

# SKRIPSI

## WANPRESTASI PADA PELAKSANAAN PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI RUMAH OLEH DEVELOPER (STUDI KASUS PT. PRATAMA HUTAMA JAYA DI PEKANBARU)

*Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan Untuk  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh :

**LABITTA ANDARI PUTRI**

2010113111  
UNIVERSITAS ANDALAS

**PROGRAM KEKHUSUSAN: HUKUM PERDATA (PK I)**



**Pembimbing :**  
**Dr. Dahlil Marjon, S.H., MH**  
**Dr. Rembrandt, S.H., M.H**

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS ANDALAS**  
**PADANG**

**2024**

**No.Reg : 07/PK-I/IV/2024**

## ABSTRAK

Rumah sebagai tempat tinggal mempunyai peran yang strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif sehingga terpenuhinya tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan tahapan atau siklus kehidupan manusia. Pasal 28H Ayat (1) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa, “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan layanan kesehatan”. Dewasa ini, pertumbuhan populasi di wilayah perkotaan, urbanisasi, dan keterbatasan lahan menjadi tantangan dalam memenuhi kebutuhan dan tempat tinggal yang layak. Perumahan cluster menjadi salah satu solusi untuk mengatasi masalah pemukiman di wilayah perkotaan, salah satunya perumahan cluster milik PT. Pratama Utama Jaya di Pekanbaru. Akan tetapi, pada kenyataannya rumah yang diharapkan dapat menjadi tempat tinggal yang aman, damai, tentram dan sejahtera itu hanya tinggal angan-angan bagi sebagian besar konsumen yang membeli rumah di Perumahan Patin Cluster tersebut. Hal ini dikarenakan permasalahan terkait tidak selesainya pembangunan rumah berdasarkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) oleh PT. Pratama Utama Jaya. Penyusunan penulisan ini menggunakan metode pendekatan penelitian yuridis empiris (*sociolegal research*) yang bersifat deskriptif analitis. Tujuan dari penulisan ini guna menganalisis bentuk, dan untuk mengetahui akibat hukum terkait wanprestasi yang dilakukan oleh developer PT. Pratama Utama Jaya dan cara penyelesaiannya. Berdasarkan hasil penelitian disimpulkan bahwa, 1) Bentuk wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah yang dilakukan oleh developer, yaitu tidak mengerjakan pembangunan unit rumah, keterlambatan penyelesaian pembangunan unit rumah, dan mengerjakan pembangunan unit rumah tetapi tidak sesuai yang diperjanjikan; 2) Akibat hukum terkait wanprestasi yang dilakukan oleh developer adalah ganti rugi, dengan mengembalikan seluruh uang yang telah disetor oleh konsumen, sedangkan cara penyelesaiannya melalui upaya non litigasi dan litigasi.

**Kata Kunci:** Wanprestasi, Perumahan, Developer, Akibat Hukum.