

**Bentuk Bentuk Wanprestasi Pengembang Dalam Proses Peralihan
Pengelolaan Rumah Susun Dari Pengembang Selaku Perhimpunan Penghuni
Rumah Susun Sementara Kepada Perhimpunan Penghuni Rumah Susun
Definitif**

INTISARI

Oleh :

Recci Murinanda¹ dan R.A. Antari Inaka²

Kewajiban terakhir dari Pengembang sebelum secara resmi keluar dari suatu proyek pembangunan rumah susun adalah membentuk perhimpunan penghuni definitif dan melaksanakan pengalihan pengelolaan dari perhimpunan penghuni sementara ke perhimpunan penghuni definitif tersebut. Penelitian yang berjudul *“Bentuk-bentuk wanprestasi pengembang dalam proses peralihan pengelolaan rumah susun dari pengembang selaku perhimpunan penghuni rumah susun sementara kepada perhimpunan penghuni rumah susun definitif”* bertujuan untuk mengetahui apa saja bentuk bentuk wanprestasi pengembang dalam proses peralihan pengelolaan rumah susun dari pengembang sebagai perhimpunan penghuni sementara ke perhimpunan penghuni definitif dan faktor faktor apa saja yang menjadi penyebab dari wanprestasi tersebut.

Metode penelitian hukum yang digunakan yaitu yuridis Normatif, dengan menambahkan pendekatan metode empiris yang bertujuan untuk menyempurnakan data-data yang dibutuhkan, oleh karena itu penelitian ini mengenai efektivitas hukum dengan menitikberatkan pada studi kepustakaan sebagai data primer dan dilengkapi dengan data sekunder dari hasil wawancara agar kemudian dapat dianalisis guna menjawab rumusan permasalahan yang ada.

Penelitian yang dilakukan menemukan ada 3 (tiga) bentuk sengketa yang terjadi dalam peralihan pengelolaan rumah susun yaitu pertama, sengketa antara pengembang dengan masing-masing pemilik unit terkait keterlambatan penyerahan unit berikut sertifikat kepemilikan yang berujung susahny terbentuk perhimpunan penghuni definitif, kedua. Sengketa antara perhimpunan penghuni sementara dengan perhimpunan penghuni definitif saat serah terima pengelolaan rumah susun dan ketiga. Sengketa antara Pengembang dengan pemerintah terkait kewajiban penyediaan fasum dan fasos. Faktor penyebabnya adalah terdapatnya kelemahan peraturan perundang-undangan terkait, kurangnya sosialisasi hukum properti, kurangnya perlindungan terhadap konsumen, dan tidak dilakukannya audit saat alih pengelolaan rumah susun.

Kata Kunci : Wanprestasi, Pengelolaan Rumah Susun, Peralihan, Sengketa,

¹ Mahasiswa Program S-2 Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

THE FORMS OF DEFAULT BY DEVELOPER IN THE TRANSITION PROCESS OF APARTMENT MANAGEMENT FROM DEVELOPER AS A TEMPORARY RESIDENTS ASSOCIATION TO ASSOCIATION OF THE DEFINITIVE RESIDENTS

ABSTRACT

by :

Recci Murinanda³ dan R.A. Antari Inaka Turingsih⁴

Last obligations of developer before it is officially out of a development project is forming an association apartment residents definitif and implement the transfer of management of temporary residents association to association of the definitive residents. The study, entitled "*The Forms of default by developer in the transition process of apartment management from Developer as a temporary residents association to association of the definitive residents*" aims to find out what forms of default developer transitioning the management of apartment from the developer as an association occupant while all occupants definitive association and the factors what are the causes of such default.

Legal research methods used is the juridical Normative, adding the approach empirical method that aims to enhance the required data, therefore this research on the effectiveness of law with emphasis on the study of literature as the primary data and are equipped with secondary data from interviews that can then be analyzed in order to answer the formulation problems.

Research conducted found there were three (3) forms of dispute in the management transition apartment: first, the dispute between the developer with the respective owners of related units late submission of the certificate of ownership of the following units formed association that led difficult definitif occupants, both. The dispute between the union temporary residents association definitif occupants during the handover the management of apartment and third. Disputes between developers with relevant government obligation to provide public facilities and social facilities. Contributing factor is the presence of weakness related legislation, lack of socialization of property law, lack of protection for the consumer, and not to be audited when over the management of apartment.

Key Words : Default, Apartment Management, Transition, dispute.

³ Student, Master Program, Law Faculty of Gadjah Mada University, Yogyakarta

⁴ Lecturer, Law Faculty of Gadjah Mada University, Yogyakarta