

DAFTAR ISI

Cover	i
Lembar Pengesahan	ii
Lembar Pernyataan	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	iv
Intisari	x
Abstract	xi
 Bab I Pendahuluan	 1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Keaslian Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	13
E. Tujuan Penelitian	14
F. Sistematika Penulisan	15
 Bab II Tinjauan Pustaka	
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	17
1. Istilah dan pengertian perjanjian	17
2. Syarat sah perjanjian dan asas perjanjian berdasarkan KUH Perdata-19	
a. Syarat sah perjanjian	19
b. Asas-asas perjanjian	21
3. Subjek Perjanjian	27
4. Objek Perjanjian	29
5. Berakhirnya Perjanjian	31
B. Tinjauan tentang Rumah Susun	33
1. Pengertian umum Rumah Susun	33

2.	Sejarah Lahirnya Konsep Rumah Susun -----	35
a.	Sejarah dan perkembangan rumah susun di Belanda -----	36
b.	Sejarah dan perkembangan rumah susun di Indonesia -----	37
3.	Pembangunan rumah susun -----	43
4.	Hak Kepemilikan atas Satuan Rumah Susun -----	50
5.	Proses jual beli rumah susun -----	52
a.	Tinjauan Umum tentang Hukum Jual Beli -----	52
b.	Tahap persiapan proses jual beli rumah susun -----	53
c.	Proses jual beli rumah susun -----	54
d.	Penerapan asas kekuatan mengikat dan asas keseimbangan dalam suatu kontrak jual beli rumah susun -----	60
6.	Penghunian dan Pengelolaan rumah susun -----	65
a.	Pengembang sebagai Perhimpunan penghuni rumah susun sementara -----	65
b.	Mekanisme pembentukan perhimpunan penghuni rumah susun definitif -----	66
c.	Fungsi, kewenangan dan tugas pokok perhimpunan penghuni rumah susun -----	67
d.	Pengelolaan rumah susun -----	69
C.	Aspek-aspek Perlindungan Konsumen pemilik/penghuni Rumah Susun-	70
1.	Pengertian Perlindungan Konsumen, Konsumen, dan pelaku usaha-	70
2.	Asas dan tujuan perlindungan konsumen-----	71
3.	Hak dan kewajiban konsumen -----	72
4.	Hak dan kewajiban pelaku usaha -----	74
5.	Ketentuan klausula baku dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen -----	75
6.	Tanggung jawab pelaku usaha -----	77
7.	Penyelesaian sengketa konsumen -----	79

Bab III Metode Penelitian	83
A. Sifat Penelitian	84
B. Jenis Penelitian	84
C. Metode Pengumpulan data	87
D. Jalannya Penelitian	92
E. Analisis Hasil Penelitian	92
 Bab IV Hasil dan Pembahasan	 94
A. Bentuk-bentuk sengketa hukum perdata yang berpotensi terjadi dalam proses pengalihan pengelolaan rumah susun dari PPRS sementara ke PPRS defenitif	 94
1. Sengketa antara pengembang dengan pemilik unit/konsumen	94
2. Sengketa antara pengembang sebagai perhimpunan penghuni sementara dengan perhimpunan penghuni defenitif	100
3. Sengketa antara pengembang dengan instansi pemerintah yang wewenangannya bersinggungan secara langsung dengan pembangunan rumah susun	103
B. <u>Faktor faktor yang menyebabkan terjadinya wanprestasi oleh pengembang dalam proses peralihan pengelolaan rumah susun dari pengembang selaku PPRS sementara kepada PPRS defenitif</u>	103
1. Masih terdapat kelemahan dalam peraturan perundang-undangan dan turunannya terkait rumah susun	104
2. Kurangnya sosialisasi mengenai hukum properti ke masyarakat ---	107
3. Belum diterapkan dengan baik prinsip prinsip perlindungan konsumen dalam tahapan peralihan pengelolaan rumah susun	107
4. <u>Tidak dilakukannya audit terhadap laporan pertanggungjawaban pengelolaan rumah susun oleh perhimpunan penghuni sementara ---</u>	108
5. Contoh sengketa pengalihan pengelolaan rumah susun	109

a. Gambaran umum tentang Penggugat -----	111
b. Gambaran umum tentang Para Tergugat -----	115
c. Ringkasan isi gugatan (Posita dan Petitum) -----	119
d. Ringkasan bantahan dari Para Tergugat -----	126
e. Putusan Pengadilan Negeri -----	127
f. Putusan Pengadilan tingkat Banding dan Kasasi -----	129
 Bab V Penutup -----	 134
A. Kesimpulan -----	134
B. Saran -----	135
 Daftar Pustaka -----	 147