



VOLUME 1 NOMOR 2 JULI 2024

Diterima: 7 Juli 2024

Direvisi: 15 Juli 2024

Disetujui: 19 Juli 2024

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK KONDOTEL TERKAIT PERJANJIAN PENGELOLAAN OLEH PENGELOLA KONDOTEL YANG DITUNJUK OLEH PENGEMBANG YANG BERKEADILAN

Made Sukarma¹, Dewi Iryani², Hartana³

Jurusan Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Bung Karno, Jakarta, Indonesia
e-mail: madesukarma023@gmail.com¹, iryani.dewi@yahoo.co.id², hartana_palm@yahoo.com³

ABSTRACT

The Condotel Management Agreement includes elements of Agency Agreement, Sale and Purchase Agreement, and Lease Agreement. The Condotel Management Agreement contains clauses granting absolute irrevocable authority related to the management of the Condotel and as a member of the Association of Condotel Owners and Occupants of Condominiums. The issue in this research is How is the legal protection for Condotel owners regarding Condotel management from the perspective of contract law and How is the arrangement of management agreements conducted by developers' appointed managers fair? The method used in this research is normative juridical research conducted to obtain necessary data related to the issues. The data used consist of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. The research findings show that Legal protection for Condotel unit owners is crucial because they have invested their money or paid the developer and manager with the expectation of gaining returns from such investments. However, in reality, they often suffer losses instead. Legal protection for Condotel owners can be pursued through repressive measures by the affected parties. Condotel owners can utilize legal measures such as Article 4 letter e of Consumer Protection Law No. 8 Year 1999 and Condotel Management Agreements between Condotel unit owners and Condotel managers are typically made in private form, which does not comply with Article 1 number 2 of Regulation of the Ministry of Public Works and Housing No.11/2019, requiring property developers to declare them in a notarial deed. This provision similarly applies to Condotel Management Agreements.

KEYWORD:

Management Agreement, Legal Protection

ABSTRAK

Perjanjian Pengelolaan Kondotel memuat unsur-unsur Perjanjian Keagenan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Sewa Menyewa. Perjanjian Pengelolaan Kondotel memuat klausula-klausula pemberian kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali terkait pengelolaan Kondotel dan sebagai anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. Permasalahan dalam penelitian ini adalah Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik Kondotel terkait pengelolaan Kondotel dalam perspektif hukum perjanjian dan Bagaimana pengaturan perjanjian pengelolaan yang dilakukan oleh pengelola yang ditunjuk oleh pengembang yang berkeadilan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yang dilakukan sebagai upaya mendapatkan data yang diperlukan sehubungan dengan permasalahan. Data yang digunakan yaitu data skunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum skunder dan bahan hukum tertier. Hasil penelitian yang diperoleh adalah Perlindungan hukum bagi pemilik-pemilik unit Kondotel sangat diutamakan, karena mereka sudah menginvestasikan uang mereka atau membayar kepada developer dan pengelola dengan harapan mendapat keuntungan dari investasi tersebut, namun kenyataannya justru sebaliknya yaitu mereka mengalami kerugian atas investasi atau pembelian Kondotel tersebut. Perlindungan hukum bagi pemilik Kondotel dapat dilakukan secara respresif melalui pihak yang dirugikan, pemilik kondotel dapat melakukan atau menggunakan upaya hukum yaitu Pasal 4 huruf e Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Perjanjian Pengelolaan Kondotel antara para pemilik unit Kondotel dengan pengelola Kondotel dibuat dalam bentuk dibawah tangan dan perjanjian yang dibuat dalam bentuk demikian tidak sesuai ketentuan Pasal 1 angka 2 Permen PUPR No.11/2019 yang mewajibkan pengembang properti (developer) untuk menyatakannya dalam sebuah akta notaris. Ketentuan tersebut mutatis mutandis berlaku pula terhadap Perjanjian Pengelolaan Kondotel.

KATA KUNCI

Perjanjian Pengelolaan, Perlindungan Hukum

INFO ARTIKEL

CORRESPONDING AUTHOR

PENDAHULUAN

Perkembangannya kegiatan usaha pariwisata dalam bentuk penyediaan akomodasi menimbulkan berbagai varian bisnis yang tidak mudah dikategorikan sebagai bentuk perdagangan jasa pariwisata. Hal ini berkaitan dengan tercampurnya perdagangan jasa pariwisata, khususnya di bidang akomodasi jasa pariwisata, dengan varian bisnis lain yang berasal dari bisnis lain di luar kategori jasa pariwisata. Salah satu varian yang berkembang dengan pesat adalah jasa pengembangan dan pengelolaan properti yang semula dikembangkan murni dengan bisnis properti, dikelola dengan skema pengelolaan properti tetapi jasa yang ditawarkan adalah jasa akomodasi wisata. Masalah lainnya adalah bahwa properti yang dikembangkan oleh developer itu dibeli oleh pembeli, kemudian dikelola oleh pihak lain yang ditunjuk oleh pengembang untuk tujuan penyediaan jasa akomodasi wisata berupa kondominium hotel atau Kondotel (selanjutnya disebut : “Kondotel”). Selanjutnya pemilik properti tersebut memperoleh pendapatan dari hasil pengelolaan unit akomodasi, yang oleh para pihak (pengelola dan pembeli) dinilai sebagai pengembalian (*return*) atas biaya yang dikeluarkan untuk pengembangan akomodasi wisata.

Kondominium adalah salah satu jenis rumah susun komersial yang mempunyai arti sebagai suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah di atas mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut.¹

Setelah pembangunan Kondotel selesai, pihak pembeli tidak mengambil alih unit Kondotel yang dibelinya melainkan menyerahkan kembali unit Kondotel yang dibelinya kepada developer, karena tidak semua pemilik unit Kondotel yang benar-benar paham dalam melakukan pengelolaan hotel miliknya secara profesional. Kondotel ini nantinya akan dikelola oleh pihak ketiga yang ditunjuk oleh developer sebagai hotel.

Secara umum tidak ada perbedaan antara kondominium dengan flat, apartemen, dan rumah susun, karena kesemuanya merupakan ekspresi dari sebuah bangunan gedung bertingkat, yang mengandung paham kepemilikan perseorangan dan hak bersama. Hanya saja dalam hukum positif Indonesia istilah yang digunakan untuk terminologi bangunan gedung bertingkat adalah rumah susun yang pengaturannya termuat dalam Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut : “Undang-Undang Rumah Susun”). Dengan demikian, meskipun Kondotel belum mendapat pengaturannya dalam hukum positif, akan tetapi ketentuan dalam UU Rumah Susun tersebut *mutatis mutandis* berlaku pula terhadap Kondotel.

Undang-Undang Rumah Susun tersebut secara normatif hanya menentukan bahwa rumah susun untuk tujuan komersial atau rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan (Pasal 1 angka 10 UU Rumah Susun), namun Undang-Undang tersebut tidak mengatur lebih lanjut mengenai bagaimana rumah susun komersial tersebut. Hanya saja dikatakan bahwa tanggung jawab pembangunan rumah susun komersial dapat dilakukan oleh setiap orang, yang membedakannya dengan rumah susun umum, rumah susun khusus dan rumah susun negara yang menjadi tanggung jawab pemerintah.

Dengan perkataan lain, bahwa Kondotel merupakan kondominium yang difungsikan sebagai hotel. Permasalahan yang timbul dalam pengelolaan Kondotel adalah tidak ada norma yang mengatur mengenai penyelenggaraan Kondotel, khususnya terkait subjek hukum yang berhak untuk menjadi pengelola Kondotel, serta karakteristik dan persyaratan dalam perjanjian pengelolaan Kondotel, sehingga pengelolaan Kondotel tunduk pada hukum perdata murni antara pemilik unit Kondotel dengan pengelola Kondotel.²

¹ Arie S Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 1998, hlm.3. Definisi yang dikemukakan oleh Arie S Hutagalung tersebut sejalan dengan pendapat Tim Kerja Analisa dan Evaluasi Hukum tentang Kedudukan Hukum dan Sertipikat Pemilikan Rumah Susun pada Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman (1994 : 14).

² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 1992, hlm.95.

Realitas tersebut semakin dipertegas dengan tidak adanya keadilan dalam pengelolaan Kondotel yang dilakukan oleh pengelola Kondotel yang telah bertindak sebagai wakil dan kuasa dari pemilik unit Kondotel berdasarkan perjanjian pengelolaan.

Perjanjian pengelolaan tersebut merupakan instrumen bisnis yang saling mengikat dan menguntungkan bagi kedua belah pihak, bentuk perjanjiannya merupakan perjanjian yang tertulis. Adanya pengaturan perjanjian kerjasama dalam praktik bisnis adalah untuk menjamin pertukaran kepentingan yang berupa hak dan kewajiban berlangsung secara proporsional bagi para pihak yang membuat perjanjian, sehingga dengan demikian terjalin hubungan kontraktual yang adil dan saling menguntungkan. Akan tetapi dalam prakteknya tidak tertutup kemungkinan dalam perjanjian yang dibuat tidak dapat dilaksanakan karena adanya hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya, sehingga dengan keadaan tersebut dapat mengakibatkan salah satu pihak telah melakukan perbuatan wanprestasi.³

Untuk membatasi lingkup penelitian yang akan dilakukan, studi akan dibatasi pada Kondotel Sakala Suites Bali dan Swiss-Belhotel Segara Resort & Spa Nusa Dua Bali berdasarkan perjanjian pengelolaan dengan konsumen (para pemilik unit Kondotel), yang tidak berkeadilan dalam menjalankan kewajiban pengelolaannya, sehingga pemilik unit Kondotel tidak memperoleh hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan unit Kondotel yang dikelolanya, hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas unit Kondotel yang digunakan, dan hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Bahwa antara developer atau pengelola telah terjadi permasalahan hukum dan pemilik-pemilik unit Kondotel tidak bisa lagi menyewakan atau memanfaatkan unit kondotel yang mereka beli dan itu sangat merugikan pemilik-pemilik kondotel, tidaklah adil bagi para pembeli unit-unit kondotel dengan etika baik, tidak dapat menguasai dan memanfaatkan unit kondotel tersebut. Berdasarkan Pasal 4 huruf e Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU PK), para pembeli memiliki hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti aspek hukum perjanjian pengelolaan Kondotel dengan judul, yaitu “Perlindungan Hukum bagi Pemilik Kondotel Terkait Perjanjian Pengelolaan Kondotel oleh Pengelola yang Ditunjuk oleh Pengembang yang Berkeadilan”. Maka dari itu berdasarkan uraian latar belakang ini maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik Kondotel terkait pengelolaan Kondotel dalam perspektif hukum perjanjian dan Bagaimana pengaturan perjanjian pengelolaan yang dilakukan oleh pengelola yang ditunjuk oleh pengembang dalam perspektif teori.

METODE

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis-normatif, yaitu penelitian yang dalam pengkajiannya dengan mengacu dan mendasarkan pada norma-norma dan kaidah hukum peraturan perundang-undangan dan doktrin hukum, yurisprudensi, dan bahan-bahan kepustakaan lainnya yang relevan dengan topic penelitian.⁴ Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan studi pustaka yakni melalui pengkajian mengenai pengaturan perjanjian pengelolaan kondotel dan perlindungan hukum bagi pemilik kondotel.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Kondotel Terkait Pengelolaan Kondotel Dalam Perspektif Hukum Perjanjian

Dalam peraturan perundang-undangan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun diketahui bahwa satuan unit condotel yang merupakan pemiliknya adalah perseorangan. Dalam hal satuan unit condotel dimana terdapat perbedaan antara “pemilik unit kondotel dengan penghuni” unit condotel dalam arti bahwa ruang lingkup pengertian pengguna lebih luas dibandingkan dengan

³ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm.46.

⁴ Soetrisno, *Metodologi Research*, Yogyakarta: UGM, 1978. Hlm. 49.

pengertian pemilik, karena pengguna itu dapat juga merupakan dan/atau merangkap sebagai pemilik, atau bisa juga sebagai penyewa unit kondotel tersebut, sedangkan pemilik belum tentu merupakan penghuni pada unit kondotelnya sendiri. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada umumnya tercantum bahwa pihak konsumen (pemilik) kondotel menyetujui bahwa Perhimpunan Penghuni Rumah Susun akan di bentuk oleh badan pengelola (dalam hal ini pihak developer ataupun pihak lain yang ditunjuk oleh developer sebagai pengelola), baik itu untuk satuan unit kondotel tersebut, maupun untuk keseluruhan keperluan milik bersama.

Berdasarkan hal ini telah mulai terlihat, di mana dapat terjadi potensi konflik dimana terjadinya ketidakadilan dan/atau kecurangan yang dapat dilakukan oleh piha developer ataupun badan pengelola condominium hotel (condotel) disebut sebagai operator terhadap pemilik unit condotel dimaksud, dikarenakan telah terjadinya perpindahan kuasa secara penuh pada saat penanda tangan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan memperhatikan hak dan kewajiban perhimpunan penghuni dan pihak badan pengelola, yang mengartikan bahwa pihak konsumen telah menyetujui segala hak dan kewajiban Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang juga dapat merupakan pihak developer dan/atau merangkap sebagai pengelola (operator yang ditunjuknya).

Sedangkan dibentuknya Undang-Undang Perlindungan Konsumen bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada kosumen yang pada umumnya mempunyai posisi yang lemah jika dibandingkan dengan pelaku usaha. Sehingga maksud dari perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum yang diberikan negara kepada rakyat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik yang bersifat preventif maupun bersifat represif. Perlindungan Hukum adalah memberikan perlindungan kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁵

Menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) Pasal 4 menyebutkan Hak konsumen yang menyatakan sebagai berikut:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan / atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang di janjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagai mana mestinya;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang undangan lainnya.

Hak-hak tersebut dapat merupakan suatu bentuk perlindungan terhadap konsumen dalam jual beli rumah susun komersial apabila pelaku usaha tidak melakukan prestasi yang telah disebutkan dalam perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak. Didalam UUPK juga disebutkan kewajiban pelaku usaha ini disebut dengan pelaku / pihak pembangun, yaitu terdapat pada pasal 7 UUPK, yang menyatakan bahwa:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasar kan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;

⁵ Mariam Darus Badruzaman, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Alumni, Bandung, 2011, hlm. 26.

- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang di perdagangkan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Berdasarkan analisa Penulis menggunakan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Raharjo yaitu memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah upaya untuk mengorganisasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat supaya tidak terjadi tubrukan antarkepentingan dan dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Berkaitan dengan konsumen, hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak konsumen dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut. Hukum tentunya akan melindungi bagi para pembeli Kondotel Sakala Suites Bali, karena hak-haknya telah terlanggar dan dirugikan. Perlindungan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu perlindungan secara preventif dan perlindungan secara represif. Perlindungan secara preventif dalam hal jual beli sarusun, dapat dilakukan dengan pembuatan PPJB pada saat sarusun belum sepenuhnya terbangun.

Analisa Praktek Perlindungan Hukum secara Respresif

Bahwa perlindungan hukum secara respresif telah dijelaskan sebelumnya, dan pihak yang dirugikan terkait pengelolaan kondotel adalah pihak pemilik kondotel atau pemilik unit-unit kondotel, pemilik kondotel dapat melakukan atau menggunakan upaya hukum yaitu Pasal 4 huruf e Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU PK) dan pemilik unit-unit kondotel yang merasa dirugikan berhak melakukan upaya hukum yaitu melakukan gugatan Wanprestasi ke Pengadilan Negeri Setempat gugatan ini bisa dilakukan secara bersama-sama oleh pemilik unit-unit kondotel atau bisa dilakukan sendiri-sendiri atau perseorangan.

Perlindungan represif dilakukan untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi antara pengembang dan pembeli sarusun apabila hak-hak salah satu pihak tidak terpenuhi. Untuk mendaftarkan peralihan hak dengan memindahkan hak atas bidang tanah yang sudah bersertifikat atau Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS), memerlukan beberapa dokumen yang akan diserahkan ke Kantor Pertanahan selain akta PPAT, berdasarkan Pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Perkaban No. 3 Tahun 1997), salah satunya identitas pihak yang mengalihkan hak. Berdasarkan angka 11 huruf b bagian Pengisian Ruang Akta yang diberi nomor dalam Lampiran 1b tentang Tata Cara Pengisian Akta Jual Beli pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Perkaban No. 8 Tahun 2012), komparasi identitas para pihak dalam AJB dapat disertai dengan: Kartu Tanda Penduduk (KTP); Surat Izin Mengemudi (SIM); atau Paspor dan sebagainya.

Bahwa selain dari pada itu pihak pemilik unit-unit kondotel bisa melakukan upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 memberikan kewenangan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) untuk menyelesaikan sengketa konsumen di luar pengadilan, penyelesaian sengketa konsumen melalui BPSK dilakukan dengan cara mediasi, arbitrase atau konsiliasi.

Bahwa dalam proses penyelesaian sengketa di BPSK diatur oleh Keputusan Menperidag Nomor.350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan tugas dan Wewenang BPSK yaitu :

- a. Konsumen melakukan pengaduan kepada BPSK baik secara tertulis atau lisan tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan koneumen.

- b. Terkait pengaduan ini, BPSK melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen.
- c. Penyelesaian sengketa konsumen wajib diselesaikan dalam waktu 21 hari kerja permohonan diterima oleh Sekretariat BPSK, penyelesaian sengketa BPSK dilakukan melalui persidangan dengan cara konsiliasi, mediasi atau arbitrase.

Bahwa selain Undang-undang Nomor 11 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pemilik unit-unit kondotel bisa melakukan upaya-upaya hukum yaitu sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, ketentuan pasal-pasal ini yaitu antara lain :

Pasal 105:

- (1) Penyelesaian sengketa dibidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah dan mufakat.
- (2) Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada dilingkungan pengadilan umum atau diluar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
- (3) Penyelesaian sengketa diluar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi dan/atau penilai ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyelesaian sengketa diluar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

Analisa Praktek Perlindungan Hukum secara Preventif

Bahwa perlindungan hukum preventif adalah tindakan pencegahan agar tidak terjadi pelanggaran, melihat peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus terkait pengelolaan kondotel belum ada diatur, dan terkait kondotel mengacu kepada undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Bahwa dalam hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 56 dan Pasal 57 Undang-undang tentang Rumah Susun yang berbunyi yaitu :

Pasal 56 ayat 1 dan ayat 2 :

- (1) Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan oprasional, pemeliharaan dan perawatan bagian bersama, benda bersamam dan tanah bersama.
- (2) Pengelolaan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum negara.

Pasal 57 ayat 1 dan ayat 2 :

- (1) Dalam menjalankan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 56 ayat (2), pengelola berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan.
- (2) Biaya pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional.

Bahwa dalam perakteknya antara pemilik-pemilik unit kondotel dan developer atau pengelola biasanya mengacu kepada perjanjian yang dibuat tersendiri yang mana perjanjian pengelolaan yang dibuat atau disepakati bersama, namun pada kenyataannya terkadang perjanjian itu dibuat secara tidak seimbang atau tidak adil karena perjanjian tersebut sudah dibuat secara baku oleh developer atau pengelola.

Bahwa salah satu kerugian yang menimpa dan diderita oleh pemilik unit-unit Kondotel terkait pengelolaan Kondotel sebagaimana terjadi pada pengelolaan Kondotel Sakala Suites Bali dan Swiss-Belhotel Segara Resort & Spa Nusa Dua Bali. Kedua Kondotel tersebut dibangun oleh para pengembang properti yang berbeda dan keduanya juga tidak ada hubungan kelompok bisnis. Setelah Kondotel tersebut selesai dibangun kemudian dilakukan serah terima kepada masing-masing pemilik unit Kondotel yang dibuktikan dengan Berita Acara Serah Terima.

Para pemilik Kondotel yang sudah melakukan serah terima tersebut kemudian menyerahkan unit Kondotel miliknya kepada pengelola yang telah ditunjuk oleh pengembang properti sebagaimana tertuang di dalam Perjanjian Pengelolaan Kondotel. Pengelola Kondotel tersebut adalah sister company

dengan pengembang properti, karena pengelola Kondotel adalah badan hukum berupa perseroan terbatas yang berafiliasi dengan pengembang properti.

Sebagaimana halnya dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel, maka Perjanjian Pengelolaan Kondotel juga dibuat dalam bentuk dibawah tangan (akta dibawah tangan). Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kondotel yang dibuat dibawah tangan tersebut tidak sesuai ketentuan Pasal 1 angka 2 Permen PUPR No.11/2019 yang mewajibkan pengembang properti (developer) untuk menyatakannya dalam sebuah akta notaris. Permen PUPR No.11/2019 tersebut tidak mengatur sanksi terhadap pengembang properti yang melakukan pelanggaran terhadap pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan.

Pengaturan Perjanjian Pengelolaan Yang Dilakukan Oleh Pengelola Yang Ditunjuk Oleh Pengembang Dalam Perspektif Teori.

Berdasarkan analisa Penulis Perjanjian pengelolaan adalah perjanjian yang timbul karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian pengelolaan merupakan perjanjian asesor (accessoir), yaitu perjanjian yang melekat pada perjanjian pokok atau juga dikatakan perjanjian buntut, karena perjanjian ini tidak dapat berdiri sendiri. Perjanjian pengelolaan timbul dan hapusnya bergantung kepada perjanjian pokoknya. Perjanjian pengelolaan mengabdikan kepada perjanjian pokok dan diadakan untuk kepentingan perjanjian pokok dan memberikan kedudukan kuat dan aman bagi developer.

Pengelola Kondotel tidak menjalankan pengelolaan secara tidak adil kepada pemilik-pemilik unit kondotel dan harus bertanggung jawab berdasarkan prinsip tanggung jawab berdasarkan Pasal 19 UU Perlindungan Konsumen yang menentukan bahwa pelaku usaha (pengelola Kondotel) bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Prinsip pertanggungjawaban yang telah dilanggar ialah tanggung jawab profesional. Tanggung jawab ini diartikan sebagai tanggung jawab hukum dalam hubungan dengan jasa profesional yang diberikan kepada klien.⁶ Tanggung jawab ini dapat timbul karena mereka tidak memenuhi perjanjian yang mereka sepakati dengan klien mereka atau akibat kelalaian penyedia jasa tersebut mengakibatkan terjadinya perbuatan melawan hukum.⁷

Pemerintah dalam hal ini dapat melakukan pembinaan terhadap penyelenggaraan Kondotel, termasuk dalam hal pelaksanaan pengelolaan. Dalam Pasal 5 ayat (1) UU Rumah Susun mengamanatkan negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun, yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah. Selanjutnya berdasarkan Pasal 6 ayat (1) UU Rumah Susun menentukan, bahwa bentuk pembinaan yang dilaksanakan oleh pemerintah meliputi perencanaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan rumah susun terdapat pengaturannya di dalam Pasal 43 ayat (1) UU Rumah Susun, yang harus dibuat di hadapan notaris, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :

- a. status kepemilikan tanah;
- b. kepemilikan IMB;
- c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
- e. hal yang diperjanjikan.

Ketentuan Pasal 43 UU Rumah Susun tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat R.I. No.11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (selanjutnya disebut : “**Permen PUPR No.11/2019**”). Pasal 43 UU Rumah Susun dan Permen PUPR No.11/2019 tersebut secara mutatis mutandis berlaku pula bagi Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan Kondotel. Permen PUPR No.11/2019 tersebut mencabut dan menggantikan berlakunya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat R.I. No.11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan Keputusan Menteri Negara Perumahan

⁶ Komar Kantaatmadja, 1996, *Tanggung Jawab Profesional*, Jurnal Era Hukum, Vol.3 No.4, hlm.1-13.

⁷ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Grasindo, Jakarta, 2006, hlm 82.

KESIMPULAN

Bahwa Perlindungan hukum bagi pemilik-pemilik unit atau pembeli Kondotel sangat diutamakan, karena mereka sudah menginvestasikan uang mereka atau membayar kepada developer dan pengelola dengan harapan mendapat keuntungan dari investasi tersebut, namun kenyataannya justru sebaliknya yaitu mereka mengalami kerugian atas investasi atau pembelian Kondotel tersebut. Perlindungan hukum bagi pemilik Kondotel dapat dilakukan secara respresif melalui pihak yang dirugikan, pemilik kondotel dapat melakukan atau menggunakan upaya hukum yaitu Pasal 4 huruf e Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU PK) dan pemilik unit-unit kondotel yang merasa dirugikan berhak melakukan upaya hukum yaitu melakukan gugatan Wanprestasi ke Pengadilan Negeri Setempat gugatan ini bisa dilakukan secara bersama-sama oleh pemilik unit-unit kondotel atau bisa dilakukan sendiri-sendiri atau perseorangan dan Bahwa Perjanjian Pengelolaan Kondotel antara para pemilik unit Kondotel dengan pengelola Kondotel dibuat dalam bentuk dibawah tangan dan perjanjian yang dibuat dalam bentuk demikian tidak sesuai ketentuan Pasal 1 angka 2 Permen PUPR No.11/2019 yang mewajibkan pengembang properti (developer) untuk menyatakannya dalam sebuah akta notaris. Ketentuan tersebut mutatis mutandis berlaku pula terhadap Perjanjian Pengelolaan Kondotel.

REFERENSI

- Arie S Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 1998, hlm.3. Definisi yang dikemukakan oleh Arie S Hutagalung tersebut sejalan dengan pendapat Tim Kerja Analisa dan Evaluasi Hukum tentang Kedudukan Hukum dan Sertipikat Pemilikan Rumah Susun pada Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman (1994 : 14).
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 1992, hlm.95.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm.46.
- Soetrisno, *Metodologi Research*, Yogyakarta: UGM, 1978. Hlm. 49.
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.53.
- Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 2011, hlm. 26.
- Ridwan Khairandy, *“Perjanjian Pengikatan Jual Beli”*, Yogyakarta, FH UII Press, 2016, hlm4.
- R. Subekti, *“Aneka Perjanjian”*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014, hlm 1.
- Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rusdakarya, Bandung, 1993, hlm.118.
- Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia (sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, PT. Bina Ilmu, Surabaya,1987, hlm.38.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009. hlm.38