

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP HAK-HAK KONSUMEN DALAM
TRANSAKSI *PRE-PROJECT SELLING* YANG MENGALAMI
WANPRESTASI PADA PROYEK APARTEMEN DI SURABAYA
(STUDI PUTUSAN NOMOR 65/PDT.G.S/2024/PN SBY)**



SKRIPSI

**Skrripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan
Nasional "Veteran" Jawa Timur**

Diajukan oleh:

EKA PUTRA Satria Anggara
NPM. 21071010101

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAWA TIMUR

SURABAYA

2025

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP HAK-HAK KONSUMEN DALAM
TRANSAKSI *PRE-PROJECT SELLING* YANG MENGALAMI
WANPRESTASI PADA PROYEK APARTEMEN DI SURABAYA
(STUDI PUTUSAN NOMOR 65/PDT.G.S/2024/PN SBY)**

Skrripsi ini telah disetujui oleh Dosen Pembimbing,

Pada Hari Senin, tanggal 27 Agustus 2025

Penyusun,



Eka Putra Satria Anggara
NPM. 21071010101

Menyetujui,

Dosen Pembimbing



Zuhda Mila Fitriana, S.H., L.Lm.
NIP. 19920217 202406 2 001

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Hukum,


Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP. 19900112 202012 2 003

HALAMAN REVISI

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP HAK-HAK KONSUMEN DALAM
TRANSAKSI *PRE-PROJECT SELLING* YANG MENGALAMI
WANPRESTASI PADA PROYEK APARTEMEN DI SURABAYA
(STUDI PUTUSAN NOMOR 65/PDT.G.S/2024/PN SBY)**

Penyusun,

Eka Putra Satria Anggara

NPM. 21071010101

Usulan Penelitian untuk Skripsi telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur,
Pada Hari Senin, tanggal 15 September 2025

Pembimbing,

Zuhda Mila Fitriana, S.H., L.Lm.

NIP. 19920217 202406 2 001

Dewan Penguji:

Ketua,

Maria Novita Anriyani S.H., M.H.

NIP. 19930405 201903 2 029

Anggota I,

Miko Aditiya Suharto S.H., M.H.

NIP. 19910721 202406 1 001

Anggota II,

Zuhda Mila Fitriana, S.H., L.Lm.

NIP. 19920217 202406 2 001

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Hukum

Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.

NIP. 19980112 202012 2 003

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa
Timur

Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si

NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP HAK-HAK KONSUMEN DALAM
TRANSAKSI *PRE-PROJECT SELLING* YANG MENGALAMI
WANPRESTASI PADA PROYEK APARTEMEN DI SURABAYA
(STUDI PUTUSAN NOMOR 65/PDT.G.S/2024/PN SBY)**

Penyusun,

Eka Putra Satria Anggara

NPM. 21071010101

Usulan Penelitian untuk Skripsi telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,
Pada Hari Senin, tanggal 15 September 2025

Pembimbing,

Zuhda Mila Fitriana, S.H., L.Lm.

NIP. 19920217 202406 2 001

Dewan Penguji:

Ketua

Maria Novita Apriyani S.H., M.H.

NIP. 19930405 201903 2 029

Anggota I,

Miko Aditya Suharto S.H., M.H.

NIP. 19910721 202406 1 001

Anggota II,

Zuhda Mila Fitriana, S.H., L.Lm.

NIP. 19920217 202406 2 001

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Hukum

Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.

NIP. 19900112 202012 2 003

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa
Timur

Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si

NIP. 19680116 199403 2 001

PERNYATAAN ORISINALITAS

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Eka Putra Satria Anggara
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 16 Desember 2002
NPM : 21071010101
Bidang/Konsentrasi : Hukum Perdata
Alamat : Cepu No.9-A, RT/RW 002/002, Kel. Gundih,
Kec. Bubutan, Kota Surabaya.

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP HAK-HAK KONSUMEN DALAM TRANSAKSI *PRE-PROJECT SELLING* YANG MENGALAMI WANPRESTASI PADA PROYEK APARTEMEN DI SURABAYA (STUDI PUTUSAN NOMOR 65/PDT.G.S/2024/PN SBY).**” dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar hasil karya cipta Penyusun sendiri, yang dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat). Skripsi ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar penulisan.

Apabila dikemudian hari ternyata Skripsi ini merupakan hasil jiplakan (plagiat) maka Penyusun bersedia dituntut di Pengadilan dan dicabut gelar (sarjana Hukum) yang telah diperoleh. Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 27 Agustus 2025

Penyusun



EKA PUTRA SATRIA ANGGARA
NPM. 21071010101

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Eka Putra Satria Anggara
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 16 Desember 2002
NPM : 21071010101
Bidang/Konsentrasi : Hukum Perdata
Alamat : Cepu No.9-A, RT/RW 002/002, Kel. Gundih,
Kec. Bubutan, Kota Surabaya

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang telah secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka. Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 27 Agustus 2025
Penyusun



EKA PUTRA SATRIA ANGGARA
NPM. 21071010101

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, atas rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal skripsi dengan judul **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP HAK-HAK KONSUMEN DALAM TRANSAKSI *PRE-PROJECT SELLING* YANG MENGALAMI WANPRESTASI PADA PROYEK APARTEMEN DI SURABAYA (STUDI PUTUSAN NOMOR 65/PDT.G.S/2024/PN SBY)**.

Skripsi ini ditulis guna memenuhi persyaratan kurikulum yang ada di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur dan dimaksudkan sebagai usulan penelitian untuk skripsi.

Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan bimbingan dan belajar dari beberapa pihak, maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
3. Ibu Aldira Mara Ditta C.P. S.H., M.H.. selaku Wakil Dekan 2 Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan 3 Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
5. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H. selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;

6. Ibu Zuhda Mila Fitriana, S.H.,L.Lm. selaku Dosen Pembimbing penulis yang telah dengan sangat baik membimbing dan mendukung penulis;
7. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah banyak membantu selama menempuh pendidikan ini;
8. Bapak dan Ibu Tim Penguji proposal skripsi dan skripsi yang telah memberikan evaluasi, kritik dan saran yang penting untuk penulis;
9. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan kemudahan dalam pengurusan administrasi;
10. Ibu dan adik penulis yang selalu mendoakan dan memberi dukungan atas segala proses meraih masa depan yang terbaik bagi penulis;
11. Teman-teman penulis yang selalu membantu, menghibur, dan menemani penulis: Faruq, Daffa, Danang, Randita, Bima, dan Syafril;
12. Terimakasih kepada Podcast GJLS, Podcast Agak Laen, Podcast Seminggu, Titik Kumpul, dan Grind Boys yang telah menemani penulis;
13. Pihak-pihak lain yang penulis tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa penulisan proposal skripsi ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun penulis terima dengan lapang dada. Akhir kata, semoga proposal skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

Surabaya, 21 Januari 2025

Eka Putra Satria Anggara

INTISARI

Nama : Eka Putra Satria Anggara
NPM : 21071010101
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 16 Desember 2002
Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP HAK-HAK KONSUMEN DALAM TRANSAKSI *PRE-PROJECT SELLING* YANG MENGALAMI WANPRESTASI PADA PROYEK APARTEMEN DI SURABAYA (STUDI PUTUSAN NOMOR 65/PDT.G.S/2024/PN SBY)

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji perlindungan hak-hak konsumen dalam transaksi pre-project selling apartemen yang mengalami wanprestasi, dengan studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 65/Pdt.G.S/2024/PN Sby. Dengan metode penelitian yuridis normatif, dianalisis bagaimana hubungan dan kedudukan hukum konsumen serta penerapan Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) dalam pertimbangan hakim. Hasil penelitian menunjukkan bahwa posisi konsumen rentan akibat klausula baku dalam perjanjian yang menguntungkan pengembang, seperti penundaan serah terima unit meskipun pembayaran telah lunas. Wanprestasi ini melanggar hak-hak fundamental konsumen atas kenyamanan, informasi yang jelas, dan kepastian hukum. Putusan hakim yang mengabulkan gugatan konsumen dan memerintahkan pengembalian dana menegaskan bahwa jalur litigasi menjadi upaya efektif untuk memulihkan kerugian konsumen akibat wanprestasi pengembang.

Kata Kunci: Perlindungan Konsumen, *Pre-Project Selling*, Wanprestasi.

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN REVISI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iv
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.5 Keaslian Penelitian.....	7
1.6 Metode Penelitian.....	9
1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian	9
1.6.2 Pendekatan	11
1.6.3 Bahan Hukum	12
1.6.4 Prosedur Pengumpulan	13
1.6.5 Sistematika Penulisan	15
1.7 Tinjauan Pustaka	16
1.7.1 Perlindungan Konsumen.....	16

1.7.2 Konsumen	20
1.7.3 Pelaku Usaha	23
1.7.4 <i>Pre-Project Selling</i>	25
1.7.5 Perjanjian	26
1.7.6 Wanprestasi	27
1.7.7 Apartemen	28
1.7.8 Penyelesaian Sengketa	29
BAB II HUBUNGAN HUKUM DAN KEDUDUKAN HUKUM KONSUMEN DALAM PUTUSAN NOMOR 65/PDT.G.S/2024/PN SBY	33
2.1 Hubungan Hukum Konsumen dalam Putusan Nomor 65/Pdt.G.S/2024/PN SBY	33
2.2 Kedudukan Hukum Konsumen dalam Putusan Nomor 65/Pdt.G.S/2024/PN Sby	41
BAB III HAK-HAK KONSUMEN DAN PENERAPAN UUPK PADA PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN NOMOR 65/PDT.G.S/2024/PN SBY	49
3.1 Hak-Hak Konsumen yang Tidak Terpenuhi dalam Putusan Nomor 65/Pdt.G.S/2024/PN SBY	49
3.2 Penerapan UUPK pada Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 65/Pdt.G.S/2024/PN Sby	54
BAB IV PENUTUP	62
4.1 Kesimpulan	62
4.2 Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	65
LAMPIRAN	72

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Keaslian Penelitian	8
---	----------

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Form Ajuan Judul.....	72
Lampiran 2. Surat Penugasan Dosen Pembimbing Proposal Skripsi.....	73
Lampiran 3. Bukti Penyerahan Laporan Magang	74
Lampiran 4. Hasil EPT	75
Lampiran 5 Bukti KRS Terbaru.....	76
Lampiran 6. Bukti Pembayaran UKT	77
Lampiran 7. Validasi Transkrip.....	78
Lampiran 8. Kartu Bimbingan Skripsi.....	79
Lampiran 9. Bukti Penyerahan Berkas KKN	80
Lampiran 10. Bukti Penyerahan Proposal Skripsi	81
Lampiran 11. Sertifikat Library Class.....	82
Lampiran 12. Sertifikat KKN	83
Lampiran 13. Hasil Turnitin Jurnal.....	84
Lampiran 14. Hasil Turnitin Skripsi.....	85
Lampiran 15. LoA Jurnal.....	87
Lampiran 16. Lembar Revisi Dosen Penguji 1.....	88
Lampiran 17. Lembar Revisi Dosen Penguji 2.....	89
Lampiran 18. Lembar Revisi Dosen Pembimbing	90