

## ABSTRAK

Indonesia sebagai negara yang berpenduduk padat, Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, namun karena pertimbangan ekonomi sehingga pemasaran properti secara *indent* diperbolehkan oleh Undang-Undang. Namun hal ini dikhawatirkan banyak kalangan akan berpotensi mengurangi aspek perlindungan konsumen. Berdasarkan uraian tersebut, maka dalam tesis ini Penulis akan membahas tentang Tinjauan Hukum Perjanjian Pemesanan Satuan Hunian Rumah Susun dengan Studi Kasus Perkara No. 794/ Pdt. G/ 2014/ PN. Hal- hal yang menjadi pokok permasalahan dalam penulisan ini adalah bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian pemesanan satuan hunian rumah susun terkait perkara No.794/Pdt.G/ 2014/ PN. TNG? dan bagaimana dasar kekuatan mengikat dari Perjanjian Pemesanan Satuan Hunian Rumah Susun, dikatkan dengan asas perjanjian obligator?. Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, dengan metode pendekatan yuridis normatif, dan analisis data kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen dalam Perjanjian Pemesanan Pembelian Rumah Susun terkait Perkara No. 794/ Pdt. G/ 2014/ PN. TNG, telah diatur dalam Undang-undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan tetap mengacu pada Kemenpera No 11/KPTS/1994, didukung pula oleh UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Selain itu Perjanjian Pemesanan Satuan Hunian Rumah Susun ini adalah perjanjian obligator yang melahirkan hak dan kewajiban, dimana belum ada penyerahan (*levering*). Dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya maka pihak tersebut dikategorikan wanprestasi hal mana berakibat dapat dituntut berupa pembatalan perjanjian dan atau ganti-rugi sesuai yang diatur dalam KUH Perdata.

## ABSTRACT

Indonesia, is a country with high density population, development of residential construction is an effort to fulfill one of the fundamental human needs, and due to economic considerations, the pre project selling of property are allowed by our rules. Many people worried that this things would potentially reduce the protection of the consumer. Base on that, the main aim of this thesis is to study about legal review of the Preliminary Agreement for Sale and Purchase of apartment, research of case number 794/Pdt.G/2014/PN. TNG. The spesific issue were: how the legal protection of the consumer in the Preliminary Agreement for Sale and Purchase of apartment, on case number 794/Pdt.G/2014/PN. TNG?, and how the binding force of the Preliminary Agreement for Sale and Purchase of apartment as an obligatory agreement?. This is a normative research, with normative juridical approach, and with qualitative data analysis. The result shown that the legal protection of the consumer in the Preliminary Agreement for Sale and Purchase of apartment, has been regulated in Law No 20 year 2011 regarding Apartements/flats, refer to Act of State Minister for Public Housing No 11/KPTS/1994, also support by Law No 8 year 1999 regarding Consumer Protection. The Preliminary Agreement for Sale and Purchase of apartment as an obligatory agreement in the section is a more-sided (multilateral) juridical act under which one or more parties have subjected them selves to an obligation towards one or more other parties. In the event one party breaches a contract, the other party can choose one of several remedies: damages, rescission, or restitution, reffering to Civil Code.