akan mendapatkan pendapatan dalam bentuk *profit* dari hasil pengelolaan kondotel oleh pengelola kondotel. Perihal skema perhitungan *profit* dituangkan dalam perjanjian secara khusus memuat hak dan kewajiban antara pemilik unit dengan pengelola kondotel. Inilah bentuk kerjasama investasi antara pemilik unit selaku investor dengan pihak pengelola.

### **Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Unit Kondotel dalam Kasus *Developer Wanprestasi***

Berdasarkan pendapat dari Sri Handajani, hukum diciptakan untuk mengatur hak dan kewajiban subyek hukum, termasuk orang maupun badan hukum serta berfungsi untuk memberikan perlindungan terhadap kepentingan mereka. Pelanggaran hukum dapat terjadi apabila salah satu pihak tidak melakukan kewajibannya sehingga ada pihak lain yang merasa dirugikan. Pihak yang merasa dirugikan atau dilanggar hak-haknya tersebut harus mendapatkan perlindungan hukum.<sup>19</sup> Dalam konteks perlindungan hukum, terdapat dua jenis perlindungan: perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum secara preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Sebaliknya, perlindungan hukum secara represif bertujuan untuk penyelesaian sengketa.<sup>20</sup>

Terdapat beberapa alasan yang menjadikan masyarakat memilih kondotel sebagai salah satu pilihan untuk melakukan investasi. Terutama bisnis properti yang masih berkembang sangat baik khususnya pada daerah tujuan pariwisata. Kondotel sebagai salah satu bentuk produk investasi pada sektor properti menawarkan model kepemilikan terhadap unit kondominium dengan keuntungan dari nilai sewa unit yang secara rutin diterima berdasarkan hasil pengelolaan seperti layaknya kamar hotel.<sup>21</sup> Meskipun investasi pada kondotel menjadi salah satu bentuk yang paling digemari, jual-beli unit satuan kondotel tidak terlepas dari kemungkinan sengketa.

Apalagi di Indonesia hingga saat ini belum ada aturan khusus yang mengatur tentang keberadaan kondotel itu sendiri. Hal ini dapat mengakibatkan kerugian bagi pembeli yang memiliki kedudukan sebagai konsumen.

Pada tahun 2015 lalu, telah terjadi Pengikatan Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Unit Kondotel Astara dengan obyek unit Kondotel Astara yang terletak di Tower Nicopolis Lantai 10 Unit Nomor 02 (10-02) dan Unit Nomor 03 (10-03) antara PT. WBL selaku penjual dan DH selaku pembeli (sebagaimana perubahan terhadap *Addendum* PPJB). DH mengaku telah melunasi harga PPJB unit Kondotel Astara pada tanggal 1 Oktober 2018. Meski telah membayar lunas, DH tidak pernah mendapat kepastian mengenai sertifikat kepemilikan dari kedua unit kondotel tersebut. Padahal sebagaimana tercantum pada Pasal 5 PPJB, unit-unit tersebut seharusnya dilakukan serah terima fisik pada bulan Desember 2015. Selain daripada itu, sesuai dalam Pasal 7 PPJB atas kedua unit itu pula PT. WBL menjanjikan *Return of Investment* (ROI) sebesar 24% selama tiga tahun pertama atau 8% per tahun sejak tanggal Kondotel Astara beroperasi secara resmi atau sejak tanggal DH melunasi Harga Pengikatan Jual Beli Unit Kondotel Astara. Namun kenyataannya janji atas ROI juga tidak pernah diberikan. Atas dasar ini, DH akhirnya menggugat PT. WBL selaku pengembang Kondotel Astara.

Tanggal 17 September 2019, Pengadilan Negeri Balikpapan dalam putusannya Nomor 62/Pdt.G/2019/PN.Bpp., menjatuhkan putusan dalam pokok perkara yang amarnya pada pokoknya berbunyi “Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima”. Dalam hal ini, DH yang berkedudukan sebagai Penggugat merasa keberatan atas putusan tersebut merasa keberatan dan mengajukan upaya hukum banding. Selanjutnya, pada tanggal 12 Maret 2020, melalui Putusan No. 5/PDT/2020/PT SMR, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur mengadili: (1) menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat tersebut; (2) membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 62/Pdt.G./2019/PN. Bpp., tanggal 17 September 2019 yang dimohonkan banding tersebut. Dalam pokok perkaranya, Majelis Hakim mengabulkan gugatan DH untuk sebagian serta menyatakan PT. WBL telah cidera janji atau wanprestasi atas dasar telah gagal menyerahkan

<sup>19</sup> Eman Ramelan. (2015). *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*. Yogyakarta: Penerbit Aswaja Pressindo, h. 43.

<sup>20</sup> *ibid.*, h. 44.

<sup>21</sup> Desak Putu Dewi Kasih dan Ni Putu Purwanti. *op.cit.*

unit-unit kondotel dan *Return of Investment* (ROI) yang telah disepakati oleh kedua belah pihak pada saat PPJB. PT. WBL sebagai Terbanding/Tergugat kemudian dihukum untuk membayar ROI sebesar 8% per tahun sejak tanggal Penggugat melunasi Harga Pengikatan Jual Beli Unit Kondotel Astara; dihukum untuk membayar atas keterlambatan Tergugat dalam penyerahan ROI sebesar 3% dari nilai ROI yang seharusnya diterima Pembanding/Penggugat; serta dihukum untuk membayar denda atas keterlambatan penyerahan unit-unit kondotel kepada pihak Penggugat sebesar 3% dari harga PPJB (sebelum PPN).

Berdasarkan uraian kronologi kasus tersebut, DH berkedudukan sebagai pembeli satuan unit Kondotel Astara nomor 10-02 dan 10-03 yang sah. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan adanya Bukti Pembayaran, Bukti Lunas, PPJB beserta Addendumnya. Atas dasar tersebut maka DH juga memiliki kedudukan sebagai konsumen yang dalam kasus ini seharusnya mendapat hak-haknya sebagai konsumen, seperti: hak atas informasi; hak atas keamanan, dan kenyamanan; hak untuk memperoleh ganti rugi.

Dijelaskan pula bahwa pada bulan Januari 2019, DH belum mendapat kepastian atas selesainya legalitas kepemilikan obyek jual beli yang telah dilunasinya dari PT. WBL. Disini, DH sebagai pembeli yang jujur dan memiliki iktikad yang baik harus mendapatkan perlindungan hukum.

Terhadap jual beli yang dilakukan oleh DH dan PT. WBL dilakukan berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yang menentukan bahwa perjanjian jual beli melahirkan sebuah hubungan timbal balik antar para pihak. Dilanjutkan pada Pasal 1458 KUHPer yang menyatakan bahwa kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan kehendak dari kedua pihak dalam perjanjian oleh karena jual beli adalah perjanjian konsensual. Maka dianggap terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai kebendaan dan harganya meskipun kebendaan belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Seperti yang telah disampaikan sebelumnya bahwa, jual beli satuan unit kondotel dikategorikan termasuk pada benda tidak bergerak. Oleh karena itu, syarat sahnya peralihan hak atau alas hak atas unit kondotel harus memperhatikan ketentuan jual beli pada umumnya

dan juga ketentuan jual beli satuan rumah susun sebagaimana terdapat dalam UU Rusun.

Ketentuan wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUHPer. Pada kasus ini, pihak PT. WBL sebagai *developer* Kondotel Astara telah lalai dengan tidak memenuhi prestasi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Adapun unsur-unsur wanprestasi: tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Akibat hukum ataupun sanksi bagi pihak yang melakukan wanprestasi adalah membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko, membayar biaya perkara. Atas dasar ini maka Putusan Pengadilan Tinggi No. 5/PDT/2020/PT SMR sudah tepat karena dapat dibuktikan bahwa PT. WBL telah memenuhi unsur cidera janji atau wanprestasi karena gagal menyerahkan 2 (dua) unit kondotel dan *Return of Investment* (ROI) yang telah disepakati oleh kedua belah pihak pada saat PPJB.

Dalam kasus ini, terdapat hubungan hukum antara DH yang berkedudukan sebagai Pembanding/Penggugat dengan PT. WBL yang berkedudukan sebagai Terbanding/Tergugat adanya kewajiban hukum yang bertimbang balik dan seimbang. Pembanding/Penggugat selaku pihak yang telah membeli unit kondotel telah melaksanakan iktikad baik (*good faith*) dan penuh tanggung jawab. Maka sudah layak dan sepatasnya Terbanding/Tergugat selaku penjual juga bertanggung jawab atas keamanan dan ketentraman atas cacat-cacat tersembunyi dari barang yang dijualnya. DH secara sadar dan penuh kehati-hatian memenuhi tanggung jawabnya sebagai pembeli satuan unit Kondotel Astara nomor 10-02 dan 10-03. Dengan begitu, mengutamakan prinsip keadilan maka PT. WBL selaku penjual unit kondotel Astara juga berkewajiban untuk bertanggung jawab atas barang yang dijualnya.

Ketentuan mengenai PPJB juga didasarkan pada KUHPer. Sesuai dengan kaidah hukum Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUHPer bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-

persetujuan itu harus dilaksanakan dengan itikad baik. Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tegas dinyatakan didalamnya tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Pada umumnya, PPJB sarusun harus diikuti perbuatan penyerahan secara fisik maupun yuridis (*juridische levering*). Begitu juga dengan kedua unit kondotel Astara 10-02 dan 10-03 sebagai obyek perjanjian tidak bergerak membutuhkan tindakan hukum lainnya dengan adanya penyerahan atau *levering* atas obyek jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Apabila itu tidak dipenuhi, maka terdapat sanksi terhadap keterlambatan pembangunan dan penyerahan obyek jual beli telah diatur dalam PPJB yang telah para pihak sepakati. Oleh karena itu, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur kemudian memutuskan untuk memberi sanksi kepada PT. WBL untuk membayar denda atas keterlambatan penyerahan unit-unit kondotel sebesar 3% dari harga PPJB (sebelum PPN).

Sebagaimana fakta yang terjadi adanya keterlambatan pembangunan dan penyerahan unit-unit tersebut yang telah disepakati para pihak dalam PPJB dengan Addendumnya mengakibatkan hingga waktu yang lama, DH belum memiliki kepastian hukum dan hak sepenuhnya terhadap obyek jual beli atas kedua unit kondotel karena belum terjadi penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).

Disini, DH selaku pembeli tentu saja dirugikan karena PPJB bukanlah bukti alas hak atas kepemilikan unit kondotel. Tahapan PPJB hanyalah kesepakatan awal yang harus dilanjutkan ke tahapan berikutnya sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dengan kata lain, jual beli unit kondotel yang telah terjadi tersebut belum dapat dijadikan sebagai dasar peralihan hak milik atas satuan rumah susun. Pembuatan PPJB dalam hal ini perlu ditindaklanjuti dengan pembuatan AJB agar dapat dilakukan balik nama di Kantor Pertanahan.

Ditinjau dari Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) melarang pelaku usaha yang dalam hal ini adalah PT. WBL untuk tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan

waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan sebagaimana tertuang pada ketentuan Pasal 16 jo. Pasal 62 ayat 2 UUPK. Pelanggaran prestasi yang dilakukan oleh PT. WBL menerbitkan kerugian bagi DH, baik secara materiil dan immateriil. UUPK memberikan arah yang tegas dan jelas mengenai hak dan kewajiban bagi pihak *developer* dan konsumen dalam hal jual beli sarusun yang diperjualbelikan. Secara khusus, untuk konsumen rusun terdapat pula perlindungan hukum yang diatur dalam UU Rusun, UU Perumahan dan kawasan Pemukiman, PP Rusun, serta beberapa ketentuan lainnya yang sifatnya membebaskan kewajiban kepada penjual (badan hukum) untuk memenuhi persyaratan teknis, administratif, maupun keperdataan, dengan ancaman sanksi berupa administrasi, perdata, maupun pidana.<sup>22</sup> Perlindungan tersebut diberikan bagi DH yang telah mengalami kerugian karena tidak memperoleh hak kepemilikan atas sarusun yang telah dibeli dan dibayar hingga lunas.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan kajian di atas, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut: Kondotel merupakan penggabungan istilah dari kondominium dan hotel. Kondotel lebih menekankan pada jenis kondominium non-hunian karena unitnya dikelola seperti layaknya kamar hotel. Jadi dapat dipahami jika kondotel merupakan perluasan konsep dari pembangunan rumah susun pada umumnya. Oleh karena itu, mekanisme penyelenggaraan kondotel serta dasar hukum status kepemilikan kondotel menggunakan UU Rusun. Bukti alas hak atas kepemilikan unit kondotel berupa Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sesuai pada Pasal 47 ayat (1) UU Rusun. Konsep kepemilikannya sama dengan kepemilikan rumah susun. Jika kondotel itu dimiliki oleh banyak orang maka statusnya adalah kepemilikan bersama atas satuan rumah susun.

DH sebagai konsumen yang sudah membayar lunas namun ia tidak dapat melakukan proses peralihan hak karena pihak PT. WBL tidak dapat menepati janji seperti yang telah tertuang pada PPJB. DH memiliki hak untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang dideritanya pada *developer*. Selain daripada itu, DH juga tidak mendapatkan

<sup>22</sup> Eman Ramelan. (2015). *op.cit.*

hasil ROI yang telah disepakati bersama. Ditinjau dari KUHP, DH telah membeli unit kondotel Astara dengan melaksanakan asas iktikad baik (*good faith*) dan penuh tanggung jawab. Oleh karena itu, DH memiliki kedudukan hukum dan berhak memperoleh perlindungan hukum terutama dalam hal PT. WBL wanprestasi sebagaimana tertuang pada Putusan No. 5/PDT/2020/PT SMR. Sesuai Pasal 1246 KUHP maka DH memiliki hak untuk menuntut developer, tuntutan berupa ganti rugi yang terdiri dari biaya, rugi dan bunga, atas kerugian yang dideritanya.

### Rekomendasi

Berdasarkan penelitian dan hasil analisis permasalahan, maka rekomendasi penelitian ini adalah Pemerintah perlu mengkaji dan mempertimbangkan kembali mengenai aturan khusus untuk mekanisme penyelenggaraan kondotel. *Developer* sebagai penjual perlu mengedepankan asas iktikad baik dengan bersikap jujur dan terbuka terkait perizinan dan status kepemilikan satuan unit kondotel kepada calon pembeli. Selanjutnya bagi calon pembeli kondotel perlu mencermati kembali aturan yang berlaku serta hak-haknya sebagai konsumen. Calon pembeli kondotel kiranya lebih berhati-hati dalam memilih unit satuan kondotel sebagai bentuk investasi serta memperhatikan *track-record* dari *developer*.

### DAFTAR PUSTAKA

#### Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

#### Buku:

Adrian Sutedi. (2011). *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Arie. S. Hutagalung. (2000). *Membangun Kondominium (Rumah Susun): Masalah-Masalah Yuridis Praktis Dalam Penjualan, Pemilikan, Pembebanan, Serta Pengelolaannya*.

Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

\_\_\_\_\_. (2002). *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

\_\_\_\_\_. (2017). *Kondominium dan Permasalahannya (Edisi Revisi)*. Jakarta: Badan Penerbit Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Eman Ramelan. (2015). *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*. Yogyakarta: Penerbit Aswaja Pressindo.

Mimi Rosmidi dan Imam Koeswahyono. (2010). *Konsepsi Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dalam Hukum Agraria*. Malang: Setara Press.

#### Jurnal:

Desak Putu Dewi Kasih dan Ni Putu Purwanti. "Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Satuan Kondominium Hotel (Kondotel)". *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol. 2 No. 1 Juni 2017, h. 1-12.

Elsi Kartika Sari. "Pemilikan Kondominium Hotel/ Kondotel di Bandung, Jawa Barat". *Jurnal Hukum Prioris*. Vol. 6 No. 3 Februari 2018, h. 326-345.

Indah Puspitaarum, Bambang Eko Suharto. R. Turisno. (2016). "Perlindungan Konsumen Terhadap Pembayaran Uang Muka Pembelian Rumah Apabila Tidak Dapat Melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli Sesuai Waktu Yang Telah Ditentukan." *Diponegoro Law Journal*. Vol. 5 No. 4, h. 1-12.

Salsabila Putri Paramadani, Betty Rubiati, 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*. Vol. 4 No. 1 (2020), h. 18-35.

#### Skripsi/Website:

<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt6115d9ed8ec2e/kondominium-hotel--apakah-sama->



*dengan-rumah-susun/?page=all*, diakses tanggal 9 September 2021..

<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt6115d9ed8ec2e/konominium-hotel--apakah-sama-dengan-rumah-susun/?page=all>, diakses tanggal 9 September 2021.

<https://www.kompas.com/properti/read/2021/08/08/142256121/kuartal-ii-2021-sektor-properti->

*tumbuh-282-persen-ini-tanggapan-rei?page=all*, diakses tanggal 25 Oktober 2021.

Suha Isnia Putri. (2018). “Tanggung Jawab Badan Pengelola Terhadap Pemilik Satuan Unit Condominium Hotel (Condotel) Atas Penghentian Pembayaran Return On Investment Ditinjau Dari Hukum Positif Di Indonesia.” *Skripsi*, h. 3.