

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL .....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
INTISARI .....	xiv
ABSTRACT .....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Keaslian Penelitian .....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	17

2.1 Tinjauan Teoritis .....	17
2.1.1 Pengertian Rumah Susun .....	17
2.1.2 Jenis Rumah Susun .....	18
2.1.3 Sistem Satuan Rumah Susun .....	19
2.1.4 Tinjauan Umum Tentang <i>Pre Project Selling</i> .....	27
2.1.5 Tinjauan Umum Tentang Bank .....	28
2.1.6 Legalitas Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun .....	30
2.1.7 Pembangunan Rumah Susun.....	31
<b>2.2 Tinjauan Konseptual .....</b>	<b>31</b>
2.2.1 Sejarah Lahirnya Peraturan Perundang-undangan Terkait Rumah Susun di Indonesia .....	31
2.2.2 Ruang Lingkup Undang-Undang No 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun .....	36
2.2.3 Tujuan Dibentuknya Undang-Undang No 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun .....	38
2.2.4 Konsep Hak Milik Satuan Rumah Susun.....	39
2.2.5 Konsep Transaksi Jual Beli Melalui Sistem <i>Pre Project Selling</i> .....	40
<b>BAB III METODELOGI PENELITIAN.....</b>	<b>42</b>
3.1 Jenis dan Sifat Penelitian .....	43

3.2 Teknik dan Alat Pengumpulan Data .....	47
3.3 Subjek Penelitian .....	50
3.4 Lokasi Penelitian.....	50
3.5 Analisis Penelitian .....	51
<b>BAB IV PEMBAHASAN .....</b>	<b>52</b>
<b>A. Legalitas Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Dengan Menggunakan Sistem <i>Pre Project Selling</i> .....</b>	<b>52</b>
1. Transaksi Jual Beli Rumah Susun Melalui Sistem <i>Pre Project Selling</i> .....	52
2. Legalitas Sebelum Melakukan Proses Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun.....	56
3. Proses Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun .....	61
4. Hak dan Kewajiban Penjual dan Calon Pembeli atas Satuan Rumah Susun .....	64
<b>B. Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....</b>	<b>67</b>
1. Konsep dan Karakteristik Sistem Pre Project Selling Menurut Peraturan Perundang-undangan.....	73
2. Legalitas Pembangunan Rumah Susun di atas Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan .....	75

3. Hubungan Hukum PT Bank Tabungan Negara Persero Tbk Kantor Cabang Medan dengan Calon Pembeli .....	87
4. Alur Prosedur Pengajuan Kepemilikan Rumah Susun/Apartemen Melalui PT Bank Tabungan Negara Persero, Tbk .....	89
5. Hasil Wawancara Calon Pemegang Hak Milik Satuan Rumah Susun dan <i>Consumer Lending Head</i> Bank BTN Kantor Cabang Medan .....	92
6. Kepastian Hukum Bagi Pemegang Hak Milik Rumah Susun Ditinjau Dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Peraturan Perundang-undangan .....	98
7. Tanggung Jawab Developer dalam Sistem <i>Pre Project Selling</i> Menurut Peraturan Perundang-undangan .....	103
8. Hal-hal Yang Harus Diperhatikan Oleh Pemegang Hak Milik Satuan Rumah Susun Dalam Memperoleh Kepemilikan Satuan Rumah Susun	106
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>108</b>
A. Kesimpulan .....	108
B. Saran.....	111
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>114</b>