

Pembangunan Kondominium Hotel (Condotel) The Himana Jimbaran Bali Berdasarkan Peraturan Tentang Bangunan Gedung

Ria Yuniawati Saputri, Widhi Handoko

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email: riasaputri102@yahoo.com

Abstract

Condotel comes from the Condominium Hotel, which is a condominium or high rise building that is operated as a hotel and has hotel facilities. The construction of a condotel must meet the requirements stipulated in the building code. The problem is how the construction of The Himana Jimbaran Bali condotel is based on the building law. This research method uses a normative, descriptive nature, with primary and secondary data, analyzed qualitatively and deductive conclusions are drawn. The construction of The Himana Condotel is based on the Badung Regulation No. 1 of 2008 concerning Condotel in conjunction with the Badung Regency Regulation No. 5 of 2005 which was renewed No. 3 of 2016 concerning Buildings which is the application of Law No. 28 of 2002 concerning Buildings in conjunction with PP No. 36 of 2005 concerning Regulations Building. The construction of the condotel has met the administrative and ecological requirements of having an IMB No 682 / BPPT / IMB / 2014, but the technical requirements have not been carried out so that there is no SLF. It is recommended that the local government in applying for an IMB must be followed by an SLF.

keywords : condominium; condominium hotel; development

Abstrak

Seiring perkembangan waktu rumah susun dikembangkan dengan adanya kondominium hotel yang tujuan awalnya untuk memenuhi kebutuhan pengunjung secara regular. Condotel berasal dari kondominium hotel yaitu kondominium atau bangunan tinggi yang dioperasikan sebagai hotel dan memiliki fasilitas hotel. Pembangunan kondominium hotel harus memenuhi syarat yang diatur dalam undang-undang bangunan. Permasalahan bagaimana pembangunan kondominium hotel the himana jimbaran bali berdasarkan uu bangunan gedung serta apa masalah dan akibat hukumnya jika tidak memenuhi uu bangunan gedung. Metode penelitian ini menggunakan normatif, bersifat deskriptif, dengan data bahan primer dan sekunder, dianalisis secara kualitatif serta ditarik kesimpulannya secara deduktif. Pembangunan the himana condotel berdasarkan perbup badung no 1 tahun 2008 tentang kondominium hotel jo perda kabupaten badung no 5 tahun 2005 yang diperbaharui no 3 tahun 2016 tentang bangunan gedung yang merupakan penerapan uu no 28 tahun 2002 tentang bangunan gedung jo pp no 36 tahun 2005 tentang peraturan bangunan gedung. Pembangunan kondominium hotel the himana telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan ekologis memiliki imb no 682/bppt/imb/2014, namun untuk syarat teknis belum dilakukan sehingga tidak terdapat slf yang diperlukan. Sebaiknya pemerintah daerah dalam hal pengajuan imb harus diikuti dengan slf untuk memenuhi pasal 120 perda no 3 tahun 2016 jo pasal 37 uu bangunan gedung.

kata kunci: kondominium; kondominium hotel; pembangunan

A. PENDAHULUAN

Pada zaman modern ini, manusia memerlukan kebutuhan primer, sekunder, serta tersier. Pada masa sekarang ini, pemenuhan permintaan akan hunian tidak hanya muncul dalam bentuk rumah tinggal, tetapi juga berkembang dalam bentuk apartemen, kondominium atau kondominium hotel dan apartemen hotel untuk menggantikan rumah serta kawasan hunian yang dirancang menggunakan lahan dan ruang untuk hunian yang padat (Elmaliza, 2010).

Pemerintah berkeyakinan perlu mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dibagi pada bangunan bertingkat, pada bangunan bertingkat, unit horizontal atau vertikal dapat dimiliki secara terpisah. Pembangunan perumahan tersebut memenuhi kebutuhan masyarakat kita, khususnya masyarakat perkotaan yang menggunakan sistem apartemen (H.S, 2008). Pemerintah berkeyakinan perlu mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dibagi pada bangunan bertingkat, pada bangunan bertingkat, unit horizontal atau vertikal dapat dimiliki secara terpisah. Pembangunan perumahan tersebut memenuhi kebutuhan masyarakat kita, khususnya masyarakat perkotaan yang menggunakan sistem *condominium* (Supyan, 2016). Kata apartemen adalah terjemahan dari kata *condominium*, flat, maupun apartemen (sitorus olan dan sebayang balans, 1998). Kondominium berasal dari huruf *Con* yang berarti bersama serta huruf *dominium* yang artinya kepunyaan. Sehingga kondominium berarti kepunyaan bersama (Sutendi, 2010).

Menurut Kamus Istilah Keuangan & Investasi, pengertian investasi merupakan pemakaian kapital buat membentuk uang, baik melalui wahana yg membentuk pendapatan juga melalui ventura yg lebih berorientasi ke resiko yg didesain buat menerima kapital (Dyah & Suratman, 2009). Investasi juga bisa mengacu dalam investasi finansial (investor memasukkan uang ke pada fasilitas) atau investasi buat perusahaan, atau dalam ketika orang yg ingin menerima penghasilan berdasarkan pekerjaan (H.S, 2008). Investasi terdiri dari atas 2 bagian menurut asal biayanya (modal), yaitu: investasi asing & domestic (Harjono, 2007). Penanaman kapital asing merupakan penanaman kapital menurut pembiayaan luar negeri. Sedangkan penanaman kapital pada negeri adalah penanaman kapital yg bersumber menurut pembiayaan pada negeri. Pembangunan & pengelolaan apartemen menggunakan konsep investasi hotel apartemen adalah keliru satu konsep yg didapatkan menurut kebebasan yg terdapat pada pembangunan & pemanfaatan apartemen pada masyarakat.

Condotel berasal dari Condominium Hotel yaitu sebuah gedung bergaya apartemen atau bertingkat yang bisa dioperasikan sebagai hotel dengan fasilitas hotel (Hutagalung, 2017). Apartemen bisa didirikan di bagian atas suatu tanah hak guna bangunan, hak pengelolaan

tanah atau HGB, hak guna tanah milik negara atau hak milik. Dalam rangka membangun kondominium dan kondominium hotel di Indonesia harus memperhatikan persyaratan pembangunan gedung dalam UU Nomor 28 Tahun 2002 supaya tidak menumbuhkan beberapa masalah hukum dimasa yang akan datang. Persyaratan pengembangan antara lain:

1. Persyaratan administratif yakni sebagai syarat untuk pembangunan apartemen, izin harus diperoleh. Kondisi tersebut termasuk keterangan Izin pendirian bangunan dan hak atas suatu tanah.
2. Persyaratan teknis, yaitu sebagai syarat yang berkaitan dengan tahap-tahap bangunan, keselamatan serta keamanan, lingkungan yang sehat, rasa nyaman, persyaratan yang berkaitan pada desain bangunan, serta mencakup ketuhanan perlengkapan dan akomodasi. Persyaratan tersebut seperti sistem letak gedung dan keandalan gedung.
3. Persyaratan ekologis.

Apartemen wajib mengikuti syarat-syarat ekologis, termasuk koordinasi serta keseimbangan manfaat lingkungan. Oleh karena itu, pendirian rumah susun yang berdampak signifikan kepada lingkungan wajib disertai dengan syarat-syarat Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL)”, Menkeu dan Peraturan Menteri Keuangan. Dokumen analisis dampak lingkungan serasi terhadap peraturan yang ada.

Izin Mendirikan Bangunan adalah bukti persyaratan administratif, teknis dan ekologis untuk pembangunan hotel apartemen. Apabila pembangunannya selesai sesuai Pasal 39 ayat (1) Permenkes Nomor 20 Tahun 2011, SLF akan diterbitkan sepanjang tidak ada konflik dengan IMB. Untuk bangunan yang sudah selesai dan memenuhi syarat kelayakan kegunaan bangunan akan diberikan SLF. Jika pelaku pembangunan gagal memenuhi salah satu persyaratan tersebut, maka ia akan dikenakan pidana serta sanksi administratif.

Kondominium hotel Indonesia berada di berbagai macam daerah yakni Surabaya, Bandung, Solo, Bali, Jakarta. Oleh karena itu, Bali merupakan daerah yang sangat banyak disukai dan didatangi para pelancong dikarenakan mempunyai pemandangan alam yang sangat mempesona serta ciri khas dari adat istiadatnya.

Agar lebih menarik bagi wisatawan untuk memiliki hunian di Bali, pemerintah daerah telah menyetujui pembangunan apartemen atau kondominium hotel. Kondominium hotel yang terbagi dalam sembilan wilayah. Menurut Dinas Pariwisata Bali, Kabupaten Badung ialah suatu tempat yang populer untuk berwisata di Provinsi Bali yang paling banyak dicari oleh investor pembangunan.

Penjelasan tersebut di atas menjelaskan bahwa dari banyaknya fasilitas wisata serta kuliner yang ada di wilayah tersebut, terkhusus di wilayah Kuta Selatan. Merupakan daerah Kuta Selatan yaitu Jimbaran, apalagi tanah di Jimbaran tergolong murah dibandingkan wilayah lain, sehingga pengembangan wilayah agar lebih aktif.

Kerangka teoritis adalah kerangka gagasan atau pendapat, teori, dan argumentasi tentang kasus atau masalah yang menjadi bahan perbandingan dan pedoman teoritis. Landasan teori adalah sifat terpenting dalam penelitian ilmiah guna memperoleh data. Teori adalah aliran penalaran / logika yang terdiri dari sekumpulan konsep atau variabel.

Rescoe Pound dalam teorinya menyebutkan "*law as a tool of social engineering*" (Suatu Pembaharuan Sosial dapat terjadi dengan hukum sebagai cara dan alatnya) (Pound, 1940), Undang-undang menetapkan bahwa hukum harus dipandang sebagai pranata sosial yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat. Menurutnya, hukum merupakan bagian tak terpisahkan dari kehidupan masyarakat dan harus mengedepankan keperluan umum, artinya hukum wajib bersumber oleh pengesahan rakyat akan penguasa, serta wajib bersumber oleh manifestasi fungsi-fungsi kehidupan bermasyarakat.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dibuat rumusan masalahnya dapat sebagai berikut:

- 1) Bagaimana pembangunan Kondominium Hotel The Himana di Jimbaran Bali berdasarkan undang-undang bangunan gedung?
- 2) Apa masalah dan akibat hukumnya jika tidak memenuhi undang-undang bangunan gedung?

Judul jurnal "Pembangunan Kondotel Himana Jimbaran Bali Berdasarkan Peraturan Bangunan Gedung" merupakan karya nyata penulis dan tidak meniru karya orang lain. Oleh karena itu, penulis dapat menjelaskan autentisitas tersebut sendiri, serta menyesuaikan dengan kaidah keilmuan yang harus dipegang teguh dalam dunia akademik yaitu kejujuran, rasionalitas, objektivitas dan keterbukaan. Semua informasi dalam jurnal ini bersumber dari berbagai karya penulis lain, baik yang diterbitkan maupun tidak. Jurnal tersebut memiliki kemiripan dengan beberapa karya ilmiah yang ditulis oleh beberapa penulis, yaitu jurnal penelitian "Apartemen Hotel di Bandung Jawa Barat / Kepemilikan KONDOTEL" yang ditulis oleh Elsi Kartika Sari, yang membahas tentang hubungan hukum antara kepemilikan kondominium hotel serta hubungan hukum kepemilikan kondominium hotel (Sari, 2018). Perbedaan dalam penelitian ini adalah penulis melakukan kegiatan penelitian pada gedung apartemen dan menyebutkan kondisi pembangunan hotel apartemen sesuai dengan peraturan gedung. "Tinjauan Yuridis terhadap Pelaksanaan Konsep Investasi Kondominium Hotel di

Indonesia” karya Herbert yang ditulis oleh Herbert secara khusus membahas bagaimana implementasi dan pengelolaan penggunaan gedung apartemen sebagai konsep investasi hotel di Indonesia (Yulia, 2002), Serta hubungannya dengan sistem hukum yang berlaku di Indonesia Dalam penelitian ini penulis membahas mengenai persyaratan yang harus dipenuhi pada saat membangun hotel apartemen. Jurnal penelitian “Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Satuan Kondominium Hotel (KONDOTEL)” oleh Dr. Desak Putu Dewi Kasih (SH.) Ni Putu Purwanti, SH. , M.Hum. membahas tentang perlindungan hukum pemilik unit hotel apartemen jika terjadi wanprestasi pada perjanjian kredit bank, serta membahas pelaksanaan perjanjian dan pemutusan perjanjian. Pada penelitian ini penulis hanya membahas tentang pembangunan kondotel (Kasih, & Purwanti, 2017).

B. METODE PENELITIAN

Berlandaskan pengaturan bangunan yang digunakan penulis akan proses penulisan jurnal. Penelitian ini dipakai jenis hukum normatif berdasarkan data suatu pustaka atau data tambahan, termasuk penelitian utama, data dan bahan hukum sekunder (Soekanto, 1986). Sifat penelitian analisis deskriptif yang mendeskripsikan pembangunan The Himana Condominium Hotel sesuai dengan peraturan yang sudah berlaku. Data adalah bentuk pengumpulan fakta. Data terbentuk dari beberapa data primer serta tambahan lainnya. Data primer adalah data yang diperoleh penulis langsung dari sumber aslinya, dan data sekunder adalah data yang diperoleh penulis dari sumber yang ada. Sumber. Data yang diperlukan untuk penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder (Nasution, 2008). Bahan hukum sekunder adalah suatu bahan hukum yang menjelaskan tentang bahan suatu hukum pokok (Sunggono, 1998). Bahan hukum yang akan digunakan adalah (“UU Bangunan Gedung”) undang -undang. No. 28 Tahun 2002, UU No. 13. UU No. 20 Tahun 2011 (UU Rusun) dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 25 / PRT / M / 2007, Pedoman Teknis Sertifikat Laik Fungsi, Peraturan Kabupaten Badung, Peraturan Nomor 1 Tahun 2008 tentang Hotel Apartemen (Kondotel), Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 6 Tahun 2017, Tentang Izin Mendirikan Bangunan. Dokumen yang dimaksud adalah data perusahaan yang terkait dengan pembangunan. Melalui penelitian kepustakaan dan wawancara, dikumpulkan data tambahan dan data asli. Pengumpulan data sekunder menggunakan penelitian kepustakaan untuk menemukan aturan yang relevan dan memasuki data melalui sistem internet, sementara data primer diperoleh dengan cara wawancara. Metode analisis pada penelitian merupakan melalui metode kualitatif yang bertujuan supaya mengetahui makna menurut data yang diperoleh

menurut output penelitian. Dalam penelitian ini, penulis memakai cara berpikir deduktif lantaran dipadukan menggunakan asas-asas hukum.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pembangunan Kondominium Hotel The Himana di Jimbaran Bali Berdasarkan Undang-Undang Bangunan Gedung

Syarat suatu pembangunan apartemen Kabupaten Badung telah ada aturannya pada Peraturan Bupati Nomor 1 Tahun 2008 (Tentang Kondominium Hotel) dan Peraturan Bupati Badung Nomor 3 Tahun 2016 (Tentang Bangunan), yaitu Nomor 28 Tahun 2002 Persyaratan Pembangunan Rumah Susun. Sebelum memulai pembangunan sebuah gedung, yang terbaik adalah menentukan secara hukum kelayakan, kenyamanan dan keamanannya berdasarkan fungsinya. Berdasarkan hasil penelitian, dalam melaksanakan pembangunan The Himana Condotel, persyaratan yang harus dipenuhi yaitu (Kallo, 2009):

1) Persyaratan Administratif

Seperti yang kita ketahui bersama, ketika membangun hotel apartemen, ada kebutuhan yang besar akan kebutuhan manajemen. Hal-hal yang diselesaikan oleh pengembang (developer) saat mengembangkan antara lain:

a. Status Hak Atas Tanah

Pendirian kondotel Himana milik PT Nusa Raya Development, tanah yang dipakai untuk pembangunan adalah hak guna tanah bangunan, dan hal ini merupakan sertifikat hak guna bangunan yang dimiliki oleh PT dengan status 4860. Dikembangkan oleh Nusa Raya serta area tanah yang digunakan untuk membangun kondotel The Himana adalah 6.350 m².

b. Izin Mendirikan Bangunan

Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Badung pada tanggal 23 Mei 2014 sudah mengeluarkan izin mendirikan bangunan The Himana Condotel milik dari PT. Nusa Raya nomor 682 / BPPT / IMB / 2014 yang dikeluarkan oleh Nusa Raya Development telah memenuhi ketentuan Peraturan Daerah Badung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Kondominium Hotel, dan telah memenuhi Pasal 8 Peraturan Daerah Nomor 28 Tahun 2011 terkait suatu bangunan, yang diwajibkan tiap suatu bangunan mempunyai Izin Mendirikan Bangunan. PT. Nusa Raya Development yang telah disahkan dalam Pasal 8 UU No 28 Th 2011 (Undang-Undang Bangunan Gedung) serta Pasal 9 Peraturan Bupati

Badung (Nomor 1 Tahun 2008 tentang Kondominium Hotel), dengan suatu hak atas tanah, pada prinsipnya adanya persetujuan serta Izin Mendirikan suatu Bangunan, dengan demikian memenuhi persyaratan administratif.

c. Persetujuan Prinsip Kondominium Hotel.

Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dengan nomor 5167/BPPT/PRINSIP KONDOTEL/X/2013 mengeluarkan suatu Prinsip Persetujuan.

d. Izin Lokasi

PT. Nusa Raya Development hampir menerima izin suatu daerah. Ternyata Perseroan Terbatas Nusa Raya Development masih tidak mendapatkan suatu izin terhadap lokasi, hanya saja Perseroan Terbatas Nusa Raya Development yang PT. Nusa Raya Development belum menerima biar izin lokasi, tetapi hanya PT. Nusa Raya Development yang memiliki kuasa terhadap tanah melalui adanya perubahan dalam suatu hak pada pihak I wayan tempo. Perubahan hak tersebut dilakukan pihak I wayan Tempo dikarenakan adanya keinginan menguasai tanah akan perubahan suatu hak dari I Wayan Tempo. Perubahan dalam suatu hak dilakukan pihak I Wayan Tempo karena ingin membeli dan menjual terhadap tanah berbadan hukum yang berbentuk sebuah perseroan terbatas (PT). Dikembangkan oleh Nusa Raya. Oleh karena itu Perseroan Terbatas Nusa Raya Development mengubah hak atas suatu tanah Hak Milik dari PihakI Wayan Tempo menjadi "hak guna bangunan", setelah itu digunakan akan tujuan komersial.

2) Persyaratan Teknis

Pembangunan Kondotel Himana tidak dapat melengkapi syarat-syarat teknis untuk pendirian rusun yakni tidak mempunyai surat-surat laik fungsi. Surat-surat laik fungsi menunjukkan jika pendirian Himana Condotel sudah melengkapi keandalan bangunan, fungsi dan kelayakan struktur gedung.

3) Persyaratan Ekologis

PT. Nusa Raya Development sudah melengkapi syarat-syarat ekologis guna mendirikan kondominium hotel lantaran sudah mempunyai dokumen yang mencakup lingkungan yaitu :

a. AMDAL

The Himana Condotel telah mempunyai AMDAL yang diperlihatkan menggunakan 750/03/HK/2014 yang diberikan dari Badan Lingkungan Hidup Komisi Penilai Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Kabupaten Badung pada tanggal 14 Februari 2014.

b. Izin Lingkungan

Himana Condotel telah mempunyai izin lingkungan, diperlihatkan menggunakan izin lingkungan nomor 751/03 / HK / 2014 untuk aktivitas pembangunan Himana Condotel pada tanggal 14 Februari 2014.

Pembangunan Himana Condotel berlokasi pada Nomor 28, Jalan Raya Uluwatu II, Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung. Kondotel Himana dibangun pada bulan Mei 2014. Pengembang Himana Condotel yaitu PT Nusa Raya Development dan diketuai oleh Bapak Candra Gunawan. Hotel bergaya apartemen ini dibangun pada atas tanah seluas 6.350 meter persegi, dengan jumlah kamar sebanyak 209 yang terbagi sebagai kamar superior tipe A dan B serta junior suite. Harga Superior Type A pada lantai 1,5, dan 6 adalah Rp 1.520.000.000,00, harga Superior B pada lantai 1, 2, 5, dan 6 adalah Rp 1.620.000.000,00, dan harga untuk junior suite pada lantai dua , tiga lantai, dan harganya Rp 2.600.000.000,00.

Gedung Kondotel tersebut memiliki fungsi yang sama dengan kondotel lainnya, antara lain terdapat kolam renang, lobby, restoran, bar, lounge, ruang pertemuan, serta area bermain anak. Kondominium hotel tersebut digerakkan oleh Mercure Hotels. Guna pendirian rumah susun, perlu memfokuskan syarat-syarat yang diatur pada "UU Bangunan Gedung antara lain syarat-syarat teknis dan syarat-syarat administratif.

1) Syarat Administratif

a. Status Hak Atas Tanah

Pada mulanya, lahan yang tersaji ialah tanah hak milik I Wayan Tempo seluas 6.350 meter persegi. Tanah hak milik jangka panjang milik I Wayan Tempo, serta tanah itu cukup seperti tanah kosong tidak dengan bangunannya.

Lantaran lahan itu ialah tanah hak milik guna mendirikan gedung menggunakan badan hukum perseroan terbatas, I Wayan Tempo membeli dan menjual hak atas tanah tersebut dan menjualnya pada PT. Nusa Raya telah sanggup mendapatkan tanah. Setelah tanah hak dialihkan dan diubah dalam bentuk jual beli, maka hak atas tanah diubah sebagai hak guna bangunan, serta bisa diperlihatkan pada sertifikat hak guna bangunan nomor 4860 yang diterbitkan atas nama PT pada tanggal 30 Maret 2010 atas nama PT. Nusa Raya Development.

b. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

PT Nusa Raya Development sudah melengkapi syarat-syarat pada cara pengajuan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), karenanya Pemerintah Kabupaten Badung menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sesuai dengan keputusan Direktur Biro Pelayanan Perizinan Terpadu. Kabupaten Badung Nomor 682 / BPPT / IMB / 2014 mengenai IMB atas nama pemohon PT Nusa Raya Development yang dirilis pada 23 Mei 2014. Izin Mendirikan Bangunan ini berlaku mulai 23 Mei 2014 sampai 12 Juli 2042.

c. Izin Usaha

PT. Nusa Raya Development memiliki izin usaha perdagangan skala besar atau dapat dikatakan SIUP dengan nomor 149/24.1PB.1/31.73/-1.824.27/e/2016, serta kekayaan bersih perusahaan sebanyak Rp. 24.681.246.452,00 diluar nilai tanah dan bangunan. Kegiatan usaha PT. Nusa Raya Development merupakan real estate yang dimiliki sendiri atau disewakan. Lisensi yang dimiliki oleh PT. Nusa Raya Development berlaku mulai 7 Oktober 2016 sampai 7 Oktober 2021.

2) Syarat Teknis

Syarat teknis gedung mencakup syarat-syarat tata letak gedung serta syarat-syarat keandalan bangunan. Syarat teknis guna mengontrol cara gedung didirikan, berdasarkan struktur gedung hingga materi konstruksi bangunan tersebut.

3) Syarat Ekologis

Syarat ekologis meliputi koordinasi serta kesepadanan guna lingkungan sebagai akibatnya pendirian wajib dipenuhi menggunakan syarat-syarat analisis pengaruh lingkungan hidup (ANDAL) yang termuat pada dokumen analisis tentang pengaruh lingkungan hidup (AMDAL).

Bupati mengeluarkan bukti prosedur AMDAL sesuai dengan SK Bupati Badung 750/03 / HK / 2014 yang terkait dengan lingkungan layak lingkungan untuk kegiatan pembangunan di proyek Himana Condotel yang berlokasi di 28 Uluwatu II, Jalan Raya Uluwatu, Lingkungan Teba, Kelurahan Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan. Di lingkungan Desa Jimbaran, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, personel terkait telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan Amdal.

Ketika gedung kondominium hotel terselesaikan didirikan, pengembang meminta permohonan pada PemDa Kabupaten Badung guna mengeluarkan Sertifikat Laik Fungsi

yang mana diatur pada pasal 116 ayat (6) Perda Kabupaten Badung Nomor 3 Tahun 2018 mengenai Bangunan Gedung guna bukti akan gedung yang sudah terselesaikan didirikan serta sudah melengkapi syarat-syarat kelaikan fungsi berdasarkan pemeriksaan kelaikan fungsi sebagai akibatnya bangunan sudah bisa dimanfaatkan. Masa berlaku Sertifikat Laik Fungsi untuk bangunan gedung yaitu lima tahun serta bisa dilakukan perpanjangan 5 tahun berlandaskan dari pengecekan kelayakan guna gedung.

2. Masalah Dan Akibat Hukumnya Jika Tidak Memenuhi Undang-Undang Bangunan Gedung

Tiap-tiap gedung meskipun mempunyai IMB sesuai pasal 37 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 jo Pasal 116 ayat (6) Perda Kab Badung No 3 Th 2016 mengenai Bangunan Gedung harus mempunyai Sertipikat Laik Fungsi. Sertipikat laik fungsi berguna menjadi pengetesan keandalan bangunan. Apabila tidak terdapat mempunyai sertifikat laik fungsi dapat dipastikan gedung tersebut tidak diadakan pengetesan keandalan bangunan yang terbagai berberapat persyaratan antara lain syarat kesehatan, syarat keselamatan, syarat kemudahan serta persyaratan keselamatan. Problem pada pendirian The Himana Condotel yakni tidak melaksanakan pasal 116 ayat (6) Perda Kabupaten Badung Nomor 3 tahun 2016 mengenai Bangunan Gedung tentang kewajiban mempunyai Sertifikat Laik Fungsi bangunan. Dampak belum terdapatnya sertipikat laik fungsi bangunan, oleh karena itu apabila terjadi sesuatu hal yang tidak diharapkan misalnya gempa bumi, robonya bangunan, serta kerusakan yang tidak diharapkan dengan itu bisa memberikan kerugian dari harta benda bahkan kematian pada seseorang.

D. SIMPULAN

Penulis memahami dan menyimpulkan penelitian ini dimana pada hal pendirian The Himana Condotel adalah bagian kondominium hotel yang sudah didirikan pihak PT. Nusa Raya Development sejak tahun 2014 menjadi pengembang (*developer*). Peraturan Bupati Badung No 1 Tahun 2008 mengenai Kondominium Hotel Jo PERDA Kabupaten Badung No 5 Tahun 2005 sudah diperbarui menggunakan UU No 3 Tahun 2016 mengenai Suatu bangunan Gedung adalah penerapan UU No 28 Tahun 2002 mengenai Bangunan Gedung Jo PP No 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Bangunan Gedung sebagai dasar pendirian Kondomonium hotel guna didirikan. Kondominium hotel pada termin pendirian sehabis terpenuhi syarat ekologis dan syarat administrative yang sudah diatur

menjadi dasar pembangunan Kondominium hotel yang melengkapi pasal 10 PERDA Kabupaten Badung Jo pasal 7 UU bangunan Gedung sehinga PT Nusa Raya Development telah mempunyai izin berdirinya suatu gedung yang dapat dibuktikan dengan nomor 682/BPPT/IMB/2014, selain itu teruntuk syarat-syarat secara teknis tidak bisa dikerjakan hingga tidak ada setifikat lik fungsi yang diperlukan menjadi hal yang aman bagi pemilik serta penghuni guna pemakaian pendirian kondominium hotel.

Dasar pasal (10) Perda Bupati badung no 3 Tahun 2016 jo Pasal 7 UU bangunan Gedung syarat teknis belum terpenuhi sebagai akibatnya dampak pembangunan tersebut dapat membahayakan bagi penghuni, warga, serta masyarakat sekitar. Hal ini menerangkan PT Nusa Raya Development bisa dimintai suatu tanggungjawab jika telah terjadi kerusakan berupa bangunan yang roboh dan membahayakan masyarakat dan pemilik disekitarnya. Beberapa masalah muncul dalam tahap pembangunan The Himana Condotel sesuai pasal 116 ayat (6) belum memiliki slf sehingga dapat menyebabkan bangunan tersebut tidak pantas huni sebelum diperiksa pengetesan atas keandalan, ketenangan, keselamatan, dan Kesehatan pihak pemerintah dari daerah. Apabila telah terlanjut bangunan roboh dengan itu menurut Pasal 71 ayat (3) Perda Bupati Badung Nomor 3 Tahun 2016 bahwa bangunan yang belum mempunyai sertifikat laik fungsi maka pemilik bertanggung jawab dan masih ada tanggung renteng antara developer dengan pemerintah dari daerah dan wilayah setempat.

DAFTAR PUSTAKA

- Dyah, A. R., & Suratman. (2009). Hukum Investasi dan Pasar Modal. In Sinar Grafika (Ed.), *Fmipa Ui*. Jakarta.
- Elmaliza. (2010). *Kepemilikan Bersama Terhadap Tanah Pertapakan Atas Bangunan Rumah Susun yang Dikuasai Dengan Sistem Strata Title*. Universitas Sumatera Utara.
- Harjono, K. D. (2007). Hukum Penanaman Modal, Ed. Pertama, Cet. Pertama. In *Jurnal Hukum Prioris* (Vol. 6). Retrieved from <https://trijurnal.lemlit.trisakti.ac.id/prioris/article/view/3185>
- H.S, S. (2008). *Hukum investasi di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press.
- Hutagalung, A. (2017). *Kondominium Dan Permasalahnya (Edisi Revisi)*. Jakarta: Badan Penerbitkan Fakultas Hukum UI.
- Kallo, E. (2009). *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen, dan Rusunami)*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo.
- Kasih, Desak Putu Dewi & Purwanti, N. P. (2017). *Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Satuan*

- Kodominium Hotel (Kondotel). *Jurnal Ilmiah*, Vo. 1, (No.10), p. 188–195.
- Master SEO Indonesia, (2020), Retrieved from <https://www.masterseo.id/kota-wisata-indonesia-yang-banyak-dikunjungi-wisatawan.html>
- Nasution, B. J. (2008). *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 27 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 19/Prt/M/2018 Tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan Gedung Dan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung Melalui Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik
- Pound, R. (1940). Contemporary Jurisc Theory. In *Claremont CA*. Pamona College.
- Sari, E. K. (2018). Pemilikan Kondominium Hotel/Kondotel Di Bandung, Jawa Barat. *Jurnal Hukum Prioris*, vol. 6, (No. 3), p. 326–345. Retrieved from <https://trijurnal.lemlit.trisakti.ac.id/prioris/article/view/3185>
- Sitorus, Olan & Sebayang, Balans. (1998). *Kondominium dan Permasalahannya, Cet. Pertama*,.
- Soekanto, S. (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia.
- Suhaidi, A. (2014). Retrieved from <https://achmadsuhaidi.wordpress.com/2014/02/26/pengertian-sumber-data-jenis-jenis-data-dan-metode-pengumpulan-data/>
- Sunggono, B. (1998). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika
- Supyan, I. B. (2016). Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Satuan Rumah Susun Dibidang Pengelolaan Rumah Susun Di Bandung Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. *Jurnal Wawasan Hukum*, p.34, 88.
- Sutendi, A. (2010). *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- Yulia, I. (2002). *Tinjauan Hukum Terhadap Bangunan Hotel Sebagai Objek Investasi (Riset Pada Cambridge Condominium & Shopping Mall)*.