



E-NISN : 2614-2643

P-NISN : 2541-7037

Journal Equitable

Vol 9 No 3

2024

PENYELESAIAN HUKUM WANPRESTASI PERJANJIAN KERJA SAMA ANTARA PT. ERENHA LANGGENG KARSA DENGAN PT. TANAH UNTUK ANAK NEGERI (GURINDAM PROPERTY) TENTANG PEMASARAN PERUMAHAN GRAHA NUANSA DAMAI 4

Sidratul Salsabilla Majid

Universitas Muhammadiyah Riau, Indonesia, sidratulsalsabillamjd@gmail.com

Raihana

Universitas Muhammadiyah Riau, Indonesia, raihana@umri.ac.id

Miftahur Rachman

Universitas Muhammadiyah Riau, Indonesia, miftahurrachman@umri.ac.id

Abstract

In the cooperation agreement, there was a breach of contract. The problem in this study is about the late payment of wages or fees disbursed by PT. Erenha Langgeng Karsa. This study has a main problem: the form of legal settlement due to the breach of contract of cooperation agreement between PT. Erenha Langgeng Karsa and PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property) and the factors causing the breach of contract of cooperation agreement between PT. Erenha Langgeng Karsa and PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property). The type of research uses empirical juridical research. The results of the study obtained are the form of legal settlement of the breach of contract of cooperation agreement between PT. Erenha Langgeng Karsa and PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property) is by giving a warning and conducting negotiations (deliberation) in a family manner. The factors that cause the breach of contract of cooperation agreement between PT. Erenha Langgeng Karsa and PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property) are economic factors, because PT. Erenha Langgeng Karsa has other bills or arrears to the home material store. So PT. Erenha Langgeng Karsa prioritizes paying the bills and neglects its obligations to PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property).

Keywords: Agreement, Cooperation, Default

Abstrak

Didalam perjanjian kerja sama tersebut terjadilah wanprestasi. Masalah dalam penelitian ini adalah tentang terlambatnya pembayaran upah atau fee yang dicairkan oleh pihak PT. Erenha Langgeng Karsa. Penelitian ini memiliki masalah pokok: bentuk penyelesaian hukum akibat terjadinya wanprestasi perjanjian kerja sama antara PT. Erenha Langgeng Karsa dengan PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property) dan faktor penyebab terjadinya wanprestasi perjanjian kerja sama antara PT. Erenha Langgeng Karsa dengan PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property). Jenis penelitian menggunakan jenis penelitian yuridis empiris. Hasil dari penelitian



yang diperoleh adalah bentuk penyelesaian hukum wanprestasi perjanjian kerja sama antara PT. Erenha Langgeng Karsa dengan PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property) adalah dengan memberikan somasi dan melakukan negosiasi (musyawarah) secara kekeluargaan. Faktor yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi perjanjian kerja sama antara PT. Erenha Langgeng Karsa dengan PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property) adalah faktor ekonomi, karena PT. Erenha Langgeng Karsa memiliki tagihan atau tunggakan lain ke toko material rumah. Sehingga PT. Erenha Langgeng Karsa lebih mendahulukan untuk membayar tagihan tersebut dan melaikan kewajibannya kepada PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property).

Kata Kunci : Perjanjian, Kerja Sama, Wanprestasi

A. Pendahuluan

Indonesia adalah negara yang berkembang dan Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum dan tidak didasarkan atas kekuasaan semata. Hukum harus dijadikan panglima dalam menjalankan roda berkehidupan berbangsa dan bernegara. Disamping kepastian dan keadilan, hukum juga berfungsi untuk kesejahteraan hidup manusia. Sehingga boleh dikatakan bahwa ber hukum adalah sebagai medan pergulatan dan perjuangan

manusia dalam konteks mencari kebahagiaan hidup.

Pertumbuhan penduduk di Indonesia yang semakin cepat dan pesat akan mendorong perkembangan dalam berbagai aspek kehidupan yang meliputi aspek sosial, ekonomi, politik, kebudayaan dan pembangunan nasional.¹ Pada tahun 2024 sekarang ini Indonesia sedang giat-giatnya melakukan Pembangunan nasional dari berbagai bidang, dimana pembangunan ini bertujuan untuk meratanya pembangunan di seluruh penjuru Indonesia. Pemerataan

¹ Arinda PS, Ginanti R, dan Hutri C. 2023. Analisis Masalah Kependudukan Di Indonesia. *Journal of Economic Education* Vol. 2 No. 1 Hal. 2.



Pembangunan memastikan bahwa manfaat pembangunan didistribusikan secara merata di seluruh wilayah dan kepada semua lapisan masyarakat, sehingga mengurangi disparitas (ketidaksetaraan) sosial dan ekonomi.

Pembangunan adalah suatu proses atau usaha untuk meningkatkan kondisi ekonomi, sosial, infrastruktur dan lingkungan suatu wilayah. Pembangunan memiliki tujuan untuk menciptakan kemajuan yang meningkatkan kualitas hidup bagi penduduk suatu wilayah. Sementara nasional menurut kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah bersifat kebangsaan arti lainnya adalah berkenaan atau berasal dari bangsa sendiri.² Istilah yang berkaitan dengan suatu negara atau bangsa, ini digunakan untuk menggambarkan segala sesuatu yang terkait

dengan negara baik itu kebijakan, institusi, budaya atau karakteristik lainnya.

Pembangunan nasional adalah upaya yang dilakukan oleh suatu negara untuk mencapai kemajuan yang berkelanjutan dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat, ekonomi, sosial, politik dan lingkungan hidup negara tersebut. Pembangunan nasional melibatkan kerja sama antara pemerintah, sektor swasta, organisasi non-pemerintah, dan masyarakat secara keseluruhan. Ini merupakan upaya yang berkelanjutan dan kompleks yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraan seluruh penduduk negara Indonesia.

Sesuai tujuan yang tercantum dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945)

² Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Nasional, <https://kbbi.web.id/nasional>. Diakses pada tanggal 05 Mei 2024 pukul 16.27 WIB.



disebutkan bahwa hakikat pembangunan nasional adalah mencerdaskan kehidupan bangsa, menciptakan kesejahteraan umum, melindungi seluruh tumpah darah Indonesia, dan membantu melaksanakan ketertiban dunia dan perdamaian abadi.³ Dalam penyelenggaraan kehidupan bernegara, pemerintah senantiasa dituntut untuk memajukan kesejahteraan umum. Guna untuk mengemban kewajiban ini, pemerintah mempunyai kewajiban menyediakan kebutuhan masyarakat dalam berbagai bentuk baik yang berupa barang atau jasa, maupun pembangunan infrastruktur. Pembangunan infrastruktur perkembangannya seiring dengan tuntutan kebutuhan masyarakat, kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi. Pembangunan infrastruktur seperti gedung sekolah, jalan

tol, rumah sakit dan perumahan subsidi adalah objek dari suatu perjanjian kerja sama.

Perumahan subsidi merupakan salah satu program yang disediakan oleh pemerintah untuk orang-orang yang berpendapatan dibawah rata-rata. Sebagai salah satu bagian dari kebutuhan hidup, rumah atau tempat tinggal menjadi prioritas untuk dimiliki. Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur kementerian (PUPR) dan UU RI Nomor 1 Tahun 2011 menjelaskan bahwa rumah subsidi adalah rumah yang dibangun layak huni dengan harga terjangkau yang diperoleh melalui skema KPR baik secara konvensional maupun skema syariah. Perumahan subsidi memberikan solusi pada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) karena telah mendapatkan bantuan dari pemerintah yang tidak memberikan pajak Pertambahan Nilai

³ Mahadiansar, Khairul I, I Gede EPSS, dan Asparyana. 2020. Paradigma Pengembangan Model

Pembangunan Nasional Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Administrasi* Vol. 17 No. 1 Hal. 77.



(PPN) layaknya rumah komersial. Pemerintah menyediakan rumah subsidi pada anggaran tahun 2021 dengan 4 program bantuan pembiayaan rumah, yaitu Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) atau KPR bersubsidi, Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), Bantuan Pembiayaan Berbasis Tabungan (BP2BT), dan Tabungan Perumahan Rakyat (Tapera).⁴

Perumahan adalah istilah yang digunakan untuk merujuk kepada bangunan atau tempat-tempat tinggal yang dirancang untuk ditempati oleh manusia. Perumahan bisa berupa rumah-rumah tunggal, apartemen, atau jenis tempat tinggal lainnya. Perumahan sering kali memiliki beragam fasilitas dan fitur, seperti kamar tidur, kamar mandi, dapur, ruang tamu, dan area terbuka

seperti taman atau halaman. Perumahan merupakan kebutuhan dasar disamping pangan dan sandang. Karena itu, untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang meningkat bersamaan dengan pertumbuhan penduduk diperlukan penanganan dengan perencanaan yang saksama disertai keikutsertaan dana dan daya yang ada didalam masyarakat.⁵

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) rumah adalah bangunan untuk tempat tinggal.⁶ Rumah adalah struktur tempat orang tinggal dan menjalani kehidupan mereka. Selain itu, rumah berfungsi sebagai tempat proses sosialisasi, di mana seseorang dihadapkan pada aturan dan tradisi masyarakat, hal ini tidak mengherankan apabila setiap orang

⁴ Abiyya PA, Diana DP, dan Ridha N. 2023. Analisis Kritis Kebijakan Program Rumah Subsidi di Kota Pekanbaru. *Jurnal Administrasi Negara* Vol. 5 No. 1 Hal. 29.

⁵ Urip S. 2014. *Hukum Perumahan*. Edisi Pertama. Jakarta. Kencana. Hlm. 2.

⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Rumah. <https://kbbi.web.id/rumah>. Diakses pada tanggal 02 Mei 2024 pukul 17.30 WIB.



menganggap masalah perumahan sebagai hal yang paling penting. Seiring dengan kebutuhan akan eksistensi itu, perumahan menjadi kebutuhan pokok manusia saat ini.

Rumah memiliki beberapa fungsi, termasuk sebagai tempat untuk istirahat, tidur, beraktivitas dengan keluarga, dan melindungi penghuninya dari cuaca dan bahaya lingkungan lainnya. Rumah juga sering kali menjadi tempat di mana orang mengembangkan ikatan emosional dengan anggota keluarga mereka dan menciptakan kenangan berharga.

Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian, baik di perkotaan maupun perdesaan terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Pada dasarnya, pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian merupakan tanggung jawab masyarakat itu

sendiri. Namun demikian pemerintah dan Perusahaan swasta yang bergerak dalam bidang Pembangunan perumahan didorong untuk dapat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian. Dengan pertumbuhan penduduk Indonesia yang semakin pesat dan semakin maju maka diperlukannya banyaknya permintaan unit rumah atau perumahan untuk memenuhi kebutuhan papan masyarakat, terkhusus untuk masyarakat Provinsi Riau.

Provinsi Riau merupakan salah satu Provinsi yang berada di Negara Indonesia. Menurut data dari Badan Pusat Statistik Provinsi Riau jumlah penduduk di Provinsi Riau dengan jumlah penduduk sekitar 6.735.329 juta jiwa.⁷ Pesatnya pertumbuhan penduduk di Provinsi Riau sehingga membuat banyaknya para pengembang

⁷ Badan Pusat Statistik Provinsi Riau. <https://riau.bps.go.id/indicator/12/32/1/penduduk->

[kabupaten-kota.html](#). Diakses pada tanggal 06 Mei 2024 pukul 16.18 WIB.



perumahan atau developer perumahan berbondong-bondong untuk turut serta dalam membangun perumahan di Provinsi Riau. Salah satu contoh developer perumahannya adalah PT. Erenha Langgeng Karsa.

PT. Erenha Langgeng Karsa merupakan perseroan yang bergerak dibidang properti yang didirikan berdasarkan akta pendirian nomor 05 tanggal 22 bulan juni tahun 2021 yang berlokasi di jalan Guru Sulaiman Gang Mushalah No. 1-3 kota Pekanbaru.⁸ PT. Erenha Langgeng Karsa memiliki perumahan yang bernama Perumahan Graha Nuansa Damai 4 yang berlokasi di Jalan Swadaya Desa Rimbo Panjang Kabupaten Kampar Provinsi Riau. PT. Erenha Langgeng Karsa memiliki beberapa perumahan dari berbagai type rumah, dari type rumah 36 dan type rumah

60. Perumahan Graha Nuansa Damai 4 dengan type 36 dan termasuk kedalam perumahan subsidi memiliki jumlah 108 unit rumah subsidi yang terbagi kedalam beberapa blok rumah. PT. Erenha Langgeng Karsa dalam melakukan pemasaran atau penjualan perumahan Graha Nuansa Damai 4 bekerja sama dengan PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property) selaku Agen Pemasaran atau penjualan Perumahan.

Gurindam Property adalah nama dari PT. Tanah Untuk Anak Negeri yang merupakan perusahaan perorangan yang bergerak di bidang pemasaran atau penjualan perumahan yang didirikan berdasarkan akta dan telah disahkan dengan surat keputusan menteri hukum dan hak asasi manusia republik indonesia tahun 2021. Gurindam property berlokasi di jalan kartama ujung

⁸ Surat Perjanjian Kerjasama Antara PT. Erenha Langgeng Karsa Dengan Gurindam Property Tentang Penjualan Rumah Di perum. Graha Nuansa

Damai 4. Diambil pada tanggal 08 Mei 2024 pukul 08.14 WIB.



kota pekanbaru.⁹ Gurindam property sendiri sudah banyak melakukan kerja sama dengan developer perumahan yang ada di kota pekanbaru untuk memasarkan atau menjualkan perumahan milik developer tersebut, sehingga dengan keberhasilan Gurindam Property dalam memasarkan atau menjualkan perumahan yang cukup memuaskan, PT. Erenha Langgeng Karsa mempercayai Gurindam Property sebagai agen pemasaran atau penjualan perumahan untuk perumahan Graha Nuansa Damai 4. Perjanjian kerja sama antara PT. Erenha Langgeng Karsa dengan Gurindam Property tentang penjualan perumahan Graha Nuansa Damai 4 dibuat atau ditanda tangani pada hari kamis tanggal 10 Februari 2022.

Perjanjian lazimnya dikenal ataupun disebut sebagai kontrak, yang merupakan

adopsi dari istilah Inggris “*contract*”, serta juga dikenal sebagai “*agreement*” atau “*overeenkomst*” dalam bahasa Belanda¹⁰.

Dalam pasal 1313 KUHPerduta menyebutkan bahwa “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih”. Perjanjian mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.¹¹

Suatu perjanjian itu menimbulkan hak dan kewajiban atau yang disebut dengan perikatan, yang berarti perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan disamping undang-undang. Dalam Kamus Besar Bahasa

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Nanda A. 2012. *Hukum Perikatan*. Lhokseumawe. Unimal Press. Hlm. 16.

¹¹ Lukman SAZ. 2019. *Aspek Hukum Perjanjian*, Yogyakarta. Penebar Media Pustaka. Hlm. 7.



Indonesia (KBBi) perjanjian adalah persetujuan tertulis maupun lisan yang dibuat oleh kedua belah pihak atau lebih yang masing-masing berjanji akan menaati apa yang dibuat didalam perjanjian tersebut.¹²

Pengertian perjanjian dari beberapa pendapat para ahli adalah menurut Subekti perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”. Menurut Sudikno Mertokusumo perjanjian adalah “hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum 2 (dua) pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang

mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan”.¹³

Menurut pasal 1320 KUHPerdara, yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat, yaitu :¹⁴

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
3. Adanya objek perjanjian
4. Adanya causa yang halal.

Hak dan kewajiban ialah suatu keharusan yang ditentukan oleh para pihak atas dasar posisinya masing-masing dalam melaksanakan perbuatan tertentu sehingga apa yang menjadi kehendak para pihak dapat terenuhi.¹⁵ Kedua subjek tersebut mempunyai hak dan kewajiban yang sama dalam perjanjian yang mereka sepakati, yaitu satu

¹² Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBi). Perjanjian. <http://kbbi.web.id>. Diakses pada tanggal 07 Mei pukul 01.58 WIB.

¹³ Maryati B. 2007. *Hukum Perikatan*. Pekanbaru. Pusat Pengembangan Pendidikan Universitas Riau. Hlm. 51.

¹⁴ Niru AS. 2018. Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian. *Binamulia Hukum* Vol. 7 No. 2 Hal. 112.

¹⁵ *Ibid.* Hlm. 1.



pihak berkewajiban melaksanakan prestasi dan pihak satu lagi berhak menuntut pelaksanaan prestasi. Prestasi atau dalam hukum kontrak dikenal juga dalam istilah Inggris sebagai “*performance*” adalah pelaksanaan dari isi kontrak yang telah diperjanjikan menurut tata cara yang telah disepakati bersama (*term and condition*).¹⁶

Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan sumber perikatan adalah perjanjian dan undang-undang. Hukum perikatan merupakan istilah yang paling luas cakupannya. Istilah perikatan merupakan kesepadanan dari istilah Bahasa Belanda “*Verbintenis*” (Munir Fuady, 1999:1). Hukum Perikatan dimaknai sebagai seperangkat aturan yang memberikan pengaturan terhadap dilaksanakannya perikatan.¹⁷ Perikatan adalah suatu hubungan

hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, di mana pihak yang satu (kreditur) berhak atas suatu prestasi, dan pihak yang lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu. Oleh karena itu, dalam setiap perikatan terdapat “hak” di satu pihak dan “kewajiban” di pihak yang lain (Riduan Syahreni, 2009:194).¹⁸

Perjanjian kerja sama merupakan perjanjian yang penting karena ini dilakukan dalam praktek kehidupan masyarakat. Perjanjian kerja sama menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak pertama dan pihak kedua. Dalam perjanjian kerja sama ini, pihak pertama mengikatkan dirinya untuk menyerahkan seluruh urusan penjualan perumahan kepada pihak kedua. Perjanjian kerja sama merupakan suatu kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian

¹⁶ Nanda A. 2012. *Hukum Perikatan*. Lhokseumawe. Unimal Press. Hlm. 7.

¹⁷ *Ibid*. Hlm. 1.

¹⁸ I Ketut OS. 2015. *Hukum Perikatan*. Jakarta. Sinar Grafika. Hlm. 1.



tertulis dengan isi para pihak mengikatkan dirinya satu sama lain dalam waktu yang sudah ditentukan serta memiliki nilai harga atau keuntungan fee yang telah disepakati sehingga menimbulkan suatu kewajiban untuk pihak pertama untuk membayarkan keuntungan atau fee kepada pihak kedua setelah pihak kedua menunaikan kewajibannya. Penulisan perjanjian atau kontrak harus detail dalam menuliskan pikiran-pikiran dan keinginan para pihak, berdasarkan dengan nilai hukum dan bahasa yang sah yang digunakan dalam sebuah perjanjian atau kontrak yaitu bahasa yang baik dan benar yang sesuai dengan standar Bahasa Indonesia yang tepat, jelas dan sistematis.

Hubungan hukum yang ada diantara pihak pertama dan pihak kedua telah timbul sejak adanya kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis secara notaris maupun dibawah tangan yang disebut

perjanjian kerja sama. Perjanjian kerja sama ini dianggap sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak. Dalam melaksanakan kerja sama para pihak tidak boleh melanggar perjanjian yang berlaku, demikian pula hak dan kewajiban harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Jika ada salah satu dari para pihak melakukan kesalahan atau melanggar perjanjian yang menyebabkan kewajiban yang telah disepakati tidak terpenuhi, maka pihak yang melanggar harus bertanggung jawab dengan mengganti kerugian berdasarkan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan penelusuran yang penulis lakukan, ternyata terdapat ada semacam wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pertama yaitu PT. Erenha Langgeng Karsa dalam perjanjian kerja sama antara PT. Erenha Langgeng Karsa dengan Gurindam Property tentang pemasaran perumahan Graha Nuansa Damai 4, perjanjian kerja



sama ini memiliki beberapa pasal yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Pada pasal 3 nomor 8 tentang hak dan kewajiban bank yang berbunyi besaran nilai kontrak yang diberikan oleh pihak pertama kepada pihak kedua setiap rumah yang dijualkan oleh pihak kedua adalah sebesar Rp. 7.000.000,- (Tujuh Juta Rupiah).¹⁹ Awalnya kerja sama ini berjalan dengan sangat lancar selama beberapa bulan setelah perjanjian ini disepakati, namun setelah itu pihak pertama mulai telat untuk memberikan atau mengeluarkan fee keuntungan kepada pihak kedua, dan tidak jarang pihak pertama juga sering menunggak untuk membayarkan fee keuntungan pihak kedua sehingga hak dari pihak kedua tidak terpenuhi oleh pihak pertama.

Terkait hal ini, pihak kedua telah mengambil tindakan yaitu dengan memberikan somasi atau berupa teguran melalui chat whatsapp dan melalui sambungan telepon terhadap pihak pertama, namun pihak pertama tidak mengindahkan hal tersebut. Terkait permasalahan tersebut sudah jelas bahwa pihak pertama PT. Erenha Langgeng Karsa telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji atau cidera janji, karena tidak membayarkan hak pihak kedua sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam surat perjanjian.²⁰

Sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak, maka setelah pihak kedua selaku agen pemasaran atau agen penjualan rumah selesai melakukan kewajibannya yang dimana pihak kedua wajib menyediakan konsumen dengan

¹⁹ Wawancara dengan Bapak Tengku Kurnia Wahyu MS, pemilik PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property), Hari Kamis Tanggal 29 Februari

2024, dikantor PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property).

²⁰ *Ibid.*



data yang lengkap dan dapat diterima oleh perbankan sampai konsumen selesai melakukan akad kredit rumah. Semua urusan konsumen kepada pihak perbankan adalah sepenuhnya tanggungjawab dari pihak kedua. Setelah kewajiban pihak kedua diatas telah terlaksana maka pihak pertama selaku developer (pengembang) yang menyediakan lahan dan rumah siap huni berkewajiban membayarkan upah atau keuntungan fee kepada pihak kedua sebesar Rp. 7.000.000,- (Tujuh Juta Rupiah) persatu unit rumah yang terjual. Pencairan upah atau keuntungan fee ini dilakukan 1 hari sampai paling lama 3 hari setelah konsumen melakukan akad kredit rumah. Pada bulan februari 2024 pihak kedua atau Gurindam Property telah mengakadkan 3 orang konsumen untuk blok rumah B19, B20 dan C11.

Namun pihak pertama atau PT. Erenha Langgeng Karsa belum kunjung mencairkan atau memberikan hak pihak kedua atas

kewajiban yang telah dilakukan oleh pihak kedua. Besaran jumlah uang atau hak yang belum dibayarkan oleh pihak pertama yaitu PT. Erenha Langgeng Karsa kepada pihak kedua yaitu Gurindam Property adalah sebesar Rp. 21.000.000,- (Dua Puluh Satu Juta Rupiah) dari total penjualan 3 unit rumah perumahan Graha Nuansa Damai 4

B. Rumusan Masalah

Dengan Latar Belakang penelitian tersebut maka dapat di rumuskan sebagai berikut, bagaimana bentuk penyelesaian hukum akibat terjadinya wanprestasi pada perjanjian kerja sama PT. Erenha Langgeng Karsa dengan PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property) ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk bentuk penyelesaian hukum akibat terjadinya wanprestasi pada perjanjian kerja sama PT. Erenha Langgeng Karsa dengan



PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property).

D. Metode Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah penelitian hukum empiris

E. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bentuk Penyelesaian Hukum Akibat Terjadinya Wanprestasi Pada Perjanjian Kerja Sama PT. Erenha Langgeng Karsa Dengan PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property)

Dalam suatu perjanjian kerja sama terdapat suatu hal yang menyebabkan tidak terlaksananya isi dari suatu perjanjian kerja sama yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang terlibat didalam perjanjian. Salah satunya merupakan terdapat salah satu pihak yang tidak melaksanakan prestasinya atau tidak melaksanakan kewajiban sehingga terjadilah wanprestasi atau ingkar janji. Wanprestasi adalah Pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat

waktunya atau dilakukan tidak menurut sebagaimana mestinya atau tidak dilaksanakan sama sekali. Secara umum wanprestasi merupakan suatu keadaan dimana seorang debitur (berutang) tidak dapat memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam perjanjian kerja sama.²¹

Adapun bentuk dari wanprestasi adalah tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan prestasi hanya sebagian, melakukan prestasi tapi terlambat, melakukan prestasi namun tidak sebagaimana mestinya. Didalam penelitian yang penulis lakukan ini, yang terbukti melakukan wanprestasi adalah pihak pengembang atau depeloper PT. Erenha Langgeng Karsa (Direktur) yang tidak melakukan kewajibannya atau tidak memenuhi prestasinya sesuai dengan isi perjanjian yang telah di sepakati oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan dari hasil penelitian yang penulis lakukan bahwa dalam kasus ini pihak PT. Erenha Langgeng Karsa (Direktur) telah lalai dalam melakukan

²¹ M Riandi NR dan Yana SP. 2022. Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan

Perjanjian. *Jurnal Ilmu Hukum "The Juris"* Vol. 6 No. 2 Hal. 442.



kewajibannya atau memenuhi prestasinya sehingga terjadilah wanprestasi atau ingkar janji. Kelalaian yang dilakukan oleh pihak pengembang atau depeloper PT. Erenha Langgeng Karsa adalah terlambat dalam membayarkan upah atau fee hasil penjualan rumah kepada pihak agen pemasaran perumahan yaitu PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property). Adapun kewajiban yang terdapat didalam pasal 3 tentang Hak dan Kewajiban Bank poin 8 yang menyebutkan bahwa besaran nilai kontrak yang diberikan oleh pihak pertama kepada pihak kedua setiap rumah yang dijualkan oleh pihak kedua adalah sebesar Rp. 7.000.000,- (Tujuh Juta Rupiah).

Berdasarkan dari hasil wawancara penulis dengan Bapak Tengku Kurnia Wahyu MS selaku Pemilik dari PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property) pada hari selasa tanggal 02 Juli 2024 dikantor PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property),²² bahwasanya surat perjanjian kerja sama antara PT. Erenha Langgeng Karsa selaku pihak pengembang perumahan dengan Gurindam Property

selaku agen pemasaran perumahan, sudah dijelaskan dan dijabarkan mengenai penyelesaian sengketa atau perselisihan yang terjadi diantara kedua belah pihak yang telah bersepakat. Dalam dokumen perjanjian kerja sama antara PT. Erenha Langgeng Karsa dengan Gurindam Property tentang pemasaran perumahan Graha Nuansa Damai 4, yang tercantum dalam pasal 6 poin 2 tentang pilihan hukum, penyelesaian perselisihan dan domisili yang menyatakan bahwa perselisihan yang timbul dari perjanjian kerja sama ini akan diselesaikan oleh para pihak secara musyawarah untuk mencapai mufakat dalam waktu maksimal 14 hari kerja. Apabila dalam waktu 14 hari kerja para pihak tidak berhasil menyelesaikan perselisihan yang timbul secara musyawarah untuk mencapai mufakat, maka para pihak setuju untuk menempuh penyelesaian melalui Pengadilan Negeri Pekanbaru. Terkait dengan hal tersebut sudah jelas bahwa bagaimana cara menyelesaikan sengketa atau perselisihan

²² Wawancara dengan bapak Tengku Kurnia Wahyu MS, pemilik PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property), Hari Selasa Tanggal 02 Juli

2024, dikantor PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property).



yang akan ditempuh oleh kedua belah pihak.

Penyelesaian sengketa yang timbul akibat terjadinya wanprestasi terhadap perjanjian kerja sama dapat diselesaikan secara litigasi dan non litigasi. Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di hadapan pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*. Litigasi merupakan penyelesaian sengketa secara konvensional dalam dunia bisnis seperti dalam bidang perdagangan, perbankan, proyek pertambangan, infrastruktur, dan sebagainya. Proses litigasi menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain. Selain itu, penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remedium*) setelah upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak membuahkan hasil.²³

Penyelesaian sengketa secara non litigasi merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan, di luar pengadilan maksudnya disini merupakan hukum yang mengatur berada diluar hukum yang berlaku di pengadilan. Hukum yang dimaksud disini adalah hukum formil yang mengatur tentang penyelesaian sengketa yang sedang terjadi diantara para pihak yang berperkara. Proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan, menghasilkan kesepakatan yang *win-win solution* karena penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui kesepakatan dan musyawarah diantara para pihak sehingga dapat menghasilkan suatu keputusan bersama yang dapat diterima baik oleh kedua belah pihak, dan keputusan yang dihasilkan dapat dijamin kerahasiaan sengketa para pihak karena tidak ada kewajiban untuk proses persidangan yang terbuka untuk umum dan dipublikasikan.²⁴

Alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak, yakni

²³ Gusri PD. 2022. *Arbitrase Dalam Sistem Hukum Indonesia*. Jakarta. Kencana. Hlm. 86.

²⁴ *Ibid*. Hlm. 88.



penyelesaian diluar pengadilan dengan cara
.25

1. Konsultasi

Konsultasi adalah suatu tindakan permintaan nasihat atau solusi oleh seseorang kepada orang lain yang dianggap lebih menguasai persoalan yang sedang dihadapinya, dan konsultasi ini tidak bersifat mengikat kepada orang yang memintakan nasihat ataupun kepada orang yang memberikan nasihat. Tindakan yang bersifat "*personal*" antara suatu pihak tertentu (klien) dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, di mana pihak konsultan memberikan pendapatnya kepada klien sesuai dengan keperluan dan kebutuhan kliennya.

2. Negosiasi (Musyawarah)

Negosiasi dapat diartikan sebagai suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses peradilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif. Di sini para pihak berhadapan langsung secara

saksama dalam mendiskusikan permasalahan yang mereka hadapi dengan cara kooperatif dan saling terbuka. M. Marwan dan Jimmy P mengartikan negosiasi sebagai proses tawar-menawar dengan jalan berunding antara para pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan bersama.

3. Konsiliasi

Konsiliasi adalah suatu penyelesaian di mana para pihak berupaya aktif untuk mencari penyelesaian dengan bantuan pihak ketiga. Konsiliasi diperlukan apabila para pihak yang bersengketa tidak mampu menyelesaikan sendiri perselisihannya.

4. Mediasi

Mediasi adalah proses negosiasi pemecahan masalah di mana pihak ketiga yang tidak memihak bekerja sama dengan para pihak yang bersengketa untuk membantu memperoleh kesepakatan yang memuaskan. Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh

²⁵ *Ibid.* Hlm. 99-116.



kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.

5. Penilaian Ahli

Penilaian ahli merupakan cara penyelesaian sengketa oleh para pihak dengan meminta pendapat atau penilaian ahli terhadap perselisihan yang sedang mereka alami.

6. Arbitrase

Arbitrase merupakan istilah yang dipakai untuk menjabarkan suatu bentuk tata cara penyelesaian sengketa yang timbul, sehingga dapat mencapai suatu hasil tertentu yang secara hukum final dan mengikat.

Terkait dengan permasalahan yang terjadi tentang permasalahan wanprestasi perjanjian kerja sama antara PT. Erenha Langgeng Karsa dengan PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property) tentang pemasaran perumahan Graha Nuansa Damai 4, berdasarkan teori perjanjian yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan sebagai perjanjian adalah suatu hubungan antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk

menimbulkan akibat hukum. Kedua belah pihak tersebut telah sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Sebagaimana yang telah di atur atau disepakati didalam dokumen perjanjian kerja sama antara PT. Erenha Langgeng Karsa dengan Gurindam Property tentang pemasaran perumahan Graha Nuansa Damai 4, yang tercantum dalam pasal 6 poin 2 tentang pilihan hukum, penyelesaian perselisihan dan domisili yang menyatakan bahwa perselisihan yang timbul dari perjanjian kerja sama ini akan diselesaikan oleh para pihak secara musyawarah untuk mencapai mufakat. Dimana proses penyelesaian yang digunakan adalah melalui negosiasi (musyawarah) terlebih dahulu.

Berdasarkan hasil dari wawancara penulis dengan Bapak Tengku Kurnia Wahyu MS selaku Pemilik dari PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property) pada hari selasa tanggal 02 Juli 2024 dikantor PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property),²⁶ terkait upaya

²⁶ Wawancara dengan bapak Tengku Kurnia Wahyu MS, pemilik PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property), Hari Selasa Tanggal 02 Juli

2024, dikantor PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property).



penyelesaian yang ditempuh akibat adanya wanprestasi pada perjanjian kerja sama antara PT. Erenha Langgeng Karsa dengan Gurindam Property tentang pemasaran perumahan Graha Nuansa Damai 4 yang dilakukan oleh Direktur PT. Erenha Langgeng Karsa yaitu :

1. Memberikan Somasi

Berdasarkan hasil dari wawancara penulis dengan Bapak Tengku Kurnia Wahyu MS selaku Pemilik dari PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property), penyelesaian yang ditempuh awalnya dengan cara memberikan somasi atau berupa teguran secara lisan untuk mengingatkan pihak PT. Erenha Langgeng Karsa (Direktur) untuk mencairkan atau membayar upah atau fee dari hasil penjualan rumah Graha Nuansa Damai 4 sebagaimana yang telah di perjanjikan atau disepakati didalam surat perjanjian.

Seorang debitur baru bisa dinyatakan telah melakukan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur. Somasi merupakan pemberitahuan atau pernyataan dari kreditur kepada debitur yang berisi ketentuan bahwa kreditur menghendaki

pemenuhan prestasi seketika atau dalam jangka waktu seperti yang ditentukan dalam pemberitahuan tersebut. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur. Apabila somasi itu tidak diindahkan atau tidak digubris, maka kreditur berhak membawa persoalan ini ke hadapan pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan apakah debitur dinyatakan wanprestasi atau tidak.

Istilah pernyataan lalai atau somasi merupakan terjemahan dari *ingebrekestelling*. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPdata dan Pasal 1243 KUHPdata. Pengertian Somasi di dalam buku Salim HS adalah teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Adapun bentuk-bentuk somasi menurut Pasal



1238 KUHPerdara adalah sebagai berikut

.²⁷

a. Surat perintah

Surat perintah tersebut berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus berprestasi. Hal ini biasa disebut “*exploit juru sita*”.

b. Akta sejenis

Akta ini dapat berupa akta di bawah tangan maupun akta notaris.

c. Tersimpul dalam perikatan itu sendiri
Maksudnya sejak pembuatan perjanjian, kreditur sudah menentukan saat adanya wanprestasi.

Somasi timbul disebabkan oleh debitur tidak memenuhi prestasinya, sesuai dengan yang diperjanjikan. Ada tiga cara terjadinya somasi itu, yaitu :

a. Debitur melaksanakan prestasi yang keliru, misalnya kreditur menerima sekilo cabe seharusnya sekilo bawang

b. Debitur tidak memenuhi prestasi pada hari yang telah dijanjikan. Tidak memenuhi prestasi dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu kelambatan melaksanakan prestasi dan sama sekali tidak memberikan prestasi. Penyebab tidak melaksanakan prestasi sama sekali karena prestasi tidak mungkin dilaksanakan atau karena debitur terang-terangan menolak memberikan prestasi

c. Prestasi yang dilaksanakan oleh debitur tidak lagi berguna bagi kreditur setelah lewat waktu yang diperjanjikan.

Somasi adalah peringatan agar debitur melaksanakan kewajibannya sesuai dengan teguran atas kelalaian yang telah disampaikan oleh kreditur kepadanya. Dalam somasi tersebut kreditur menyatakan kehendaknya bahwa perjanjian tersebut harus dilaksanakan dalam batas waktu tertentu. Dengan terlampaunya waktu yang telah diperjanjikan. Somasi atau teguran

²⁷ Medika AA. 2018. Wanprestasi Dalam Perjanjian Yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. *Lex Privatum* Vol. 6 No. 4 Hal. 7.



terhadap debitur yang melalaikan kewajibannya dapat dilakukan secara lisan, akan tetapi untuk mempermudah pembuktian di hadapan hakim jika wanprestasi tersebut dituntut ke pengadilan, maka pada umumnya somasi diberikan secara tertulis.²⁸

2. Penyelesaian Melalui Negosiasi (Musyawarah)

Mengenai somasi yang telah diberikan oleh Bapak Tengku Kurnia Wahyu MS selaku Pemilik PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property) kepada pihak PT. Erenha Langgeng Karsa (Direktur) tersebut pada awalnya pihak PT. Erenha Langgeng Karsa (Direktur) meminta tenggang waktu selama 1 minggu untuk mereka bisa membayarkan kewajibannya tersebut. Tetapi setelah 1 minggu berlalu pihak PT. Erenha Langgeng Karsa (Direktur) tetap tidak dapat memenuhi prestasinya atau kewajiban tersebut. Sehingga setelah pihak Gurindam Property (Pemilik) melakukan somasi secara lisan (sambungan telepon untuk yang kedua

kali nya pihak PT. Erenha Langgeng Karsa (Direktur) sudah tidak lagi dapat mengindahkan teguran somasi secara lisan tersebut. Setelah pihak Gurindam Property (Pemilik) telah melakukan teguran somasi secara lisan sebanyak 3 kali tapi tetap tidak diindahkan oleh pihak PT. Erenha Langgeng Karsa (Direktur), maka bentuk upaya penyelesaian hukum yang ditempuh selanjutnya adalah penyelesaian melalui non litigasi yaitu dengan melakukan negosiasi atau musyawarah untuk mencapai kata mufakat secara kekeluargaan.

Penerapan prinsip negosiasi atau musyawarah ini pada umumnya dilakukan di luar pengadilan. Negosiasi (musyawarah) merupakan salah satu cara alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi). Negosiasi adalah proses tawar-menawar dengan cara berembuk untuk memberi atau menerima dengan maksud untuk mencapai kesepakatan bersama antara satu pihak dengan pihak lain baik secara individual maupun kelompok. Juga dapat

²⁸ Dermina D. 2017. Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata (BW). *Jurnal Al-Maqasid* Vol. 3 No. 1 Hal. 17-18.



diartikan penyelesaian permasalahan secara damai melalui perundingan antara pihak-pihak yang berselisih. Negosiasi merupakan proses tawar-menawar untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar dari permasalahan yang sedang dihadapi oleh kedua belah pihak. Sejalan dengan apa yang didefinisikan oleh para ahli hukum lainnya seperti menurut Ficher dan Ury menyatakan bahwa negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda. Dapat dikatakan bahwa negosiasi merupakan komunikasi langsung yang didesain untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak mempunyai kepentingan yang sama atau berbeda. Komunikasi tersebut dibangun oleh para

pihak tanpa keterlibatan pihak ketiga sebagai penengah.²⁹

Pelaksanaan negosiasi (musyawarah) yang dilakukan oleh Gurindam Property (Pemilik) dengan PT. Erenha Langgeng Karsa (Direktur) ini dilakukan di salah satu tempat makan yang berada di jalan jendral sudirman Kota Pekanbaru pada hari kamis tanggal 20 Juni 2024. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Tengku Kurnia Wahyu MS selaku pemilik PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property) pada hari selasa tanggal 02 Juli 2024 dikantor PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property),³⁰ bahwasanya sudah dilakukan negosiasi (musyawarah) antara PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property) selaku agen pemasaran perumahan dengan PT. Erenha Langgeng Karsa selaku pengembang atau depeloper perumahan mengenai masalah wanprestasi perjanjian kerja sama yang dilakukan oleh PT. Erenha Langgeng

²⁹ Gusri PD. 2022. *Arbitrase Dalam Sistem Hukum Indonesia*. Jakarta. Kencana. Hlm. 100.

³⁰ Wawancara dengan bapak Tengku Kurnia Wahyu MS, pemilik PT. Tanah Untuk Anak Negeri

(Gurindam Property), Hari Selasa Tanggal 02 Juli 2024, dikantor PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property).



Karsa. Dalam negosiasi (musyawarah) yang dilakukan oleh Gurindam Property (Pemilik) pada tanggal 20 Juni 2024, hasil dari negosiasi (musyawarah) tersebut adalah pihak yang melakukan wanprestasi yaitu PT. Erenha Langgeng Karsa (Direktur) telah sepakat untuk membayarkan semua upah atau fee yang telah lalai diberikan kepada pihak PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property) sejumlah Rp. 21.000.000,- (Dua Puluh Satu Juta Rupiah) dari total penjualan 3 unit rumah perumahan Graha Nuansa Damai 4. Sehingga negosiasi (musyawarah) yang dilakukan oleh Gurindam Property (Pemilik) ini berjalan dengan lancar dengan menghasilkan kata mufakat. Sehingga kerja sama di antara para pihak tetap dapat berlanjut tanpa ada masalah wanprestasi atau perselisihan yang terjadi.

F. Penutup

Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan yang penulis lakukan, maka dapat disimpulkan bahwa bentuk penyelesaian hukum wanprestasi perjanjian kerja sama antara PT. Erenha Langgeng Karsa dengan PT. Tanah Untuk Anak

Negeri (Gurindam Property) tentang pemasaran perumahan Graha Nuansa Damai 4 adalah dengan memberikan somasi dan melakukan negosiasi (musyawarah) secara kekeluargaan. Hasil dari negosiasi (musyawarah) yang dilakukan oleh PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property) adalah pihak dari PT. Erenha Langgeng Karsa telah sepakat untuk membayarkan semua kerugian yang telah di terima oleh PT. Tanah Untuk Anak Negeri (Gurindam Property) dan akan tetap melanjutkan perjanjian kerja sama tersebut.

Daftar Pustaka

Buku

- Gusri PD. 2022. *Arbitrase Dalam Sistem Hukum Indonesia*. Jakarta. Kencana
- I Ketut OS. 2015. *Hukum Perikatan*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Lukman SAZ. 2019. *Aspek Hukum Perjanjian*, Yogyakarta. Penebar Media Pustaka
- Maryati B. 2007. *Hukum Perikatan*. Pekanbaru. Pusat Pengembangan Pendidikan Universitas Riau
- Nanda A. 2012. *Hukum Perikatan*. Lhokseumawe. Unimal Press
- Urip S. 2014. *Hukum Perumahan*. Edisi Pertama. Jakarta. Kencana.



E-NISN : 2614-2643

P-NISN : 2541-7037

Journal Equitable

Vol 9 No 3
2024

Jurnal

Abiyya PA, Diana DP, dan Ridha N. 2023. Analisis Kritis Kebijakan Program Rumah Subsidi di Kota Pekanbaru. *Jurnal Administrasi Negara* Vol. 5 No. 1

Arinda PS, Ginanti R, dan Hutri C. 2023. Analisis Masalah Kependudukan Di Indonesia. *Journal of Economic Education* Vol. 2 No. 1

Dermina D. 2017. Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). *Jurnal Al-Maqasid* Vol. 3 No. 1

M Riandi NR dan Yana SP. 2022. Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian. *Jurnal Ilmu Hukum "The Juris"* Vol. 6 No. 2

Mahadiansar, Khairul I, I Gede EPSS, dan Aspariyana. 2020. Paradigma Pengembangan Model Pembangunan Nasional Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Administrasi* Vol. 17 No. 1

Niru AS. 2018. Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian. *Binamulia Hukum* Vol. 7 No. 2

Internet

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Nasional, <https://kbbi.web.id/nasional>. Diakses pada tanggal 05 Mei 2024 pukul 16.27 WIB.

Badan Pusat Statistik Provinsi Riau. <https://riau.bps.go.id/indicator/12/32/1/penduduk-kabupaten-kota.html>. Diakses pada tanggal 06 Mei 2024 pukul 16.18 WIB.