



WALIKOTA DENPASAR

PERATURAN WALIKOTA DENPASAR

NOMOR 42 TAHUN 2007

TENTANG

BANGUNAN CONDOMINIUM HOTEL (CONDOTEL)



DINAS PERIJINAN KOTA DENPASAR

2008



WALIKOTA DENPASAR

PERATURAN WALIKOTA DENPASAR

NOMOR 42 TAHUN 2007

TENTANG

BANGUNAN CONDOMINIUM HOTEL (CONDOTEL)

WALIKOTA DENPASAR,

- Menimbang :
- a. bahwa diantara urusan wajib yang menjadi kewenangan Pemerintah Kota adalah perencanaan pengendalian pembangunan, pengendalian lingkungan hidup, serta perencanaan, pemanfaatan dan pengawasan tata ruang ;
 - b. bahwa dengan semakin pesatnya pembangunan perumahan sejalan dengan perkembangan kepariwisataan, serta dalam upaya peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pengadaan bangunan dan untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup di Kota Denpasar yang berpenduduk padat tetapi dengan lahan atau tanah yang terbatas, maka kebijakan pembangunan diarahkan pada bangunan bertingkat atau Condominium Hotel;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud¹ dalam huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Bangunan Condominium Hotel di Kota Denpasar;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);
 3. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1990 tentang Kepariwisata (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
 4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1992 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1992, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3465);

5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);
7. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
9. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
10. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 8 Tahun 2005 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 3 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 32 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4548);
11. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3373);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 67 Tahun 1996 tentang Penyelenggaraan Kepariwisata (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3558)

15. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 Tentang Analisa Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3838);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1975 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah Kepunyaan Bersama dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan yang ada di atasnya serta Penerbitan Sertifikat);
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1977 tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah Mengenai Hak atas Tanah yang dipunyai Bersama dan Pemilikan Bagian-bagian pada Bangunan Bertingkat;
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial, Perumahan kepada Pemerintah Daerah);
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/Drt/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun);
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/PU/2006 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Gedung;
23. Keputusan Menteri Kebudayaan Dan Pariwisata Nomor:KEP/012/MKP/IV/2001 tentang Pedoman Umum Perijinan Usaha Pariwisata;
24. Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 10 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Denpasar (Lembaran Daerah Kota Denpasar Tahun 1999 Nomor 11 seri D Nomor 6);
25. Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2001 tentang Ijin Bangun-Bangunan (Lembaran Daerah Kota Denpasar Tahun 2001 Nomor 6);
26. Peraturan Daerah Propinsi Bali Nomor 5 Tahun 2005 tentang Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung (Lembaran daerah Propinsi Bali Tahun 2005 Nomor 5, Tambahan Lembaran daerah Nomor 4);

27 Peraturan Walikota Denpasar Nomor 21 Tahun 2007 tentang Usaha Hotel Berbintang (Berita Daerah Kota Denpasar Tahun 2007 Nomor 29);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan: PERATURAN WALIKOTA TENTANG CONDOMINIUM HOTEL (CONDOTEL).

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Kota adalah Kota Denpasar.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Denpasar.
3. Walikota adalah Walikota Denpasar.
4. Dinas Pariwisata adalah Dinas Pariwisata Kota Denpasar.
5. Condominium Hotel selanjutnya disebut Condotel adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal yang merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama dan difungsikan sebagai hotel berbintang.
6. Hotel adalah jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa pelayanan penginapan, makan dan minum serta jasa lainnya bagi umum, yang dikelola secara komersial serta memenuhi ketentuan persyaratan yang ditetapkan.
7. Hotel berbintang adalah hotel yang memenuhi kriteria penggolongan kelas hotel bintang yang diklasifikasikan bintang 1 (satu) sampai dengan bintang 5 (lima).
8. Penyelenggara pembangunan adalah pemerintah, pemerintah daerah, badan usaha milik negara atau daerah, koperasi dan badan usaha milik swasta atau perorangan yang bergerak dalam bidang pembangunan condotel.
9. Akta pemisahan adalah tanda bukti pemisahan condotel atas satuan-satuan condotel, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung nilai perbandingan proporsional.
10. Kesatuan sistem pembangunan adalah pembangunan yang dilaksanakan pada tanah bersama dengan penggunaan dan pemanfaatan secara mandiri maupun terpadu berdasarkan perencanaan lingkungan atau perencanaan bangunan yang merupakan satu kesatuan.

11. Persyaratan teknis adalah persyaratan mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan, yang diatur dengan peraturan perundang-undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan.
12. Persyaratan administratif adalah persyaratan mengenai perijinan usaha dari perusahaan pembangunan condotel, ijin lokasi dan atau peruntukkannya, perijinan mendirikan bangunan (IMB), ijin layak huni serta ijin operasional yang diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
13. Bagian bersama adalah bagian condotel yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan condotel.
14. Benda bersama adalah bagian condotel yang merupakan bagian dari condotel yang dimiliki secara bersama dan tidak terpisah serta digunakan untuk kepentingan bersama.
15. Tanah bersama adalah bidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisahkan yang di atasnya berdiri condotel dan ditetapkan batasannya dalam persyaratan bangunan.
16. Nilai perbandingan proporsional adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satu condotel terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama, dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan condotel yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai condotel secara keseluruhan pada waktu penyelenggara pembangunan untuk pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.
17. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk perluasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;
18. Fidusia adalah hak jaminan yang berupa penyerahan hak atas benda berdasarkan kepercayaan yang disepakati sebagai jaminan bagi pelunasan piutang kreditor.
19. Pemilik adalah perseorangan atau badan hukum yang memiliki satuan condotel yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.
20. Penghuni adalah perseorangan atau badan hukum yang menyewa satuan condotel.
21. Perhimpunan pemilik adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para pemilik.
22. Badan pengelola adalah badan yang bertugas untuk mengelola condotel.
23. Tata ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik yang direncanakan maupun yang tidak direncanakan.
24. Prasarana lingkungan adalah perlengkapan lingkungan yang meliputi antara lain jalan, saluran pembuangan air limbah, dan saluran pembuangan air hujan.

BAB II PENGATURAN DAN PEMBINAAN CONDOTEL

Bagian Pertama Arah Kebijakan

Pasal 2

- (1) Pengaturan dan pembinaan pembangunan condotel diarahkan untuk dapat meningkatkan daya guna dan hasil guna lahan atau tanah, meningkatkan kualitas lingkungan hidup serta menunjang kebutuhan sarana akomodasi pariwisata Hotel Berbintang
- (2) Pengaturan dan pembinaan condotel dimaksudkan untuk:
 - a. mendukung konsepsi tata ruang yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan kearah bangunan vertikal;
 - b. meningkatkan penggunaan sumber daya tanah perkotaan secara berdaya guna dan berhasil guna;
 - c. memenuhi kebutuhan yang dapat menunjang sarana akomodasi pariwisata.

Pasal 3

Pengaturan dan pembinaan condotel meliputi ketentuan-ketentuan mengenai persyaratan teknis dan administratif pembangunan condotel, kelayakan fungsi, pemilikan satuan condotel, penyewa, pengelolaan, dan tata cara pengawasannya.

Bagian Kedua Bentuk dan Ketinggian Condotel

Pasal 4

Bentuk condotel didasarkan pada bentuk bangunan serta sarana dan prasarana yang ada pada bangunan tersebut yang mencerminkan arsitektur Bali dan harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar.

Pasal 5

- (1) Pembangunan condotel ditetapkan dengan ketinggian maksimal 15 (lima belas) meter.
- (2) Tata cara penghitungan ketinggian bangunan condotel sebagaimana dimaksud ayat (1) ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB III
PERSYARATAN ADMINISTRASI DAN TEKNIS
PEMBANGUNAN CONDOTEL

Bagian Pertama

Umum

Pasal 6

Di dalam perencanaan pembangunan condotel harus dapat dengan jelas ditentukan dan dipisahkan masing-masing satuan condotel serta nilai perbandingan proporsionalnya.

Pasal 7

Rencana yang menunjukkan satuan condotel, harus berisi rencana tapak beserta denah dan potongan yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan condotel yang dimaksud.

Pasal 8

Batas pemilikan bersama harus digambarkan secara jelas dan mudah dimengerti oleh semua pihak dan ditunjukkan dengan gambar dan uraian tertulis yang terperinci.

Bagian Kedua

Persyaratan Administratif

Pasal 9

- (1) Condotel dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perijinan yang diberikan oleh Walikota yang meliputi :
 - a. persetujuan prinsip membangun;
 - b. ijin mendirikan bangunan;
 - c. ijin operasional.
- (2) Perijinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh penyelenggara pembangunan dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut:
 - a. sertifikat hak atas tanah;
 - b. fatwa peruntukkan tanah;
 - c. rencana tapak;
 - d. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan condotel;
 - e. gambar rencana struktur bersama penghuninya;
 - f. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
 - g. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta kelengkapannya;
 - h. dokumen kajian lingkungan;
 - i. persyaratan lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 10

Penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan dari Walikota atas pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan condotel, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama beserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya, setelah memperoleh ijin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9.

Pasal 11

Setiap perubahan rencana peruntukkan dan pemanfaatan condotel baik pada tahap pelaksanaan pembangunan maupun setelah selesai atau perubahan, perubahan rencana peruntukkan dan pemanfaatan suatu bangunan gedung bertingkat menjadi condotel, harus mendapat ijin dari Walikota.

Bagian Ketiga

Persyaratan teknis

Paragraf 1

Ruang

Pasal 12

Semua ruang yang dipergunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku.

Paragraf 2

Struktur, Komponen, dan Bahan Bangunan

Pasal 13

Condotel harus direncanakan dan dibangun dengan struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan dengan memperhatikan prinsip-prinsip koordinasi modular dan memenuhi persyaratan konstruksi dengan memperhitungkan kekuatan dan ketahanan baik dari arah vertikal maupun horizontal terhadap:

- a. beban mati;
- b. beban bergerak;
- c. gempa, hujan, angin, banjir;
- d. kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan;
- e. daya dukung tanah;
- f. kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horizontal;
- g. gangguan atau merusak lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 14

- (1) Struktur bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 harus merupakan satu kesatuan sistem konstruksi bangunan atas maupun struktur bangunan bawah tidak diperbolehkan diubah.

- (2) Komponen dan bahan bangunan yang berfungsi sebagai struktur harus merupakan satu kesatuan konstruksi baik komponen dan bahan bangunan atas maupun komponen dan bahan bangunan bawah tidak diperbolehkan untuk diubah.

Pasal 15

Komponen dan bahan bangunan, dalam memenuhi fungsinya harus dapat menjamin keamanan dan bangunan.

Paragraf 3 Kelengkapan Condotel

Pasal 16

Condotel harus dilengkapi dengan:

- a. jaringan air bersih yang memenuhi persyaratan mengenai persiapan dan perlengkapannya termasuk meter air, pengatur tekanan air, dan tangki air dalam bangunan;
- b. jaringan listrik yang memenuhi persyaratan mengenai kabel dan perlengkapannya, termasuk meter listrik dan pembatas arus, serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan;
- c. jaringan gas yang memenuhi persyaratan beserta perlengkapannya termasuk meter gas, pengatur arus, serta pengamanan terhadap kemungkinan timbulnya hal-hal yang membahayakan;
- d. saluran pembuangan air hujan yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas, dan pemasangan;
- e. saluran pembuangan air limbah yang memenuhi persyaratan kualitas, kuantitas, pemasangan, saluran dan/atau tempat pembuangan sampah yang memenuhi persyaratan terhadap kebersihan, kesehatan, dan kemudahan;
- f. tempat untuk kemungkinan pemasangan jaringan telepon dan alat komunikasi lainnya;
- g. alat transportasi yang berupa tangga, lift atau eskalator sesuai dengan tingkat keperluan dan persyaratan yang berlaku;
- h. pintu dan tangga darurat kebakaran;
- i. laundry;
- j. alat pemadam kebakaran;
- k. penangkal petir;
- l. alat/sistem alarm;
- m. generator listrik disediakan untuk yang menggunakan lift;
- n. pos petugas pengamanan dan ketertiban; dan
- o. kantor pengelola.

Pasal 17

Bagian-bagian dari kelengkapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16, yang merupakan hak bersama harus ditempatkan dan dilindungi untuk menjamin fungsinya sebagai bagian bersama dan mudah dikelola.

Paragraf 4
Satuan Condotel

Pasal 18

Satuan condotel harus mempunyai ukuran standar yang dapat dipertanggungjawabkan, dan memenuhi persyaratan sehubungan dengan fungsi dan penggunaannya serta harus disusun, diatur, dan dikoordinasikan untuk dapat mewujudkan suatu keadaan yang dapat menunjang kesehatan, kenyamanan, dan kelencaran bagi penghuni dalam menjalankan kegiatan sehari-hari untuk hubungan ke dalam maupun ke luar.

Pasal 19

Satuan condotel dapat berada pada permukaan tanah, di atas atau dibawah permukaan tanah, atau sebagian di bawah dan sebagian di atas permukaan tanah, merupakan dimensi dan volume ruang tertentu sesuai dengan yang telah direncanakan.

Pasal 20

- (1) Batas pemilikan satuan condotel harus dinyatakan secara jelas dalam rancang bangun dan gambar pelaksanaan yang berupa denah, tampak, dan potongan untuk setiap satuan condotel dengan uraian tertulis.
- (2) Gambar pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat menjelaskan posisi setiap satuan condotel terhadap:
 - a. satuan condotel lainnya;
 - b. ruang-ruang lain diluarnya didalam bangunan condotel;
 - c. tanah bersama dan atau lingkungan.

Paragraf 5
Bagian Bersama dan Benda Bersama

Pasal 21

Bagian bersama yang berupa ruang untuk umum, ruang tangga, lift, selasar, harus mempunyai ukuran yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan kemudahan bagi pemilik / penghuni dalam melakukan kegiatan sehari-hari baik dalam hubungan sesama pemilik / penghuni, maupun dengan pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan.

Pasal 22

Benda bersama harus mempunyai dimensi, lokasi, kualitas, kapasitas yang memenuhi persyaratan dan diatur serta dikoordinasikan untuk dapat memberikan keserasian lingkungan guna menjamin keamanan dan kenikmatan para pemilik / penghuni maupun pihak-pihak lain, dengan memperhatikan keselarasan, keseimbangan, dan keterpaduan.

Paragraf 6
Lokasi Condotel

Pasal 23

Lokasi pembangunan condotel harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. sesuai dengan peruntukkan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna tanah yang ada;
- b. memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota;
- c. mudah dicapai sarana transportasi/angkutan yang diperlukan baik langsung maupun tidak langsung pada waktu pembangunan maupun operasional serta perkembangan di masa mendatang, dengan memperhatikan keamanan, ketertiban, dan gangguan pada lokasi sekitarnya;
- d. dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik; dan
- e. dalam hal lokasi condotel belum dapat dijangkau oleh layanan jaringan air bersih dan listrik, penyelenggara pembangunan agar menyediakan secara tersendiri sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat kebutuhannya, dan dikelola berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 7
Kepadatan dan Tata Letak Bangunan

Pasal 24

Kepadatan bangunan dalam lingkungan harus memperhitungkan dapat dicapainya optimasi daya guna dan hasil guna tanah sesuai dengan fungsinya, dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya.

Pasal 25

- (1) Tata letak bangunan harus memenuhi kelancaran kegiatan sehari-hari dengan mempertimbangkan keserasian, keseimbangan, keterpaduan.
- (2) Tata letak bangunan harus memperhatikan penetapan batas kepemilikan tanah bersama, segi-segi kesehatan, pencahayaan, pertukaran udara, serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan penghuni, bangunan, dan lingkungannya berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 8
Prasarana Lingkungan

Pasal 26

- (1) Lingkungan condotel harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan sehari-hari bagi pemilik / penghuni, baik kedalam maupun keluar dengan penyediaan jalan setapak, jalan kendaraan dan tempat parkir.

- (2) Penyediaan prasarana lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangan kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari dan pengamanan bila terjadi hal-hal yang membahayakan, serta struktur, ukuran dan kekuatan yang cukup sesuai dengan fungsi dan penggunaan jalan tersebut.

Pasal 27

Lingkungan condotel harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan utilitas umum yang sifatnya menunjang fungsi lainnya dalam condotel yang bersangkutan, meliputi:

- a. jaringan distribusi air bersih, gas, dan listrik dengan segala kelengkapannya termasuk kemungkinan diperlukannya tangki air, pompa air, tangki gas dan gardu-gardu listrik;
- b. saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan pembuangan air hujan ke sistem pembuangan air kota;
- c. saluran pembuangan air limbah dan atau tangkai septik yang menghubungkan pembuangan air limbah dari condotel ke sistem jaringan air limbah kota, atau penampungan air limbah tersebut ke dalam tangki septik dalam lingkungan;
- d. tempat pembuangan sampah yang berfungsi sebagai tempat pengumpulan sampah dari condotel untuk selanjutnya dibuang ketempat pembuangan sampah kota, dengan memperhatikan faktor kemudahan pengangkutan, kesehatan, kebersihan, dan keindahan;
- e. kran-kran air untuk pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran yang dapat menjangkau semua tempat dalam lingkungan dengan kapasitas air yang cukup untuk pemadaman kebakaran;
- f. tempat parkir kendaraan dan atau penyimpanan barang yang diperhitungkan terhadap kebutuhan pemilik / penghuni dalam melaksanakan kegiatan-kegiatannya sesuai dengan fungsinya;
- g. jaringan telepon dan alat komunikasi lain sesuai dengan tingkat keperluannya.

Paragraf 9 Fasilitas Lingkungan

Pasal 28

Dalam condotel dan lingkungannya harus disediakan ruang-ruang dan atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan kemasyarakatan tempat bermain bagi anak, dan kontak sosial lainnya sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 29

Dalam lingkungan condotel yang sebagian atau seluruhnya digunakan sebagai hunian untuk jumlah satuan hunian tertentu, selain penyediaan ruang dan atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28, harus disediakan pula ruangan dan atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari sesuai dengan standar yang berlaku.

BAB IV

SERTIFIKAT LAYAK FUNGSI DAN IJIN OPERASIONAL

Pasal 30

- (1) Penyelenggara pembangunan condotel wajib mengajukan permohonan kelayakan fungsi condotel kepada Walikota setelah menyelesaikan pembangunannya sesuai dengan perijinan yang telah diberikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dengan menyerahkan gambar-gambar dan ketentuan teknis yang terperinci.
- (2) Pemberian sertifikat layak fungsi diterbitkan setelah diadakan pemeriksaan terhadap condotel yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perijinan yang telah diterbitkan.
- (3) Penyelenggara pembangunan wajib menyerahkan dokumen-dokumen perijinan beserta gambar-gambar dan ketentuan-ketentuan teknis yang terperinci sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, Pasal 10, dan Pasal 11, kepada perhimpunan pemilik yang telah dibentuk beserta:
 - a. tata cara pemanfaatan atau penggunaan, pemeliharaan, perbaikan, dan kemungkinan-kemungkinan dapat diadakannya perubahan pada condotel maupun lingkungannya;
 - b. uraian dan catatan singkat yang bersifat hal-hal khusus yang perlu diketahui oleh para penghuni, pemilik, pengelola, dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.

Pasal 31

- (1) Seluruh bangunan condotel digunaisahkan sebagai sarana akomodasi hotel berbintang.
- (2) Kegiatan operasional condotel harus memenuhi perijinan yang dikeluarkan oleh Walikota Denpasar melalui Dinas Pariwisata.

BAB V

PEMILIKAN SATUAN CONDOTEL

Bagian Pertama

Pemisahan Hak atas Satuan-satuan Condotel

Pasal 32

- (1) Hak atas tanah dari suatu lingkungan dimana condotel akan dibangun dapat berstatus hak milik, hak guna bangunan, atau hak pengelola.
- (2) Dalam hal condotel yang bersangkutan dibangun diatas suatu lingkungan dimana tanah yang dikuasai tersebut berstatus hak pengelola, penyelenggara pembangunan wajib menyelesaikan status hak guna bangunan diatas hak pengelola baik sebagian maupun keseluruhannya untuk menentukan batas tanah bersama.

- (3) Pemberian status hak guna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sebelum satuan-satuan condotel bersangkutan dijual.

Pasal 33

- (1) Penyelenggara pembangunan wajib memisahkan condotel atas satuan-satuan condotel meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian, dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, dengan penyesuaian seperlunya sesuai kenyataan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan.
- (2) Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berkaitan dengan satuan-satuan yang terjadi karena pemisahan condotel menjadi hak milik atas satuan condotel, mempunyai nilai perbandingan proporsional yang sama, kecuali ditentukan lain yang dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan condotel.
- (3) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disahkan oleh Walikota dilampiri gambar, uraian, dan batas-batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dan Pasal 9.
- (4) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) didaftarkan oleh penyelenggara pembangunan pada instansi terkait yang tugas pokok dan fungsinya dibidang pertanahan dengan melampirkan sertifikat hak atas tanah, ijin layak huni, beserta warkah-warkah lainnya.
- (5) Hak milik atas satuan condotel terjadi sejak didaftarkannya akta pemisahan dengan dibuatnya Buku Tanah untuk setiap satuan condotel yang bersangkutan.

Bagian Kedua Batas Pemilikan Satuan Condotel

Pasal 34

- (1) Milik atas satuan condotel meliputi hak pemilikan perseorangan yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian bangunan, hak bersama atas benda dan hak bersama atas tanah, semuanya merupakan hak yang secara fungsional tidak terpisah.
- (2) Hak pemilikan perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ruang dalam bentuk geometrik 3 (tiga) dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.
- (3) Dalam hal ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibatasi dinding, permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian bawah dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur, merupakan batas pemilikannya.
- (4) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagian tidak dibatasi dinding atau batas permukaan dinding bagian luar yang berhubungan langsung dengan udara luar yang ditarik secara vertikal merupakan pemilikannya.

- (5) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) keseluruhannya tidak dibatasi dinding, garis batas yang ditentukan dan ditarik secara vertikal yang penggunaannya sesuai dengan peruntukannya, merupakan batas pemilikannya.

Bagian Ketiga
Peralihan, Pembebanan, dan Pendaftaran
Hak Milik Atas Satuan Condotel

Pasal 35

- (1) Pemindahan hak milik atas satuan condotel dan pendaftaran peralihan haknya dengan menyampaikan:
- a. akta pejabat pembuat akta tanah atau berita acara lelang;
 - b. sertifikat hak milik atas satuan condotel yang bersangkutan;
 - c. anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan penghuni;
 - d. surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pemindahan hak.
- (2) Pewarisan hak milik atas satuan condotel dan pendaftaran peralihan haknya dengan menyampaikan:
- a. sertifikat hak milik atas satuan condotel;
 - b. surat keterangan kematian pewaris; surat wasiat atau surat keterangan waris sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
 - c. bukti kewarganegaraan ahli waris;
 - d. anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan penghuni;
 - e. surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pewarisan.

Pasal 36

Dalam hal terjadi pembebanan atas condotel, pendaftaran hak tanggungan atau fidusia yang bersangkutan dilakukan dengan menyampaikan:

- a. sertifikat hak milik atas satuan condotel bersangkutan; akta pembebanan, hak tanggungan atau fidusia;
- b. surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pembebanan.

Bagian Keempat
Perubahan dan Penghapusan Hak Pemilikan

Pasal 37

Pembangunan beberapa condotel yang direncanakan pada sebidang tanah dengan sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, dan telah mendapat ijin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dan Pasal 10 dapat dilaksanakan secara bertahap, sepanjang tidak mengubah nilai perbandingan proporsionalnya.

Pasal 38

- (1) Dalam hal terjadi perubahan rencana dalam pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 untuk tahap berikutnya, yang mengakibatkan kenaikan nilai perbandingan proporsionalnya, perubahan tersebut oleh penyelenggara pembangunan harus diberitahukan kepada pemilik atau perhimpunan pemilik, dan dalam hal tersebut diadakan perhitungan kembali.

- (2) Dalam hal perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan penurunan nilai perbandingan proporsionalnya, perubahan tersebut oleh penyelenggara pembangunan harus dimintakan persetujuan kepada pemilik atau perhimpunan pemilik, dan dalam hal tersebut diadakan perhitungan kembali.
- (3) Perubahan nilai perbandingan proporsional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus disahkan kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dan Pasal 10 dan didaftarkan menurut ketentuan Pasal 33 ayat (4).
- (4) Dalam hal perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak jadi dilaksanakan, penyelenggara pembangunan wajib memperhitungkan kembali nilai perbandingan proporsionalnya sebagaimana semula dan dimintakan pengesahan serta didaftarkan kembali.

Pasal 39

- (1) Dalam hal terjadi rencana perubahan fisik condotel yang mengakibatkan perubahan nilai perbandingan proporsional harus mendapat persetujuan dari pemilik atau perhimpunan pemilik.
- (2) Persetujuan pemilik atau perhimpunan pemilik dipergunakan sebagai dasar didalam membuat akta perubahan pemisahan.
- (3) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat perubahan-perubahan di dalam pertelaan yang mengandung perubahan nilai perbandingan proporsional.
- (4) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus didaftarkan pada instansi terkait yang tugas pokok dan fungsinya di bidang pertanahan untuk dijadikan dasar di dalam mengadakan perubahan pada buku tanah dan sertifikat-sertifikat hak milik atas satuan condotel yang bersangkutan.

Pasal 40

Dalam hal terjadi perubahan atas satuan condotel yang dimiliki oleh perseorangan secara terpisah, perubahan tersebut tidak boleh menimbulkan kerugian bagi pemilik lainnya.

Pasal 41

Hak atas satuan condotel hapus karena:

- a. hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundang-undangan;
- b. tanah dan bangunannya musnah;
- c. terpenuhinya syarat batal;
- d. pelepasan hak secara sukarela.

Pasal 42

Dalam hal hak milik atas satuan condotel hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf a dan huruf b, setiap pemilik hak atas satuan condotel berhak memperoleh bagian atas milik bersama terhadap bagian bersama benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya dengan melihat kenyataan yang ada.

Pasal 43

Sebelum hak guna bangunan atau hak pengelola yang di atasnya berdiri condotel sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 haknya berakhir, para pemilik melalui perhimpunan pemilik mengajukan permohonan perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB VI

PEMILIK, PENGHUNI DAN PENGELOLAAN CONDOTEL

Bagian Pertama Pemilik Condotel

Pasal 44

- (1) Setiap pemilik dalam suatu lingkungan condotel wajib membentuk perhimpunan pemilik untuk mengatur dan mengurus kepentingan bersama.
- (2) Perhimpunan pemilik dapat mewakili para pemilik dalam melakukan perbuatan hukum baik kedalam maupun keluar pengadilan.

Pasal 45

- (1) Yang menjadi anggota perhimpunan pemilik adalah subjek hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewakan, atau menyewa beli atau yang memanfaatkan suatu condotel bersangkutan yang berkedudukan sebagai pemilik.
- (2) Dalam hal perhimpunan pemilik, memutuskan sesuatu yang menyangkut pemilikan dan pengelolaan condotel, setiap pemilik hak atas satuan condotel mempunyai suara yang sama dengan nilai perbandingan proporsional.
- (3) Dalam hal perhimpunan pemilik memutuskan sesuatu yang menyangkut kepentingan penyewa condotel setiap pemilik hak atas condotel diwakili oleh satu suara.

Pasal 46

Perhimpunan pemilik mempunyai fungsi sebagai berikut:

- a. membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib, dan aman;
- b. mengatur dan membina kepentingan penyewa;

- c. mengelola condotel dan lingkungannya.

Pasal 47

- (1) Pengurus perhimpunan pemilik, dipilih berdasarkan asas kekeluargaan oleh dan dari anggota perhimpunan pemilik melalui rapat umum perhimpunan pemilik yang khusus diadakan untuk keperluan tersebut.
- (2) Pengurus perhimpunan pemilik sekurang-kurangnya terdiri dari seorang ketua, seorang sekretaris, seorang bendahara, dan seorang pengawas pengelolaan.
- (3) Dalam hal diperlukan, pengurus dapat membentuk unit pengawasan pengelolaannya.
- (4) Penyelenggaraan pembangunan wajib bertindak sebagai pengurus perhimpunan sementara sebelum terbentuknya perhimpunan pemilik dan membantu penyiapan terbentuknya perhimpunan pemilik yang sebenarnya dalam waktu yang secepatnya.

Pasal 48

- (1) Dalam hal pemilik menyerahkan penggunaan satuan condotel baik sebagian maupun seluruhnya pada pihak lain berdasarkan suatu hubungan hukum tertentu, harus dituangkan dalam akta yang secara tegas mencantumkan beralihnya sebagian atau seluruh hak dan kewajiban pemilik beserta kewajiban lainnya.
- (2) Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus didaftarkan pada perhimpunan pemilik.

Pasal 49

Perhimpunan pemilik mempunyai tugas pokok:

- a. mengesahkan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum perhimpunan pemilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2);
- b. mengawasi pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
- c. menunjukkan atau membentuk dan mengawasi badan pengelola dalam pengelolaan condotel dan lingkungannya;
- d. menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah ditetapkan dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga.

Pasal 50

Tata tertib penghunian condotel disusun berdasarkan:

- a. Peraturan perundang-undangan yang terkait;
- b. kepentingan pengelolaan condotel sesuai dengan ketentuan-ketentuan teknis yang berlaku;
- c. kepentingan penghuni sehubungan dengan jaminan hak, kebutuhan-kebutuhan khusus, keamanan, dan kebebasan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kedua Pengelolaan Condotel

Pasal 51

- (1) Pengelolaan condotel dilakukan oleh Badan Pengelola.
- (2) Badan Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai status badan hukum dan profesional
- (3) Pengelolaan condotel meliputi kegiatan-kegiatan operasional yang berupa layanan administrasi, pemeliharaan, perbaikan, pengamanan, pembinaan, dan pembangunan prasarana lingkungan condotel.

Pasal 52

Badan Pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 mempunyai tugas:

- a. melaksanakan kegiatan administrasi rutin pengelolaan condotel;
- b. melaksanakan pemeriksaan, pemeliharaan, kebersihan, dan perbaikan condotel dan lingkungannya pada bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- c. menjaga dan mengawasi ketertiban dan keamanan penghuni serta penggunaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sesuai dengan peruntukannya; dan
- d. Secara berkala memberikan laporan kepada pemilik atau perhimpunan penghuni disertai permasalahan dan usul pemecahannya.

Pasal 53

Pengelola wajib mengasuransikan condotel terhadap kebakaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

BAB VII

PEMBINAAN, PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN

Pasal 54

- (1) Pembinaan, Pengendalian dan Pengawasan terhadap Peraturan ini dilakukan oleh Dinas Pariwisata Kota Denpasar.
- (2) Dalam melaksanakan Pembinaan, Pengendalian, dan Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibentuk Tim yang pembentukannya ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

BAB VIII

KETENTUAN SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 55

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan dalam peraturan ini dikenakan sanksi administrasi berupa pembatalan dan atau pencabutan ijin.

- (2) Pelaksanaan pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan cara:
- pemanggilan;
 - pemberian peringatan tertulis pertama;
 - pemberian peringatan tertulis kedua disertai pemanggilan;
 - pemberian peringatan tertulis ketiga;
 - penindakan atau pelaksanaan sanksi pembatalan dan atau pencabutan ijin.

Pasal 56

Pembatalan dan atau pencabutan ijin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dilaksanakan atas pelanggaran ketentuan pada Pasal 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 37, 38, 39 dan 40.

BAB IX
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 57

Condotel yang sudah dibangun sebelum berlakunya Peraturan Walikota ini, wajib menyesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang ada dalam Peraturan ini paling lambat 2 (dua) tahun sejak penetapan Peraturan ini.

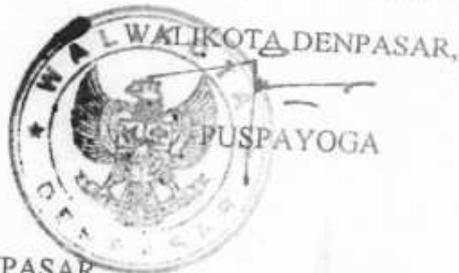
BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 58

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Denpasar.

Ditetapkan di Denpasar
pada tanggal 15 Nopember 2007



Diundangkan di Denpasar
pada tanggal 15 Nopember 2007

SEKRETARIS DAERAH KOTA DENPASAR,

INYOMAN ARYANA