

ANALISIS HUKUM PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN SUBSIDI ANTARA PT. AGUNG GRIYA MENTARI DENGAN PERORANGAN

Oleh :

Selatieli Zendrato¹⁾, Michael Timothy Tambunan²⁾, Kristina Magdalena Br Gultom³⁾, Kevin Geri Sembiring Muham⁴⁾

^{1,2,3,4} Universitas Prima Indonesia

¹email: selatielizendrato@unprimdn.ac.id

²email: michaeltambunan03@gmail.com

³email: kristinamagdalena86@gmail.com

⁴email: kevingerry31@gmail.com

Informasi Artikel

Riwayat Artikel :

Submit, 7 Maret 2026

Revisi, 29 Mei 2026

Diterima, 30 Mei 2026

Publish, 31 Mei 2026

Kata Kunci :

Hukum Perjanjian,
Perjanjian Pemborongan Pekerjaan,
Perumahan Subsidi.

ABSTRAK

Pemerintah menyediakan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program rumah subsidi yang pelaksanaannya melibatkan perjanjian pemborongan antara pengembang dan pelaksana pekerjaan. Kontrak tersebut berfungsi mengatur hak dan kewajiban para pihak, namun dalam praktik masih ditemukan permasalahan seperti keterlambatan penyelesaian pekerjaan, ketidaksesuaian kualitas bangunan, dan wanprestasi. Penelitian ini bertujuan menganalisis pelaksanaan perjanjian pemborongan pembangunan perumahan subsidi antara PT. Agung Griya Mentari dengan pihak perorangan, bentuk wanprestasi yang terjadi, serta mekanisme penyelesaian hukumnya. Penelitian menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan empiris. Data diperoleh melalui studi kepustakaan dan wawancara, kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kontrak telah mengatur ruang lingkup pekerjaan, nilai kontrak, jangka waktu, sistem pembayaran, dan sanksi keterlambatan. Namun masih terjadi wanprestasi berupa keterlambatan penyelesaian pekerjaan dan ketidaksesuaian kualitas bangunan, seperti kebocoran atap, kerusakan plafon, dan masalah instalasi air. Penyelesaiannya dilakukan melalui denda keterlambatan, kewajiban perbaikan selama masa pemeliharaan, penahanan dana retensi, serta penyelesaian sengketa melalui musyawarah, arbitrase BANI, atau Pengadilan Negeri. Penelitian juga merekomendasikan pencantuman klausul jaminan pelaksanaan untuk meningkatkan kepastian hukum dan perlindungan para pihak.

This is an open access article under the [CC BY-SA](#) license



Corresponding Author:

Nama: Selatieli Zendrato

Afiliasi: Universitas Prima Indonesia

Email: selatielizendrato@unprimdn.ac.id

1. PENDAHULUAN

Rumah atau hunian ialah sebuah keperluan dasar manusia selain pangan serta sandang yang wajib dipenuhi. Setelah kebutuhan primer tersebut terpenuhi, manusia kemudian berupaya memenuhi

kebutuhan sekunder dan tersier. Hunian tidak hanya berfungsi sebagai tempat berlindung dari pengaruh cuaca, gangguan alam, serta makhluk hidup, tetapi juga berperan sebagai sarana pendidikan dalam keluarga, wadah pembentukan dan pelestarian

budaya, serta media peningkatan kualitas generasi suatu bangsa (Sadjijono, 2018). Pemenuhan kebutuhan akan hunian menjadi semakin sulit seiring dengan laju pertumbuhan penduduk yang tinggi, yang berdampak pada meningkatnya harga tanah. Konsentrasi pertumbuhan penduduk di wilayah perkotaan berpotensi menimbulkan munculnya kawasan permukiman kumuh, baik di sepanjang jalur rel kereta api maupun di daerah bantaran sungai (Harsono, 2019).

Upaya pemenuhan kebutuhan akan hunian dilakukan melalui penyelenggaraan penyediaan perumahan oleh pemerintah maupun pihak swasta. Negara mengemban amanat konstitusional untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945. Amanat ini diwujudkan melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang antara lain mengatur klasifikasi tipe rumah berdasarkan tingkat keterjangkauan daya beli masyarakat Indonesia. Regulasi ini menjadi instrumen penting dalam memastikan bahwa kebijakan perumahan subsidi dapat menjangkau kelompok sasaran secara tepat.

Kebutuhan akan hunian di Indonesia mengalami peningkatan setiap tahunnya sejalan dengan pertumbuhan jumlah penduduk serta perubahan dalam struktur rumah tangga. Survei Sosial Ekonomi Tahun 2023 menghasilkan data resmi yang dirilis BPS dimana backlog atau kekurangan rumah di Indonesia masih berada pada angka sekitar 9,9 juta rumah tangga, yang menunjukkan masih terdapat sejumlah besar warga yang belum punya tempat tinggal layak huni. (Statistik, 2023) Bahkan pada tahun 2025, backlog perumahan diperkirakan meningkat hingga mencapai sekitar 15 juta unit akibat pertumbuhan kebutuhan yang tidak sebanding dengan ketersediaan rumah. (Kompas, 2025) Keadaan tersebut mengharuskan adanya peran aktif negara dalam menjamin terpenuhinya hak masyarakat atas hunian yang layak, sesuai yang diperintahkan pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sebagai wujud pelaksanaan tanggung jawab tersebut, pemerintah melalui regulasi perumahan nasional berupaya menjamin ketersediaan hunian bersubsidi untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Kebijakan tersebut memiliki landasan hukum sesuai di Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selain itu, pemerintah turut mengusulkan peningkatan kuota rumah subsidi hingga 500.000 (Lima ratus ribu) unit per tahun guna mengurangi backlog perumahan nasional (News, 2025).

Berkenaan dengan definisi perjanjian, Subekti mengungkapkan, "Suatu perjanjian ialah sebuah peristiwa seorang berjanji pada seorang lain atau ketika dua orang tersebut saling berjanji guna melakukan sesuatu perihal". (Subekti, 2009)

Sementara Salim HS mengungkapkan, "Pada Pasal 1313 KUH Perdata hanya menjelaskan perjanjian ialah sebuah perlakuan yang mana seorang maupun lebih mengikatkan dirinya pada seseorang atau lebih" (H.S, 2003).

Merujuk pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), ada sejumlah persyaratan yang wajib dipenuhi supaya sebuah perjanjian bisadianggap sah menurut hukum, yakni sebagai berikut:

1. Sepakat untuk mengikatkan diri.
2. Keahlian guna membuat sebuah perikatan.
3. Sebuah perihal khusus.
4. Sebuah sebab yang halal.

Persyaratan pertama serta kedua dikategorikan sebagai syarat subjektif, sementara persyaratan ketiga serta keempat termasuk dalam syarat objektif. Dengan demikian, keabsahan suatu perjanjian dapat diakui apabila seluruh unsur tersebut terpenuhi. Selain itu, menurut Hamdi dkk., pemahaman syarat sah perjanjian penting guna mencegah terjadinya sengketa kontrak pada kemudian hari (M. N. R. Hamdi, 2024).

Subekti mengemukakan bahwa bentuk-bentuk wanprestasi dapat diklasifikasikan ke dalam empat kategori. Pertama, debitur sama sekali tidak melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikan. Kedua, debitur melaksanakan prestasi, tetapi tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati. Ketiga, debitur melaksanakan prestasi, namun melewati batas waktu yang ditentukan. Keempat, debitur melakukan tindakan yang justru dilarang berdasarkan isi perjanjian.

Potensi terjadinya wanprestasi dalam perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan perumahan subsidi menunjukkan bahwa setiap hubungan kontraktual, khususnya yang berkaitan dengan bidang jasa konstruksi, memerlukan keberadaan jaminan sebagai instrumen hukum yang berfungsi memberikan perlindungan sekaligus kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Jaminan pada kontrak konstruksi memiliki fungsi sebagai sarana pengamanan guna menjamin bahwa seluruh kewajiban yang bersifat kontraktual dilaksanakan sesuai ketentuan serta kesepakatan yang sudah disepakati para pihak, baik bagi pihak pemberi kerja ataupun pihak pelaksana pekerjaan. Tanpa adanya jaminan, risiko terjadinya penghindaran tanggung jawab oleh salah satu pihak akan semakin besar, terutama apabila terjadi kegagalan pekerjaan, keterlambatan penyelesaian proyek, atau kegagalan pembayaran di tengah pelaksanaan pekerjaan (Hidayah Nawir, 2023).

Keberadaan jaminan dalam kontrak konstruksi seperti *advance payment bond*, *performance bond*, maupun jaminan pemeliharaan merupakan wujud nyata komitmen hukum dari pihak pelaksana pekerjaan terhadap mutu hasil dan ketepatan waktu penyelesaian proyek. Di samping itu, instrumen

jaminan ini berperan sebagai mekanisme perlindungan hukum bagi pengguna jasa manakala terjadi wanprestasi. Dengan adanya jaminan tersebut, potensi kerugian yang dialami dapat ditekan melalui proses pencairan jaminan yang tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku (Siswanto, 2025).

Keberadaan mekanisme jaminan dalam kontrak pemborongan pekerjaan menjadi elemen vital, khususnya pada pembangunan rumah subsidi yang sarat dengan kepentingan publik dan amanat konstitusi. Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 secara eksplisit mengamanatkan negara untuk menjamin hak masyarakat atas hunian layak. Dalam ranah hukum kontrak, Pasal 1338 KUH Perdata mengukuhkan kekuatan mengikat suatu perjanjian yang dibuat secara sah, sehingga para pihak terikat untuk melaksanakannya dengan penuh tanggung jawab dan itikad baik. Namun, dalam realitasnya, kerja sama antara PT. Agung Griya Mentari dengan pihak perorangan tidak sepenuhnya bebas dari risiko wanprestasi yang dapat berdampak pada kerugian salah satu pihak.

Ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata mengatur bahwa pihak yang lalai memenuhi kewajiban dalam suatu perjanjian dapat dituntut ganti rugi atas kerugian yang diderita pihak lain. Namun, realitas di lapangan menunjukkan bahwa ketika wanprestasi terjadi, pihak yang dirugikan kerap menghadapi hambatan dalam merealisasikan haknya, terlebih jika tidak ada instrumen jaminan yang dapat menjamin pemenuhan kewajiban debitur. Kondisi inilah yang mendorong penulis untuk melakukan kajian mendalam terhadap aspek hukum dalam perjanjian kerja sama pembangunan rumah subsidi antara PT. Agung Griya Mentari dengan pihak perorangan, dengan fokus pada mekanisme pelaksanaan perjanjian, potensi wanprestasi, serta perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis empiris yang bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan perumahan subsidi antara PT. Agung Griya Mentari dengan pihak perorangan, serta untuk menganalisis kedudukan dan fungsi jaminan dalam klausul kontrak perjanjian pemborongan pekerjaan tersebut. Pendekatan normatif digunakan dalam penelitian ini dengan menelaah ketentuan-ketentuan hukum yang bersumber dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai fondasi utama hukum perjanjian. Telaah juga dilakukan terhadap peraturan perundang-undangan lain yang secara khusus mengatur kegiatan pembangunan perumahan dan layanan jasa konstruksi.

Pendekatan normatif diterapkan dalam studi ini melalui penelaahan mendalam terhadap ketentuan-ketentuan hukum yang terdapat dalam

KUH Perdata, yang menjadi pijakan fundamental dalam hukum perjanjian. Selain itu, analisis juga dilakukan terhadap regulasi lain yang relevan, khususnya yang mengatur sektor pembangunan perumahan dan layanan jasa konstruksi.

Data yang dikumpulkan dianalisis secara kualitatif dengan terlebih dahulu menginventarisasi berdasarkan bahan hukum yang tersedia. Analisis dilakukan secara deskriptif, logis, dan sistematis untuk menghasilkan gambaran jelas tentang pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan serta bentuk wanprestasi dalam praktik. Kesimpulan ditarik secara induktif dan deduktif untuk menjawab permasalahan penelitian secara komprehensif.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

1) Pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan perumahan subsidi tersebut dalam praktiknya

Dalam praktik pelaksanaan perjanjian pemborongan pembangunan rumah subsidi antara PT. Agung Griya Mentari dengan kontraktor perorangan, ditemukan bahwa klausul mengenai jaminan tidak diatur secara eksplisit dalam kontrak yang digunakan. Dokumen perjanjian yang tertuang dalam Kontrak Nomor 03/UP/RAP-27/05/24 hanya memuat ketentuan mengenai lingkup pekerjaan, mekanisme pembayaran, durasi pelaksanaan, masa pemeliharaan, serta sanksi keterlambatan penyelesaian proyek. Berdasarkan wawancara dengan Direktur PT. Agung Griya Mentari pada 15 September 2025 di Medan, diketahui bahwa kerja sama tersebut merupakan perjanjian pemborongan untuk pembangunan rumah tipe-36 di Komplek Perumahan Royal Anggrek Prima-II, Jalan SM Raja – Sungai Buaya, Bagan Batu, Provinsi Pekanbaru. Pihak direktur menjelaskan bahwa proyek ini diberikan kepada kontraktor perorangan secara borongan, yang mencakup penyediaan material dan tenaga kerja.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Direktur PT. Agung Griya Mentari menyatakan bahwa “pihak kontraktor perorangan diberi tanggung jawab untuk membangun seluruh unit rumah sesuai gambar dan spesifikasi teknis yang telah disepakati bersama dalam kontrak kerja.” Berdasarkan ketentuan kontrak yang tercantum dalam Pasal 1 perjanjian, tujuan kontrak tersebut adalah agar pihak kedua sebagai pemborong melaksanakan dan menyelesaikan pekerjaan pembangunan rumah tipe-36 sebanyak 112 unit dalam jangka waktu satu tahun. Selanjutnya dalam Pasal 2 dijelaskan bahwa bentuk pekerjaan yang dilaksanakan merupakan pekerjaan borongan pembangunan rumah beserta penyediaan material dan upah kerja sesuai dengan gambar serta bentuk rumah yang telah disepakati bersama.

Direktur PT. Agung Griya Mentari dalam wawancara juga menyampaikan bahwa “pekerjaan yang diberikan kepada kontraktor atau perorangan mencakup seluruh proses pembangunan mulai dari

pekerjaan awal hingga tahap finishing sehingga rumah siap untuk diserahkan terimakan kepada pihak PT. Agung Griya Mentari.” Hal tersebut menunjukkan bahwa kontraktor memiliki kewajiban menyelesaikan pekerjaan pembangunan secara menyeluruh sesuai dengan spesifikasi teknis yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Pasal 3 dan Pasal 4 perjanjian mengatur bahwa pekerjaan diberikan melalui skema penunjukan langsung dengan nilai borongan per unit rumah tipe-36 sebesar Rp72.000.000. Mengingat jumlah unit yang dibangun adalah 112 unit, maka nilai total kontrak secara keseluruhan adalah Rp8.064.000.000, belum termasuk pajak yang harus ditanggung sesuai ketentuan.

Pihak perusahaan juga menjelaskan bahwa penyelesaian pekerjaan harus dilaksanakan hingga tahap finishing sesuai dengan desain yang telah ditentukan dalam dokumen bestek. Dalam hal ini Direktur PT. Agung Griya Mentari menyatakan bahwa “seluruh pembangunan harus mengikuti spesifikasi teknis dan desain yang telah disepakati dalam kontrak, sehingga kualitas bangunan tetap terjaga sesuai standar perusahaan.”

Selain itu, sistem pembayaran yang diatur dalam Pasal 5 kontrak menyebutkan bahwa pembayaran kepada kontraktor dilakukan setelah pekerjaan pembangunan mencapai progres 100% dan telah dilakukan serah terima pekerjaan antara kedua belah pihak. Dalam ketentuan tersebut juga diatur adanya pembayaran retensi sebesar 2,5% (Dua koma lima per seratus) dari nilai kontrak yang baru akan dibayarkan setelah berakhirnya masa pemeliharaan selama 30 hari. Mengenai ketentuan ini, Direktur PT. Agung Griya Mentari menjelaskan bahwa “retensi tersebut sebenarnya dimaksudkan sebagai bentuk pengamanan bagi PT. Agung Griya Mentari agar kontraktor tetap bertanggung jawab terhadap kualitas pekerjaan selama masa pemeliharaan.”

Mekanisme retensi dapat dipahami sebagai bentuk pengamanan terbatas terhadap kualitas pekerjaan yang dilaksanakan oleh kontraktor. Dalam pelaksanaannya, kontrak juga mengatur mengenai jangka waktu penyelesaian pekerjaan sebagaimana tercantum dalam Pasal 6, yaitu selama satu tahun sejak penandatanganan kontrak kerja. Apabila terjadi keterlambatan dalam penyelesaian pembangunan, maka pihak kedua diwajibkan membayar denda sebesar 0,15% (Nol koma lima belas persen) dari nilai kontrak yang dihitung berdasarkan jumlah hari keterlambatan. Namun demikian, dalam praktik pelaksanaan pekerjaan ditemukan beberapa bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pihak kontraktor.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Direktur PT. Agung Griya Mentari, diketahui bahwa salah satu bentuk wanprestasi yang terjadi adalah keterlambatan penyelesaian pembangunan rumah dari waktu yang telah ditentukan dalam kontrak. Dalam hal ini beliau menyatakan bahwa “kontraktor tidak dapat menyelesaikan seluruh unit rumah dalam

jangka waktu satu tahun sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian, sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak PT. Agung Griya Mentari.”

Permasalahan tidak hanya terjadi pada keterlambatan penyelesaian pekerjaan, tetapi juga ditemukan pada kualitas bangunan di beberapa unit rumah yang telah selesai dibangun. Berdasarkan keterangan pihak perusahaan, pada sejumlah unit rumah ditemukan kerusakan berupa kebocoran pada atap, kerusakan plafon, serta permasalahan pada instalasi pipa air dan saluran pembuangan. Direktur PT. Agung Griya Mentari menjelaskan bahwa “pada beberapa unit rumah yang pertama selesai dibangun terdapat kerusakan seperti atap bocor, plafon rusak, serta pipa air yang merembes sehingga kontraktor diwajibkan melakukan perbaikan selama masa pemeliharaan.” Kewajiban perbaikan tersebut telah diatur dalam Pasal 8 kontrak yang menyatakan bahwa selama masa pemeliharaan selama 30 hari setelah serah terima pekerjaan, pihak kedua wajib memperbaiki segala kekurangan maupun kerusakan tanpa biaya tambahan.

Ketiadaan klausul jaminan dalam kontrak kerja tersebut, apabila ditinjau dari perspektif hukum perjanjian, berpotensi menimbulkan permasalahan hukum apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi yang mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak. Jaminan dalam suatu perjanjian pada hakikatnya berfungsi sebagai sarana perlindungan hukum bagi kreditur atau pihak yang dirugikan ketika pihak lain tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian. Keberadaan jaminan juga memberikan kepastian bagi pihak yang dirugikan mengenai sumber pemenuhan ganti kerugian yang dapat dimintakan apabila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan kontrak.

Konteks perjanjian antara PT. Agung Griya Mentari dengan kontraktor perorangan, tidak dicantumkannya klausul jaminan menyebabkan perusahaan tidak memiliki objek jaminan tertentu yang secara langsung dapat dituntut atau dieksekusi apabila terjadi wanprestasi yang menimbulkan kerugian. Hal ini menjadi persoalan apabila sengketa tersebut kemudian diselesaikan melalui jalur litigasi maupun non litigasi. Tanpa adanya jaminan yang diperjanjikan sejak awal, pihak yang dirugikan akan mengalami kesulitan dalam menuntut pemenuhan ganti kerugian secara efektif.

Wawancara yang dilakukan penulis, Direktur PT. Agung Griya Mentari juga mengungkapkan bahwa “dalam kontrak tersebut memang tidak ada jaminan khusus yang diberikan oleh kontraktor, sehingga apabila terjadi kerugian yang lebih besar di kemudian hari PT. Agung Griya Mentari hanya dapat menuntut berdasarkan perjanjian yang ada.” Lebih lanjut, dalam praktik penyelesaian sengketa perdata di Indonesia, meskipun pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti kerugian atas dasar wanprestasi, namun tidak terdapat ketentuan yang

secara langsung memberikan kewenangan kepada pihak yang dirugikan untuk secara sepihak menelusuri atau mengetahui seluruh harta kekayaan pihak yang melakukan wanprestasi untuk dijadikan sebagai sumber penggantian kerugian.

Keberadaan jaminan dalam suatu kontrak memiliki peranan penting dalam memberikan kepastian hukum mengenai objek yang dapat dijadikan sebagai alat pemenuhan kewajiban apabila terjadi pelanggaran terhadap perjanjian. Dengan demikian, ketiadaan klausul jaminan dalam perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan perumahan antara PT. Agung Griya Mentari dengan pihak perorangan menunjukkan adanya kelemahan dalam substansi kontrak perjanjian tersebut, khususnya dalam mengantisipasi kemungkinan terjadinya pelanggaran terhadap kewajiban yang telah disepakati oleh para pihak.

Apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi yang menimbulkan kerugian yang lebih besar, pihak yang dirugikan tidak memiliki jaminan khusus yang secara langsung dapat digunakan sebagai dasar untuk menuntut pemenuhan ganti kerugian. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa ketiadaan pengaturan mengenai jaminan dalam kontrak dapat menimbulkan potensi kesulitan bagi pihak yang dirugikan dalam memperoleh kepastian mengenai pemenuhan kewajiban dari pihak yang melakukan pelanggaran perjanjian. Oleh karena itu, dalam praktik penyusunan kontrak pemborongan pekerjaan, pencantuman klausul jaminan seharusnya menjadi salah satu unsur penting yang perlu diperhatikan agar dapat memberikan kepastian hukum sekaligus perlindungan yang lebih optimal bagi para pihak dalam pelaksanaan perjanjian.

2) Penyelesaian Wanprestasi Pada Kontrak Kerja Antara PT. AGUNG GRIYA MENTARI (Pemilik Proyek) dengan Perorangan (Pemborong/ Kontraktor).

Kerusakan atau ketidak sesuaian hasil pekerjaan dengan ketentuan kontrak, perorangan berkewajiban melakukan perbaikan secara langsung tanpa membebankan biaya tambahan kepada PT. AGUNG GRIYA MENTARI, dan perbaikan tersebut wajib dituntaskan pada jangka waktu yang sudah ditetapkan pihak pemberi kerja. Dalam hal terjadi wanprestasi berupa keterlambatan penyelesaian pekerjaan, perorangan juga bertanggung jawab membayar denda keterlambatan sebagaimana telah diatur dalam klausul kontrak, yakni sebesar 0,15% (Nol koma lima belas persen) dari nilai kontrak dikalikan jumlah hari keterlambatan.

Tanggung jawab perorangan tak terbatas pada pelaksanaan fisik konstruksi saja, melainkan juga mencakup kewajiban menjamin keberlangsungan mutu bangunan melalui waktu pemeliharaan selama 30 hari (tiga puluh) sejak tanggal penyerahan dan terima pekerjaan (BAST). Selama masa tersebut, apabila ditemukan kerusakan atau cacat konstruksi, perorangan wajib memperbaikinya secara

menyeluruh hingga mencapai kondisi layak serah terima. Pembayaran retensi sebesar 2,5% (Dua koma lima persen) dari total nilai kontrak hanya akan dilakukan setelah seluruh kewajiban pemeliharaan tersebut dipenuhi oleh perorangan. berdasarkan wawancara, jika upaya musyawarah mufakat tak menghasilkan kesepakatan pada kurun waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak dimulainya proses negosiasi, pihak- pihak membuka kemungkinan penyelesaian melalui dua jalur hukum formal, yakni:

a. Melalui Jalur Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)

Proses penuntasan sengketa dari BANI dimulai dengan adanya perjanjian arbitrase tertulis antara para pihak. Perjanjian ini dapat berbentuk klausul arbitrase yang dicantumkan dalam kontrak utama sejak awal kerja sama, atau berupa perjanjian tersendiri yang dibuat setelah sengketa terjadi. Klausul tersebut jadi dasalandasan BANI guna melakukan pemeriksaan serta memberi keputusan perkara, sebagaimana ditegaskan pada Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 yang mengungkapkan sengketa hanya bisa dituntaskan lewat arbitrase apabila para pihak menyetujui secara tertulis. Melalui persetujuan tersebut, lembaga peradilan umum tak lagi berwenang memeriksa perkara yang disepakati sebagai objek perjanjian arbitrase, selaras pada Pasal 3 undang-undang yang sama.

Setelah timbul sengketa, pihak yang mengalami kerugian bisa meminta permohonan arbitrase dengan tertulis kepada Sekretariat BANI Medan. Permohonan tersebut memuat identitas para pihak, uraian singkat mengenai pokok sengketa, dasar hukum tuntutan, serta permintaan penyelesaian yang dimohonkan. Sekretariat BANI kemudian akan mendaftarkan perkara dan menentukan biaya administrasi awal sebagai tanda dimulainya proses arbitrase. Permohonan tersebut selanjutnya disampaikan kepada pihak lawan (termohon), yang diberi kesempatan untuk memberikan jawaban dalam jangka waktu tertentu.

Arbiter dengan kata lain majelis arbitrase yang bakal melakukan pemeriksaan perkara. Sekuruk pihak bisa menyepakati seorang arbiter tunggal atau tiga arbiter, masing-masing ditunjuk oleh para pihak, dengan satu orang ditetapkan sebagai ketua majelis. Jika pihak tak meraih kesepakatan mengenai penunjukan arbiter, maka BANI memiliki kewenangan untuk menetapkan sesuai dengan prosedur internal lembaga. Setelah majelis arbitrase terbentuk, dilakukan pemeriksaan terhadap perkara secara tertutup untuk menjaga kerahasiaan para pihak. Pemeriksaan ini meliputi penyampaian bukti, keterangan saksi, serta argumentasi hukum dari tiap pihak yang berselisih.

Pada tahap akhir proses arbitrase, majelis akan menjatuhkan putusan final. Pasal 60 UU Nomor 30 Tahun 1999 menegaskan bahwa putusan arbitrase bersifat final dan mengikat, sehingga tertutup

kemungkinan untuk mengajukan kasasi, banding, atau peninjauan kembali. Karakter ini mencerminkan esensi arbitrase sebagai lembaga penyelesaian sengketa yang menjamin kepastian hukum secara cepat dan efektif. Oleh karena itu, para pihak wajib mematuhi dan melaksanakan putusan tersebut sebagai bentuk penghormatan terhadap kesepakatan hukum yang telah mereka buat.

Ketika pihak yang kalah enggan mematuhi putusan arbitrase secara sukarela, undang-undang memberikan hak kepada pihak pemenang untuk memohon pelaksanaan paksa ke Pengadilan Negeri di tempat domisili pihak yang kalah. Sebelum mengeksekusi, Ketua Pengadilan Negeri wajib menguji apakah putusan arbitrase tersebut bertentangan dengan ketertiban umum melalui penerbitan *exequatur*. Setelah tahap ini dilalui, putusan arbitrase memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang inkrah.

Jalur arbitrase melalui BANI di Medan memberikan mekanisme penuntasan sengketa yang efisien, rahasia, serta berkepastian hukum tinggi. Mekanisme ini tidak hanya memberikan solusi yang cepat bagi para pihak, tetapi juga mendukung terciptanya iklim hukum yang kondusif bagi dunia usaha dan investasi. Penyelesaian melalui arbitrase membuktikan bahwa keadilan dapat dicapai di luar sistem peradilan formal, selama para pihak menjunjung tinggi itikad baik dan menghormati kesepakatan hukum yang telah mereka buat bersama.

b. Melalui Jalur Pengadilan Negeri

Berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, apabila para pihak tak meraih kesepakatan menggunakan forum arbitrase sesuai yang diatur pada perjanjian, maka penyelesaian sengketa akibat wanprestasi dapat diajukan melalui Pengadilan Negeri yang berwenang secara relatif, yaitu di wilayah hukum tempat kontrak dilaksanakan atau tempat kedudukan tergugat. Jalur litigasi ini dilaksanakan sesuai ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang mendasari hukum bagi pihak yang dirugikan guna meminta ganti rugi, biaya, serta bunga atas kelalaian atau pelanggaran prestasi yang dilakukan oleh pihak lainnya.

Langkah awal yang dilaksanakan pihak yang dirugikan ialah melalui pengajuan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri setempat. Gugatan tersebut disusun dalam bentuk surat gugatan tertulis yang memuat identitas lengkap para pihak (penggugat dan tergugat), uraian mengenai hubungan hukum dan pokok perkara, kronologi terjadinya wanprestasi, dasar hukum tuntutan, serta tuntutan ganti rugi atau pemenuhan kewajiban yang dimohonkan kepada pengadilan.

Surat gugatan ini kemudian didaftarkan ke bagian kepaniteraan perdata Pengadilan Negeri dengan melampirkan bukti-bukti pendukung, seperti salinan perjanjian, bukti transaksi, surat-menyurat, maupun dokumen lain yang relevan dengan perkara.

Setelah gugatan didaftarkan dan biaya perkara dibayarkan, Pengadilan Negeri akan memberikan nomor register perkara serta menetapkan majelis hakim yang akan melaksanakan pemeriksaan masalah tersebut. Pada tahapan selanjutnya, pengadilan akan menjadwalkan pemanggilan para pihak untuk menghadiri sidang perdana. Sidang pertama ini umumnya diawali dengan proses mediasi, sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Jika mediasi tidak berhasil menghasilkan kesepakatan damai, perkara akan dilanjutkan ke pemeriksaan pokok perkara. Sidang dimulai dengan pembacaan gugatan oleh penggugat, kemudian tergugat merespons melalui jawaban yang dapat disertai eksepsi, gugatan balik (rekonvensi), atau bantahan terhadap dalil-dalil penggugat. Mediasi sendiri pada dasarnya bertujuan memberi kesempatan para pihak berdamai tanpa berlanjut ke proses litigasi.

Mekanisme dilanjutkan replik serta duplik, kemudian beralih ke tahap pembuktian, di mana para pihak bisa mengajukan saksi, bukti surat, atau keterangan ahli guna menguatkan posisinya. Setelah seluruh alat bukti diperiksa, majelis hakim akan memberi peluang pada beragam pihak guna menyampaikan kesimpulan tertulis, serta selanjutnya majelis akan menjatuhkan putusan.

Para pihak yang merasa keberatan atas putusan Pengadilan Negeri memiliki hak untuk menempuh upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi. Jika putusan banding tetap tidak memuaskan, upaya kasasi dapat diajukan ke Mahkamah Agung. Lebih lanjut, terhadap putusan yang telah inkrah masih dimungkinkan pengajuan peninjauan kembali sesuai dengan ketentuan dalam UU Nomor 48 Tahun 2009, selama terpenuhi syarat-syarat yang ditentukan.

Penyelesaian melalui jalur litigasi ini mencerminkan mekanisme hukum formal yang mengikat secara nasional serta menjamin perlindungan hukum bagi pihak yang bersengketa. Namun, pilihan untuk menempuh jalur Pengadilan Negeri tak bisa dilepaskan dari azas kebebasan melakukan kontrak sesuai yang dikelola pada Pasal 1338 KUH Perdata, yang mengungkapkan “seluruh perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Hasil telaah terhadap kontrak kerja sama menunjukkan bahwa dokumen perjanjian tidak memuat ketentuan khusus tentang jaminan pelaksanaan. Ketidadaan klausul tersebut dapat menjadi celah hukum yang merugikan ketika terjadi ingkar janji oleh salah satu pihak. Namun demikian, dalam kerangka hukum perdata, pihak yang dirugikan akibat wanprestasi tetap diberikan perlindungan melalui hak untuk mengajukan tuntutan pemenuhan kewajiban atau kompensasi kerugian,

meskipun jaminan kontraktual tidak diatur secara eksplisit.

Pasal 1338 KUH Perdata menggariskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang, tidak dapat dibatalkan secara sepihak, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sementara itu, Pasal 1243 KUH Perdata mengatur mengenai kewajiban debitur yang lalai untuk membayar ganti rugi, biaya, dan bunga apabila ia tetap tidak memenuhi kewajiban setelah dinyatakan lalai, atau ketika tenggat waktu yang ditentukan telah berlalu. Berdasarkan ketentuan tersebut, setiap pelanggaran terhadap perjanjian membuka peluang bagi pihak yang dirugikan untuk menempuh penyelesaian sengketa, baik secara nonlitigasi (musyawarah, arbitrase) maupun litigasi (pengadilan). Langkah ini bertujuan memberikan perlindungan hukum dan menekan kerugian yang timbul akibat wanprestasi.

Hasil analisis penulis terhadap kontrak kerja sama yang menjadi objek penelitian, penulis menemukan bahwa dalam perjanjian tersebut belum terdapat pengaturan yang secara khusus mengatur mengenai klausul jaminan pelaksanaan pekerjaan. Ketidadaan klausul jaminan tersebut menunjukkan adanya kekosongan pengaturan dalam kontrak yang berpotensi menimbulkan kerentanan hukum apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi yang menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi salah satu pihak. Dalam praktik perjanjian pemborongan pekerjaan konstruksi, keberadaan jaminan pada umumnya berfungsi sebagai instrumen pengamanan yang dapat memberikan kepastian mengenai tanggung jawab pihak pelaksana pekerjaan terhadap kewajiban yang telah diperjanjikan.

Kondisi tersebut, penulis memandang bahwa pencantuman klausul jaminan dalam suatu perjanjian pemborongan pekerjaan merupakan unsur penting yang seharusnya dipertimbangkan dalam penyusunan kontrak kerja. Klausul jaminan dapat berfungsi sebagai sarana. (Nawir, Rembrandt, & Hasbi, 2023) Selain itu, keberadaan jaminan juga dapat memberikan kepastian mengenai mekanisme pemenuhan tanggung jawab apabila terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian. Oleh karena itu, dalam penelitian ini penulis memberikan masukan bahwa dalam penyusunan kontrak pemborongan pekerjaan pembangunan perumahan di masa yang akan datang, perlu dipertimbangkan adanya pengaturan yang lebih jelas mengenai klausul jaminan sebagai bagian dari ketentuan kontraktual antara para pihak. Lebih lanjut, berdasarkan temuan tersebut penulis menjadikan permasalahan mengenai klausul jaminan sebagai salah satu fokus utama dalam kajian jurnal ini. Pembahasan mengenai klausul jaminan dipandang penting untuk dianalisis secara lebih mendalam guna memberikan gambaran mengenai peranan jaminan dalam memberikan perlindungan hukum, kepastian hukum, serta meminimalisir potensi kerugian yang dapat timbul

akibat tidak terpenuhinya kewajiban dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan.

3) Kedudukan dan Fungsi Jaminan dalam Klausul Kontrak Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Kedudukan jaminan dalam hukum kontrak sangatlah fundamental karena berperan sebagai benteng perlindungan bagi pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Jaminan hadir untuk menjamin kepastian pemenuhan kewajiban jika terjadi ingkar janji oleh salah satu pihak. Oleh karena itu, dalam kontrak pemborongan pekerjaan, terutama di industri konstruksi, klausul jaminan kerap dicantumkan sebagai langkah antisipatif guna meminimalisir risiko kerugian yang bersumber dari wanprestasi.

Landasan yuridis jaminan dalam kontrak tidak terpisahkan dari asas *pacta sunt servanda* yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa perjanjian yang sah mengikat para pihak sebagai undang-undang. Konsekuensinya, setiap klausul termasuk klausul jaminan yang disepakati memiliki daya ikat dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan demikian, jaminan merupakan serangkaian ketentuan hukum yang mengatur relasi hukum antara kreditur dan debitur dalam rangka menjamin pemenuhan kewajiban dalam suatu perikatan (Salim, 2003)

Perspektif hukum perdata, keberadaan jaminan juga berkaitan erat dengan ketentuan mengenai wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan dapat dimintakan penggantian biaya, kerugian, dan bunga setelah dinyatakan lalai memenuhi kewajibannya. Ketentuan ini menunjukkan bahwa apabila terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut ganti kerugian sebagai bentuk pertanggungjawaban hukum dari pihak yang melakukan wanprestasi.

Praktik perjanjian pemborongan pekerjaan pada umumnya memuat klausul jaminan yang berfungsi sebagai sarana pengamanan bagi pihak pemberi kerja agar pelaksana pekerjaan tetap menjalankan kewajibannya sesuai dengan spesifikasi teknis, jangka waktu pelaksanaan, serta standar kualitas pekerjaan yang telah disepakati. Bentuk jaminan tersebut dapat berupa jaminan pelaksanaan, jaminan pemeliharaan, maupun jaminan pembayaran yang bertujuan memastikan terpenuhinya kewajiban kontraktual secara optimal. Keberadaan jaminan tersebut juga memberikan kepastian bagi pihak yang dirugikan mengenai sumber pemenuhan kewajiban apabila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan yang telah disepakati dalam kontrak.

Hasil analisis terhadap kontrak kerja sama pembangunan perumahan subsidi antara PT. Agung Griya Mentari dengan pihak kontraktor perorangan sebagaimana tertuang dalam Kontrak Nomor

03/UP/RAP-27/05/24, diketahui bahwa dalam kontrak tersebut tidak terdapat klausul yang secara khusus mengatur mengenai jaminan pelaksanaan pekerjaan. Kontrak yang dibuat oleh para pihak pada umumnya hanya mengatur mengenai ruang lingkup pekerjaan, nilai kontrak, sistem pembayaran, jangka waktu pelaksanaan, masa pemeliharaan, serta sanksi berupa denda keterlambatan apabila terjadi keterlambatan penyelesaian pekerjaan.

Ketiadaan pengaturan mengenai jaminan tersebut berpotensi menimbulkan kelemahan dalam aspek perlindungan hukum kontraktual apabila terjadi wanprestasi yang menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi salah satu pihak. Dalam kondisi tersebut, pihak yang dirugikan memang tetap memiliki hak untuk menuntut pemenuhan prestasi ataupun ganti kerugian berdasarkan ketentuan hukum perdata yang berlaku. Akan tetapi, tanpa adanya jaminan yang secara khusus diperjanjikan sejak awal, pihak yang dirugikan tidak memiliki objek jaminan tertentu yang dapat secara langsung dijadikan sebagai sarana pemenuhan kewajiban apabila pihak lain tidak melaksanakan prestasinya.

Temuan penelitian mengungkapkan bahwa pencantuman klausul jaminan dalam perjanjian pemborongan pekerjaan memegang peranan krusial dalam menciptakan kepastian hukum serta memberikan perlindungan bagi para pihak yang terikat secara kontraktual. Klausul jaminan berfungsi sebagai mekanisme pengamanan yang menjamin agar setiap kewajiban kontraktual dijalankan secara bertanggung jawab oleh pelaksana pekerjaan. Lebih jauh, keberadaan jaminan juga berkontribusi dalam meminimalisir potensi kerugian yang dapat muncul akibat pelanggaran terhadap ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian.

Penelitian ini memberikan rekomendasi agar dalam penyusunan kontrak pemborongan pekerjaan pembangunan perumahan pada masa mendatang perlu dipertimbangkan pencantuman klausul jaminan secara lebih jelas dan tegas sebagai bagian dari ketentuan kontrak kerja antara para pihak. Keberadaan klausul jaminan tersebut tidak hanya berfungsi sebagai sarana pengamanan dalam pelaksanaan perjanjian, tetapi juga sebagai bentuk perlindungan hukum yang mampu memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam menjalankan hubungan kerja sama yang berlandaskan prinsip kepercayaan serta itikad baik.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan pembangunan perumahan subsidi antara PT. Agung Griya Mentari dengan perorangan sebagaimana tertuang dalam Kontrak Nomor 03/UP/RAP-27/05/24, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan perjanjian tersebut pada dasarnya telah mengatur secara jelas mengenai ruang lingkup pekerjaan, jangka waktu pelaksanaan, kewajiban para

pihak, serta mekanisme sanksi apabila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan kontrak. Dalam pelaksanaannya, perorangan selaku pelaksana pekerjaan memiliki kewajiban untuk menyelesaikan pembangunan sebanyak 112 unit rumah tipe-36 di Komplek Perumahan Royal Anggrek Prima-II dalam jangka waktu satu tahun sesuai dengan spesifikasi teknis yang telah disepakati. Namun demikian, dalam praktiknya ditemukan adanya beberapa bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pelaksana pekerjaan, antara lain keterlambatan penyelesaian pekerjaan serta ketidaksesuaian kualitas bangunan seperti kebocoran atap, kerusakan plafon, serta permasalahan instalasi air dan pembuangan. Terhadap kondisi tersebut, PT. Agung Griya Mentari selaku pemberi kerja menerapkan mekanisme penyelesaian berupa pemberian denda keterlambatan sebesar 0,15% (Nol koma lima belas persen) dari nilai kontrak dikalikan jumlah hari keterlambatan, kewajiban perbaikan selama masa pemeliharaan selama 30 hari setelah serah terima pekerjaan, serta penahanan dana retensi sebesar 2,5% (Dua koma lima persen) dari nilai kontrak hingga seluruh kewajiban pemeliharaan dipenuhi oleh pihak kontraktor.

Apabila perselisihan tidak mencapai titik damai melalui musyawarah mufakat dalam tenggat waktu 60 hari, para pihak dapat memilih jalur penyelesaian sengketa, baik secara nonlitigasi maupun litigasi. Opsi nonlitigasi dapat ditempuh melalui arbitrase di Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999. Sementara itu, penyelesaian secara litigasi dapat diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan ketentuan hukum acara perdata. Adapun dasar hukum tuntutan ganti rugi akibat wanprestasi merujuk pada Pasal 1338 KUH Perdata yang menegaskan kekuatan mengikat perjanjian dan kewajiban itikad baik, serta Pasal 1243 KUH Perdata yang mengatur kewajiban debitur lalai membayar biaya, ganti rugi, dan bunga.

Temuan penelitian menunjukkan bahwa klausul jaminan pelaksanaan tidak tercantum dalam kontrak yang dianalisis. Ketiadaan ini membuka peluang timbulnya risiko hukum, khususnya jika wanprestasi terjadi dan mengakibatkan kerugian. Padahal, jaminan memiliki peran strategis sebagai alat pengaman dan bentuk perlindungan hukum dalam perjanjian pemborongan. Penulis merekomendasikan agar klausul jaminan dicantumkan secara eksplisit guna memberikan kepastian hukum dan memastikan pemenuhan kewajiban para pihak. Dengan adanya jaminan, pihak yang dirugikan memiliki dasar yang lebih kuat untuk menuntut haknya, baik berupa pelaksanaan prestasi maupun ganti rugi, manakala terjadi pelanggaran kontrak.

5. REFERENSI

- Badan Pusat Statistik. (2023). *Hasil Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas)*. Jakarta: BPS.
- Harsono, B. (2019). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Salim H. S.. (2003). *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sadjijono. (2018). *Hukum Perumahan*. Yogyakarta: LaksBang Justitia.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek),
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872.
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
- De Lima, H. S., & P. J. (2024). Analisis hukum kontrak terhadap pelaksanaan perjanjian pemborongan pekerjaan dalam perspektif hukum perdata. *Jurnal Hukum Sasana*, 6(2). <https://ejurnal.ubharajaya.ac.id/index.php/SASANA/article/view/3966/2405>. Diakses pada tanggal 08 Oktober 2025.
- Hamdi, M. N. R., dkk. (2024). Upaya hukum terhadap wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian menurut perspektif hukum perdata. *Jurnal Ilmu Hukum*, 194–204. Link: <https://journal.unnes.ac.id>. Diakses pada tanggal 08 Oktober 2025.
- Nawir, I. H., Rembrandt, R., & Hasbi, M. (2023). Perlindungan hukum pengguna jasa dalam penyelesaian pencairan jaminan pelaksanaan (*performance bond*) kontrak kerja konstruksi pemerintah. *Unes Journal of Swara Justisia*, 7(2), 215–216. DOI: <https://doi.org/10.31933/ujsj.v7i2.362>. Diakses pada tanggal 16 November 2025.
- Siswanto, A. H. (2025). Karakteristik hukum dan pelaksanaan bank garansi dalam jaminan kontrak jasa konstruksi. *Lex Jurnalica*, 45–47. <https://ejurnal.esaunggul.ac.id/index.php/Lex/article/view/1782/1603>. Diakses pada tanggal 17 Desember 2025.
- Kompas. (2025, April 29). *Housing backlog has reached 15 million units, local areas need to be considered*. <https://www.kompas.id/artikel/en-backlog-rumah-sentuh-15-juta-unit-kelokalan-daerah-perlu-dipertimbangkan>. Diakses pada tanggal 16 September 2025.
- Antara News. (2025, August 9). *Indonesian minister seeks 500,000 subsidized homes to ease backlog*. <https://en.antaranews.com/news/372329/indonesian-minister-seeks-500000-subsidized-homes-to-ease-backlog>. Diakses pada tanggal 16 September 2025.