

KONDOTEL DALAM PERSPEKTIF HUKUM RUMAH SUSUN: ANALISIS KONFLIK KEPENTINGAN DAN PENGELOLAAN BERSAMA

Rijal Ibnu Sani, Suartini

Universitas Muhammadiyah Tangerang, Tangerang

Jalan Perintis Kemerdekaan, Nomor 1/33, Cikokol, Tangerang, Banten - 15118

Universitas Al Azhar Indonesia, Jakarta

Jl. Sisingamangaraja, Kec. Kby. Baru, Kota Jakarta Selatan - 12110

suartini@uai.ac.id

Abstract

This research aims to identify conflicts of interest arising from the dualism of hotel management and the Association of Owners and Residents of Apartment Units, as well as to analyse the legal implications and practical impacts of regulatory gaps in Indonesia. Condo-hotels, which are a combination of condominiums and hotels, pose a number of issues because they have not been specifically regulated within the framework of the Apartment Law. The ambiguity of this regulation has the potential to trigger a conflict of interest between unit owners who are focused on maintaining shared facilities and hotel management who prioritize business aspects. The normative legal research approach was used by combining literature study and analysis of related legislation documents. The research results show that the dualism in management creates an imbalance in the rights to use common areas, parking allocation, and the utilization of public facilities. On the other hand, the absence of specific regulations regarding condotels affects the potential for disputes that are difficult to resolve because each party has different interests. These findings underscore the need for regulatory updates to provide legal certainty, accommodate business interests, and maintain a suitable residential function for owners. Thus, the management of condotels can be carried out harmoniously through the synergy between the hotel and P3SRS. In conclusion, the fulfillment of the rights of condominium owners and hotel guests can be balanced if the government issues condotel regulations that regulate the obligations of professional management and the authority of P3SRS in formulating internal policies. This step prevents potential losses.

Keywords: *Condotel, apartment law, conflict of interest.*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi konflik kepentingan yang muncul akibat dualisme pengelolaan hotel dan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun serta menganalisis implikasi hukum dan dampak praktis dari kekosongan regulasi di Indonesia. Kondotel, yang merupakan perpaduan antara kondominium dan hotel, menimbulkan sejumlah persoalan karena belum diatur secara spesifik dalam kerangka Hukum Rumah Susun. Ketidakjelasan regulasi ini berpotensi memicu benturan kepentingan antara pemilik unit yang berorientasi pada pemeliharaan fasilitas bersama dan pihak pengelola hotel yang mengutamakan aspek bisnis. Pendekatan penelitian yuridis normatif digunakan dengan memadukan studi pustaka dan analisis dokumen perundang-undangan terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dualisme pengelolaan menciptakan ketidakseimbangan dalam hak penggunaan area bersama, pengalokasian parkir, serta pemanfaatan fasilitas umum. Di sisi lain, ketiadaan aturan spesifik tentang kondotel berdampak pada potensi perselisihan yang sulit diselesaikan karena masing-masing pihak memiliki kepentingan berbeda. Temuan ini menegaskan perlunya pembaharuan regulasi untuk memberikan kepastian hukum, mengakomodasi kepentingan bisnis, dan tetap menjaga fungsi hunian yang layak bagi pemilik. Dengan demikian, pengelolaan kondotel dapat dilakukan secara harmonis melalui sinergi antara pihak hotel dan P3SRS. Kesimpulannya, pemenuhan hak-hak pemilik kondominium dan tamu hotel dapat diseimbangkan jika pemerintah menerbitkan regulasi kondotel yang mengatur kewajiban manajemen profesional serta kewenangan P3SRS dalam merumuskan kebijakan internal. Langkah ini mencegah potensi kerugian.

Kata Kunci: Kondotel, hukum rumah susun, konflik kepentingan.

Pendahuluan

Di tengah pesatnya pembangunan properti vertikal di kawasan urban, kondotel – sebuah hunian yang memadukan fungsi kondominium dan hotel – muncul sebagai alternatif inovatif. Kondotel menawarkan pengalaman tinggal layaknya di rumah sekaligus layanan hotel, tetapi model ini menghadirkan tantangan unik, terutama terkait kekosongan regulasi dalam Hukum Rumah Susun. Regulasi yang ada hanya mengatur rumah susun konvensional, sehingga keberadaan fungsi hotel di dalam kondominium memicu dualisme pengelolaan: di satu sisi, hotel dikelola secara profesional dan berorientasi pada bisnis (Andriushchenko, 2022; Pryimak & Nikolaychuk, 2022), sementara di sisi lain, area bersama kondominium diurus oleh P3SRS dengan pendekatan nirlaba (Levy et al., 2019; Vergara d'Alençon, 2018). Perbedaan ini tidak hanya menimbulkan persoalan mengenai pembagian hak dan kewajiban, tetapi juga berpotensi memunculkan konflik kepentingan, misalnya ketidakadilan dalam pengalokasian lahan parkir serta penggunaan fasilitas umum (Agustina, 2022).

Fenomena tersebut menegaskan adanya celah hukum yang mendasar, di mana status kondotel tidak diakomodasi secara spesifik dalam kerangka regulasi rumah susun, khususnya mengacu pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Ketiadaan aturan yang menyelaraskan dua fungsi - hunian dan perhotelan - menyebabkan perbedaan signifikan dalam standar operasional serta tata kelola, sehingga menimbulkan ketidakpastian bagi pemilik maupun pengelola. Selain itu, ketidakjelasan ini berpotensi mengganggu harmonisasi lingkungan hunian, mengingat kebutuhan pemilik unit kondominium dapat berbenturan dengan karakter tamu hotel yang umumnya bersifat sementara.

Penelitian ini hadir untuk menguraikan kompleksitas dan konflik yang timbul akibat dualisme pengelolaan kondotel serta mengkaji implikasi hukum dan dampak praktisnya bagi pemilik kondominium dan pengelola hotel. Diharapkan, kajian ini dapat memberikan pemahaman mendalam mengenai permasalahan tersebut serta menawarkan rekomendasi kebijakan yang mampu menyelaraskan kepentingan komersial dengan

hak-hak pemilik. Dengan demikian, pengelolaan kondotel dapat dilaksanakan secara harmonis dan berkeadilan, sehingga integrasi antara pengelolaan profesional hotel dan pengelolaan bersama oleh P3SRS benar-benar memberikan manfaat optimal bagi seluruh pemangku kepentingan di sektor properti.

Keberadaan kondotel sebagai perpaduan antara fungsi hunian (kondominium) dan bisnis perhotelan telah menimbulkan dualisme pengelolaan yang unik. Oleh karenanya dalam penelitian ini yang akan dibahas adalah “Apakah Regulasi yang dipergunakan sebagai Payung Hukum bagi Pengelolaan Kondotel?”

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif melalui studi pustaka untuk menganalisis konflik kepentingan dan dualisme pengelolaan dalam kondotel. Pendekatan tersebut dipilih karena masalah utama berkaitan dengan ketidakjelasan regulasi serta implikasi hukum akibat fungsi hotel di lahan bersama rumah susun. Fokus utamanya adalah penelaahan peraturan perundang-undangan, termasuk Undang-Undang tentang Rumah Susun, peraturan pelaksana, dan regulasi daerah yang relevan.

Sumber bahan hukum terbagi menjadi primer dan sekunder serta tersier. Data primer mencakup dokumen hukum yang mengatur rumah susun dan kondotel, antara lain Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, peraturan pemerintah atau daerah terkait aspek tanah bersama, serta ketentuan izin pembangunan hotel atau kondotel. Data sekunder diperoleh dari buku, literatur ilmiah, artikel jurnal, publikasi akademik, laporan penelitian, dan makalah seminar yang membahas konflik pengelolaan kondotel.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi literatur, menelaah berbagai sumber resmi seperti peraturan, jurnal ilmiah, dan database hukum. Metode ini memungkinkan peneliti mengumpulkan konsep teoretis, dasar hukum, serta praktik lapangan dalam pengelolaan kondotel.

Teknik analisis data mencakup interpretasi norma hukum, perbandingan teori hukum dengan praktik pengelolaan kondotel, serta identifikasi celah regulasi dan konflik kepentingan. Melalui analisis dokumen hukum

dan literatur, peneliti memetakan persoalan ketidakadilan biaya fasilitas bersama dan dualisme kepengurusan. Hasilnya diharapkan memberi pemahaman komprehensif atas permasalahan hukum kondotel serta rekomendasi untuk menyeimbangkan kepentingan bisnis perhotelan dan hak pemilik rumah susun.

Hasil dan Pembahasan

Kerangka Konseptual Kondotel dalam Hukum Rumah Susun

Kondotel merupakan perpaduan antara kondominium dan hotel (Puspitasari & Taupiqqurrahman, 2024), di mana pemilik unit dapat memanfaatkan hunian layaknya apartemen pribadi namun juga memanfaatkan layanan hotel yang dikelola secara profesional (Saputri & Handoko, 2022). Berbeda dari kondominium murni yang seluruh fungsinya berorientasi pada kenyamanan penghuni, kondotel memadukan aspek hunian dengan kegiatan bisnis perhotelan (Susanti & Wahyuningsih, 2022).

Dalam kondominium biasa, pemilik unit memiliki hak eksklusif atas ruangnya dan berbagi kepemilikan atas area bersama. Sementara itu, di kondotel, hak eksklusif tersebut masih melekat, tetapi sebagian fasilitas kerap dimanfaatkan pula oleh tamu hotel yang sifat kunjungannya lebih sementara dan beragam (Roberts & Shea, 2017).

Dalam kerangka hukum rumah susun di Indonesia, khususnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, tidak ada pengaturan spesifik mengenai kondotel. Ketentuan yang ada umumnya mengatur rumah susun sebagai hunian yang dikelola oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) untuk memelihara dan mengelola fasilitas Bersama (Devi, 2024) (Harris, D. C, 2019).

Hal ini menimbulkan celah hukum karena kondotel, yang memadukan fungsi komersial (hotel) dan hunian (kondominium), tidak sepenuhnya tercakup dalam definisi rumah susun konvensional. Akibatnya, tata kelola kondotel kerap bergantung pada interpretasi aturan rumah susun yang mungkin tidak sepenuhnya relevan. Posisi kondotel yang "hibrida" ini memunculkan ketidakjelasan tanggung jawab antara pemilik, pengelola hotel, dan P3SRS. Tanpa kerangka hukum

husus, pelaksanaan hak dan kewajiban tiap pihak sering kali menimbulkan konflik, terutama saat fasilitas umum seperti lahan parkir, kolam renang, atau area rekreasi dimanfaatkan oleh tamu hotel yang tidak tercatat sebagai pemilik.

Konflik Kepentingan dalam Pengelolaan Kondotel

Dualisme pengelolaan menjadi persoalan utama dalam kondotel. Pengelolaan hotel umumnya bersifat profesional dengan orientasi bisnis yang menuntut efisiensi, kualitas pelayanan, dan profit (Cimbaljević et al., 2024). Manajemen hotel berupaya menarik tamu sebanyak mungkin untuk meningkatkan pendapatan (BEL HADDIOUI & Jahidi, 2024), yang secara tidak langsung juga meningkatkan intensitas pemanfaatan fasilitas bersama. Di sisi lain, P3SRS bertugas menjaga kelancaran, kebersihan, dan keamanan fasilitas milik bersama bagi penghuni atau pemilik unit (Au-Yong et al., 2017). Karena bersifat nirlaba, P3SRS cenderung berfokus pada pemeliharaan, pembagian biaya secara adil, serta kenyamanan pemilik tanpa mempertimbangkan aspek komersial. Perbedaan ini menciptakan potensi ketegangan: pengelola hotel menginginkan pemanfaatan fasilitas semaksimal mungkin, sedangkan P3SRS harus memastikan kepentingan pemilik tetap diutamakan.

Implikasi konflik pun menjadi nyata, terutama dalam hal hak parkir, penggunaan area bersama, dan fasilitas pendukung. Tamu hotel kerap memanfaatkan lahan parkir yang seharusnya tersedia bagi pemilik unit, sehingga pemilik kesulitan mendapatkan tempat parkir. Hal serupa terjadi pada kolam renang, pusat kebugaran, atau ruang serbaguna, di mana tamu hotel ikut menggunakan fasilitas yang biaya pemeliharaannya ditanggung oleh pemilik. Ketidakadilan distribusi ini menimbulkan keluhan pemilik, terutama jika kontribusi finansial dari pihak hotel tidak memadai. Selain itu, tingkat kepadatan dan intensitas penggunaan yang tinggi dari tamu hotel dapat mempercepat kerusakan fasilitas, menambah beban perawatan bagi P3SRS. Dalam jangka panjang, situasi ini berpotensi menurunkan kualitas hunian dan mengganggu keharmonisan komunitas di kondotel. Oleh karena itu, tanpa aturan jelas dan kesepakatan pembagian biaya yang adil, dualisme

pengelolaan kondotel akan terus memunculkan konflik kepentingan yang merugikan pemilik maupun pengelola.

Kekosongan Regulasi dan Dampaknya

Kondotel, sebagai perpaduan fungsi hunian dan perhotelan, menghadirkan tantangan tersendiri di ranah hukum properti Indonesia. Salah satu persoalan mendasar terletak pada kekosongan regulasi: hingga saat ini belum terdapat aturan khusus yang mengatur secara rinci mengenai konsep kondotel dalam kerangka Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Ketika hukum rumah susun hanya menitikberatkan pada pemilikan bersama, pembagian hak, serta pengelolaan fasilitas yang dikoordinasikan oleh Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS), keberadaan hotel di dalam area yang sama tidak memperoleh legitimasi hukum yang jelas. Akibatnya, ketidakteraturan ini menimbulkan celah hukum yang cukup besar, mengingat aspek perhotelan cenderung berorientasi bisnis dan memerlukan aturan spesifik yang berbeda dari hunian murni.

Ketidakteraturan ini berdampak pada status kepemilikan **dan** hak penggunaan area bersama. Dalam banyak kasus, pemilik kondominium merasa dirugikan karena fasilitas yang seharusnya diperuntukkan bagi penghuni justru dimanfaatkan oleh tamu hotel. Tanpa adanya pengaturan eksplisit, sulit untuk menentukan besaran iuran atau pembagian biaya pemeliharaan yang wajar. Selain itu, ketidakpastian hukum menyulitkan pemilik dalam memperjuangkan hak mereka, karena pengelola hotel sering berpegang pada kesepakatan komersial yang berbeda dari peraturan internal P3SRS. Dalam konteks ini, perselisihan mengenai tanggung jawab perawatan, keamanan, hingga akses parkir menjadi persoalan berulang yang kerap tak terselesaikan secara adil.

Dampak praktis dari kekosongan regulasi juga terlihat dalam hal aturan sewa jangka pendek vs. larangan sewa harian. Pada umumnya, peraturan di rumah susun melarang pemilik menyewakan unit dalam jangka waktu sangat singkat, misalnya harian, demi menjaga kenyamanan dan keamanan lingkungan (Safonov, 2023). Namun, di kondotel, justru esensi bisnisnya berakar pada penyewaan

harian atau bahkan hitungan jam bagi tamu hotel. Ketidadaan aturan khusus memunculkan benturan antara pemilik yang ingin memaksimalkan pendapatan dengan menyewakan unitnya secara bebas, dan P3SRS yang menekankan penegakan tata tertib untuk melindungi ketenangan penghuni. Akibatnya, muncul situasi paradoksal di mana pengelola hotel secara sah melakukan penyewaan harian melalui platform daring atau kerja sama agen perjalanan, sementara pemilik kondominium yang melakukan hal serupa bisa dianggap melanggar aturan internal.

Bagi pengelola hotel, kekosongan regulasi juga berarti minimnya panduan operasional yang menyesuaikan diri dengan prinsip pengelolaan rumah susun. Hotel biasanya memiliki standar pelayanan yang menuntut akses dan penggunaan fasilitas bersama secara intensif, misalnya kolam renang, lobi, atau pusat kebugaran, yang dalam konteks kondominium idealnya dikelola bersama oleh P3SRS. Tanpa kerangka hukum yang jelas, sulit bagi pengelola hotel untuk menyeimbangkan kepentingan komersial dengan kewajiban pemeliharaan fasilitas bersama, sehingga rentan memunculkan kesan “eksploitasi” area milik bersama.

Dari sudut pandang tamu, ketidakteraturan ini dapat menimbulkan pengalaman yang kurang konsisten. Di satu sisi, tamu hotel mengharapkan standar pelayanan profesional; di sisi lain, mereka harus berbagi ruang dengan pemilik unit yang menuntut suasana hunian tenang. Perbedaan harapan dan standar perilaku ini berpotensi menimbulkan gesekan, terutama jika tidak ada aturan tertulis yang mengatur etika penggunaan fasilitas bagi tamu. Pada akhirnya, kekosongan regulasi bukan sekadar masalah teknis, melainkan juga memengaruhi kenyamanan, hak, dan kewajiban berbagai pihak yang terlibat.

Secara keseluruhan, ketidadaan aturan khusus untuk kondotel dalam kerangka Hukum Rumah Susun, baik undang-undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, maupun Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, menimbulkan dampak

luas bagi pemilik, pengelola, dan tamu. Ketidakteraturan hukum berujung pada konflik kepentingan yang kerap tak terwadahi secara adil, baik dalam hal pembiayaan fasilitas, pengaturan sewa, maupun standar pelayanan. Oleh karena itu, penyusunan regulasi yang mengakomodasi karakter kondotel secara khusus menjadi kebutuhan mendesak, agar hak dan kewajiban tiap pihak terlindungi, serta tercipta keseimbangan antara fungsi hunian dan bisnis perhotelan (Sihotang dan Sulistiyono, 2021).

Pengaturan Kondotel Di Beberapa Negara Amerika Serikat

Di Amerika Serikat, pengaturan kondotel umumnya ditentukan oleh hukum negara bagian. Beberapa negara bagian seperti Florida dan Hawaii, yang memiliki industri pariwisata kuat, mengatur kondotel (kondotel) dengan kerangka serupa peraturan kondominium, tetapi menambahkan persyaratan bagi operator hotel (Reymbaeva, 2023). Misalnya, pengembang atau pengelola wajib mencantumkan klausul penyewaan jangka pendek, pembagian biaya pemeliharaan, serta hak-hak pemilik unit (Florida Statutes, 2021; Hawaii Revised Statutes, 2020).

Kendati demikian, tidak semua negara bagian memiliki aturan kondotel yang seragam. Sebagian yurisdiksi masih mengandalkan kesepakatan kontrak antara pemilik dan pengelola, yang berpotensi menimbulkan sengketa jika terjadi benturan kepentingan.

Malaysia

Malaysia juga belum memiliki undang-undang spesifik yang mengatur kondotel. Pengaturan hunian bertingkat diatur melalui *Strata Titles Act 1985* dan *Building and Common Property (Maintenance and Management) Act 2007*, sedangkan industri perhotelan memiliki regulasi terpisah (*Strata Titles Act 1985* [Act 318]; *Building and Common Property (Maintenance and Management) Act 2007* [Act 663]).

Dalam praktiknya, pengembang dan pengelola hotel biasanya merumuskan perjanjian tersendiri yang memuat ketentuan mengenai pembagian biaya, hak pemakaian fasilitas bersama, dan batasan jangka waktu sewa (*Legal Agreements for Hotel Operations*, 2022). Meski demikian, ketiadaan aturan

kondotel yang komprehensif memunculkan situasi di mana pemilik unit dapat menghadapi konflik dengan operator hotel mengenai alokasi parkir, akses fasilitas, atau mekanisme pengelolaan dana pemeliharaan.

Singapura

Di Singapura, manajemen properti bertingkat diatur oleh *Building Maintenance and Strata Management Act* (BMSMA). Meskipun undang-undang ini secara efektif mengatur pemeliharaan dan pengelolaan gedung bertingkat, ketentuan khusus mengenai kondotel belum diatur secara rinci (*Building Maintenance and Strata Management Act* [BMSMA], 2004). Pengelola atau *Management Corporation* (MC) bertanggung jawab mengawasi fasilitas bersama, sedangkan hotel di dalam gedung strata beroperasi berdasarkan perjanjian komersial tersendiri (Christudason, 2008). Hal ini menimbulkan tantangan jika MC tidak memiliki prosedur jelas untuk mengakomodasi kepentingan hotel, terutama terkait intensitas penggunaan fasilitas dan pembagian biaya.

Strategi Penyelesaian dan Rekomendasi

Kondotel, yang memadukan fungsi komersial (hotel) dan hunian (kondominium), memerlukan kerangka pengaturan yang jelas agar tidak menimbulkan konflik kepentingan antara pemilik unit, pengelola hotel, dan pihak-pihak lain yang terlibat. Mengingat celah regulasi yang ada saat ini, beberapa strategi penyelesaian dan rekomendasi dapat ditawarkan untuk menciptakan tata kelola kondotel yang berkelanjutan dan adil.

Pertama, usulan perbaikan regulasi yang mengintegrasikan kepentingan komersial dan hunian. Regulasi tersebut idealnya menyertakan definisi kondotel secara spesifik, menegaskan hak dan kewajiban tiap pihak, serta menetapkan mekanisme pembiayaan dan pemeliharaan fasilitas bersama. Dalam undang-undang atau peraturan pemerintah yang mengatur rumah susun, perlu ditambahkan pasal khusus tentang kondotel untuk menghindari ketidakpastian hukum. Sebagai contoh, regulasi dapat mengatur bahwa pemilik unit yang ikut serta dalam program penyewaan hotel diwajibkan mematuhi standar operasional tertentu, termasuk pembagian hasil pendapatan dan kontribusi biaya pemeliharaan

fasilitas. Dengan demikian, fungsi hotel dapat dijalankan secara profesional tanpa mengorbankan hak pemilik yang lebih menyukai hunian tenang.

Kedua, rekomendasi untuk model pengelolaan terpadu antara pengelola hotel dan P3SRS. Karena pengelolaan hotel bersifat komersial, sedangkan P3SRS berfokus pada pemeliharaan fasilitas bersama, diperlukan sebuah forum atau komite gabungan yang melibatkan kedua pihak. Komite ini dapat menyusun tata tertib penggunaan fasilitas bersama, menetapkan mekanisme pembagian biaya, dan merumuskan solusi konflik secara kolektif. Dalam forum tersebut, pengelola hotel harus menyampaikan proyeksi tingkat hunian, jumlah tamu, serta kebutuhan fasilitas tambahan, sementara P3SRS mewakili kepentingan pemilik unit yang menghendaki suasana hunian tetap nyaman dan biaya pemeliharaan dibagi secara adil. Model kolaboratif ini memfasilitasi tercapainya kesepakatan mengenai hal-hal krusial seperti parkir, keamanan, kebersihan, dan pemanfaatan ruang publik, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

Ketiga, potensi kerja sama dengan pemerintah daerah untuk penetapan regulasi khusus. Pemerintah daerah memiliki kewenangan dalam menerbitkan Peraturan Daerah (Perda) atau Surat Keputusan (SK) Gubernur/Walikota yang menyesuaikan kebijakan nasional dengan kondisi lokal. Kerja sama ini dapat berupa penyusunan pedoman teknis yang mengatur pendirian dan pengelolaan kondotel, termasuk standar perizinan, kewajiban kontribusi finansial, dan prosedur penyelesaian sengketa. Dengan adanya regulasi daerah yang lebih detail, pengelola hotel dan P3SRS akan memiliki acuan yang pasti dalam menerapkan aturan di lapangan. Selain itu, pemerintah daerah dapat berperan sebagai mediator apabila terjadi konflik berkepanjangan yang tidak terselesaikan di tingkat pengelola.

Melalui tiga strategi di atas, diharapkan tercipta sistem pengelolaan kondotel yang mampu menyeimbangkan kepentingan komersial dan kebutuhan hunian. Perbaikan regulasi akan memberikan landasan hukum yang kuat, sementara model pengelolaan terpadu menekankan pentingnya kolaborasi antara pengelola hotel dan P3SRS. Pada saat

yang sama, peran aktif pemerintah daerah akan memastikan bahwa kebijakan yang diambil sesuai dengan karakteristik masing-masing wilayah. Kombinasi inisiatif ini diyakini dapat meminimalkan potensi konflik, meningkatkan kepastian hukum, dan menjamin keadilan bagi semua pihak yang terlibat dalam ekosistem kondotel. Dengan demikian, kondotel dapat berkembang menjadi bentuk hunian modern yang tidak hanya menguntungkan secara finansial, tetapi juga kondusif bagi kenyamanan dan kesejahteraan pemilik maupun penghuni.

Kesimpulan

Keberadaan kondotel sebagai perpaduan antara fungsi hunian (kondominium) dan bisnis perhotelan telah menimbulkan dualisme pengelolaan yang unik. Di satu sisi, terdapat pengelolaan hotel yang berorientasi pada profit, menuntut efisiensi, dan menekankan kualitas pelayanan untuk menarik tamu (Short dan Winter, 1999). Di sisi lain, pengelolaan rumah susun melalui Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) menitikberatkan pada pemeliharaan fasilitas bersama, penerapan prinsip nirlaba, serta pembagian biaya yang adil di antara para pemilik (Kim, Lee, dan Ahn, 2010). Dualisme inilah yang memunculkan sejumlah permasalahan, terutama ketika kedua kepentingan tersebut harus berbagi ruang dan fasilitas dalam satu bangunan yang sama.

Salah satu temuan utama dalam pembahasan ini adalah **adanya** kekosongan regulasi yang mengatur kondotel secara khusus. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun maupun peraturan pelaksana lainnya tidak secara eksplisit mengakomodasi model kondotel, sehingga ketentuan yang ada cenderung hanya mengatur rumah susun konvensional. Ketika fungsi hotel disisipkan di dalam area kondominium, tidak terdapat landasan hukum yang jelas mengenai pengaturan sewa jangka pendek, pembagian tanggung jawab atas biaya perawatan fasilitas, maupun hak penggunaan area umum bagi tamu hotel (Sari dan Mardhiah, 2022). Akibatnya, banyak muncul konflik kepentingan antara pemilik kondominium dan pengelola hotel, mulai dari sengketa lahan parkir, penggunaan kolam renang, hingga ketidakadilan dalam hal

kontribusi dana pemeliharaan (Soeharsono, 2015).

Ketidakjelasan regulasi ini berdampak nyata pada pengelolaan kondotel, baik secara teknis maupun hubungan antarpihak. Pertama, pemilik kondominium yang seharusnya memiliki hak eksklusif atas fasilitas bersama merasa dirugikan ketika tamu hotel turut menggunakan fasilitas tersebut tanpa pembagian biaya yang jelas. Kedua, pengelola hotel menghadapi tantangan dalam menerapkan standar pelayanan yang konsisten, karena harus menyesuaikan diri dengan tata tertib yang dibuat oleh P3SRS yang tidak selalu mendukung operasi bisnis hotel (Muradin, 2022). Ketiga, P3SRS sendiri kesulitan mempertahankan fungsi hunian yang nyaman dan aman, sebab tamu hotel cenderung berganti-ganti dan berpotensi mengganggu ketertiban lingkungan. Dengan demikian, dualisme pengelolaan dan kekosongan regulasi menjadi akar persoalan yang perlu diselesaikan agar kondotel dapat berkembang secara berkelanjutan.

Menanggapi kondisi tersebut, terdapat beberapa rekomendasi yang dapat diterapkan:

1. **Regulasi Spesifik untuk Kondotel**
Pembuat kebijakan, baik di tingkat pusat maupun daerah, sebaiknya menyusun aturan yang secara eksplisit mengatur kondotel. Regulasi ini perlu mencakup definisi kondotel, pembagian hak dan kewajiban bagi pemilik, pengelola hotel, serta P3SRS, dan mekanisme penyelesaian sengketa yang terstandar. Dengan adanya payung hukum yang jelas, konflik kepentingan dapat diantisipasi dan diselesaikan secara adil.
2. **Saran Praktis bagi Pengelola Kondotel**
Pengelola hotel yang beroperasi di dalam kondominium perlu membangun komunikasi intensif dengan P3SRS. Sebaiknya dibentuk komite atau forum gabungan untuk membahas pembagian biaya, penggunaan fasilitas bersama, serta penerapan aturan sewa jangka pendek. Transparansi dan akuntabilitas sangat penting dalam membangun kepercayaan pemilik kondominium, sehingga tidak muncul kecurigaan bahwa pengelola hotel semata-mata mengejar keuntungan tanpa memedulikan kepentingan hunian.

3. **Penelitian Lanjutan untuk Model Pengelolaan Terpadu**
Mengingat kompleksitas dualisme pengelolaan kondotel, penelitian lanjutan sangat diperlukan untuk menguji efektivitas model pengelolaan terpadu di berbagai lokasi. Studi kasus mengenai kondotel yang telah berhasil mengharmoniskan kepentingan bisnis hotel dengan hak pemilik kondominium dapat memberikan pelajaran berharga. Selain itu, evaluasi atas penerapan peraturan baru, baik di tingkat pusat maupun daerah, juga penting untuk mengukur sejauh mana kebijakan tersebut mampu menjawab tantangan di lapangan.

Pada akhirnya, keberhasilan pengelolaan kondotel akan sangat ditentukan oleh seberapa jauh regulasi dapat mengikuti perkembangan industri properti yang semakin kompleks. Kerja sama antarpemangku kepentingan—pemerintah, pemilik kondominium, pengelola hotel, dan P3SRS—perlu dibangun di atas landasan hukum yang memadai, disertai mekanisme transparan untuk berbagi biaya, hak, dan tanggung jawab. Melalui langkah-langkah tersebut, kondotel dapat menjadi pilihan hunian dan investasi yang kondusif, menghadirkan manfaat ekonomi sekaligus menjaga kenyamanan pemilik dan penghuni.

Daftar Pustaka

- Andriushchenko, I. (2022). Current trends and world experience of professional training of hotel business specialists. *Modern Economics*, 31(1), 6–11.
- Au-Yong, C. P., Ali, A. S., & Ahmad, F. (2017). Competency and commitment of facilities managers keys to safeguard maintenance performance. 22(2), 35–46.
- Bel Haddiou, I., & Jahidi, R. (2024). Total quality management, market orientation, and performance: Empirical insights from the Moroccan hospitality industry. *International Business Research*, 17(6), 46.
- Building and Common Property (Maintenance and Management) Act 2007 (Act 663). (2007). Laws of Malaysia.

- Building Maintenance and Strata Management Act (BMSMA). (2004). (Cap. 30C). *Singapore Statutes Online*. https://www.capitol.hawaii.gov/hrscurrent/Vol12_Ch0501-0588/HRS0514B/HRS_0514B-.htm
- Christudason, A. (2008). Legislation affecting common property management in Singapore. *Property Management*, 26(3), 207–219.
- Cimbaljević, M., Demirović Bajrami, D., Lakić, M., Popović, D., & Jovović, J. (2024). Service orientation as a driver of engagement and job satisfaction: Insights from Serbian hotel employees. *Science International Journal*, 3(4), 141–147.
- Devi, F. P. (2024). Sengketa dualisme pengelolaan rumah susun apartemen Mediterania Kemayoran ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun juncto Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. *Jurnal Minuta*, 6(01), 24–32.
- Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, & Wahyuni, H. H. (2022). Overview of condotel sale agreements in Indonesia and its relation to consumer right protection. *International Journal of Social Science and Human Research*, 5(4).
- Florida Statutes. (2021). Chapter 718. *Florida Condominium Act*.
- Harris, D. C. (2019). Condominium government and the right to live in the city. *Canadian Journal of Law and Society*.
- Hasibuan, S., & Kurniati, D. (2020). Redesain Awana Condotel menggunakan metode flat slab berdasarkan SNI 2847-2013. *TEKNIK*, 41(1), 92–99.
- Hawaii Revised Statutes. (2020). Chapter 514B. *Condominiums*. http://www.leg.state.fl.us/Statutes/index.cfm?App_mode=Display_Statute&URL=0700-0799/0718/0718.html
- Indradewi, A. A., & Achmad, A. S. (2021). Perlindungan hukum terhadap pemilik unit kondotel dalam kasus wanprestasi oleh pengembang (Studi kasus putusan No. 5/PDT/2020/PT SMR). *Perspektif*, 26(3), 154–162.
- Kim, D.-H., Lee, Y., & Ahn, C. (2010). A study on community shared space desired by apartment residents for super high-rise apartment. *Journal of Korean Housing Association*.
- Kurniati, D. (2019). Kajian analisis pushover untuk performance based design pada Awana Condotel Yogyakarta. *Jurnal Teknik Sipil*, 6(1), 85–93.
- Legal agreements for hotel operations. (2022). (pp. 98–114). *Routledge eBooks*.
- Levy, D., Perkins, H. C., & Ge, D. (2019). Improving the management of common property in multi-owned residential buildings: Lessons from Auckland, New Zealand. *Housing Studies*, 1–25.
- Lira, A. (2023). Penyuluhan hukum perdata dan pidana bagi aparat kelurahan. *Journal of Training and Community Service Adpertisi (JTCSA)*, 3(3), 33–38.
- Muradin, M. S. M. (2022). The importance of the maintenance area in the hotel sector. *Smart Innovation, Systems and Technologies*.
- Odilia Adi, M. S., Suparto, S., & Rubiati, B. (2021). Perlindungan hukum terhadap pembeli kondotel Jimbaran View Bali yang telah menerima penyerahan unit kondotel dan telah menandatangani akta jual beli sebelum pengembang dinyatakan pailit ditinjau dari peraturan perundang-undangan terkait. *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran*, 3(1), 100–113.

- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.
- Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.
- Pryimak, N., & Nikolaychuk, O. A. (2022). Hotel and restaurant business management: Essence and approaches to the organization. *Torgivlâ i Rinok Ukraïni*, 1(51), 44–50.
- Puspitasari, S. A., & Taupiqqurrahman, T. (2024). Quo vadis status kondominium hotel berdasarkan perspektif regulasi rumah susun di Indonesia. *Jurnal USM Law Review*, 7(3), 1865.
- Reymbaeva, G. (2023). Civil-legal regulation of the contract for the provision of tourism services. *03(02)*, 38–41.
- Rita Agustina. (2022). Penyelesaian sengketa dalam pelaksanaan pengelolaan lingkungan rumah susun antara pengelola dengan pemilik. *Jurnal Akta Notaris*, 1(1), 69–84.
- Roberts, C., & Shea, L. (2017a). A theory of lodging: Exploring hotel guest behavior. *Journal of Hospitality & Tourism Research*, 41(4), 389–392.
- Roberts, C., & Shea, L. (2017b). A theory of lodging: Exploring hotel guest behavior. *Journal of Hospitality & Tourism Research*, 41(4), 389–392.
- Safonov, A. V. (2023). Limits of realization of the right to short-term rental of an apartment. *Bulletin of Chelyabinsk State University. Series: Law*, 8(3), 34–40.
- Saputri, R. Y., & Handoko, W. (2022). Pembangunan kondominium hotel (condotel) The Himana Jimbaran Bali berdasarkan peraturan tentang bangunan gedung. *Notarius*, 15(2), 626–637.
- Sari, F. J., & Mardhiah, N. (2022). Inovasi pelayanan publik izin mendirikan bangunan di kota Bukittinggi. *Publik: Jurnal Manajemen Sumber Daya Manusia, Administrasi dan Pelayanan Publik*.
- Short, C. J., & Winter, M. (1999). The problem of common land: Towards stakeholder governance. *Journal of Environmental Planning and Management*.
- Sihotang, S., Roestamy, M., & Sulistiyono, A. (2021). Perlindungan hukum bagi penghuni dan pemilik satuan rumah susun dalam pengelolaan rumah susun. *De'rechtsstaat*, 7(1), 81–90.
- Silva, H., Juwandi, & Repi. (2022). Konsep perancangan tapak condotel dengan pendekatan potensi lingkungan Sungai Siak di Pekanbaru. *Jurnal Teknik*, 16(1), 67–74.
- Soeharsono, R. (2015). Pengelolaan tanah bersama dalam rumah susun: Studi kasus dan implikasi hukum. *Jurnal Hukum Properti*.
- Strata Titles Act 19 (Act 318). (1985). Laws of Malaysia.
- Susanti, Z., & Wahyuningsih, S. E. (2022). Condominium hotel (condotel) marketing and buying regulations in Indonesia. *World Journal of Advanced Research and Reviews*, 13(1), 647–654.
- Suwarni, P. E. (2021). Optimalisasi waktu dan biaya proyek dengan metode CPM dan PERT di proyek ABC condotel. *Industrika: Jurnal Ilmiah Teknik Industri*, 3(1).
- Tedja, A. A., & Agustin, E. (2019). Liability of the parties of condotel management contract. *Yuridika*, 34(2), 215.
- Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- Vergara d'Alençon, L. M. (2018). Managing social condominiums: Strategies for third sector intermediaries to support low income homeowners in Chile.

A+BE: Architecture and the Built Environment, 28, 390.

Zulfina Susanti, S. E. W., & Gunarto. (2022). Condominium hotel (condotel) marketing and buying regulations in Indonesia. *World Journal of Advanced Research and Reviews*, 13(1), 647-654.