

**PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA KONTRAK
RENOVASI RUMAH KARENA KETERLAMBATAN PEMBAYARAN
DI PENGADILAN NEGERI SLEMAN**

NASKAH PUBLIKASI



Disusun oleh:

Nindyawati

20150610323

**Fakultas Hukum
Program Ilmu Hukum
Rumpun Ilmu Hukum Perdata
2019**

**HALAMAN PENGESAHAN
PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA KONTRAK
RENOVASI RUMAH KARENA KETERLAMBATAN PEMBAYARAN
DI PENGADILAN NEGERI SLEMAN**

NASKAH PUBLIKASI

Diajukan Oleh:

Nama : Nindyawati

NIM : 20150610323

Telah disetujui oleh dosen pembimbing naskah publikasi pada tanggal 09 Agustus 2019

Dosen Pembimbing


UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH

Dr. Leli Joko Suryono, S.H., M.Hum

NIP. 19681023199303153015

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum.

NIK. 19710409199702153028

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Nindyawati
NIM : 2015061323
Program Studi : Hukum
Rumpun Ilmu : Hukum Perdata
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Naskah Publikasi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Muhammadiyah Yogyakarta **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalti-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul : **PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA KONTRAK RENOVASI RUMAH KARENA KETERLAMBATAN PEMBAYARAN DI PENGADILAN NEGERI SLEMAN**, beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Muhammadiyah Yogyakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencatumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Yogyakarta
Pada Tanggal : 15 Juli 2019

Yang Menyatakan



Nindyawati
2015061323

iii

**PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA KONTRAK
RENOVASI RUMAH KARENA KETERLAMBATAN PEMBAYARAN
DI PENGADILAN NEGERI SLEMAN**

Nindyawati dan Leli Joko Suryono

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Jl. Brawijaya, Tamantirto, Kasihan, Bantul, Yogyakarta

55183

ndy.nin23@gmail.com; lelijokosuryono@yahoo.com

ABSTRAK

Kontrak renovasi rumah guna untuk memenuhi kebutuhan pokok manusia terkadang memiliki kendala dibidang hukum. Tidak terlaksanakannya hak dan kewajiban diantara pihak yangmelakukan kontrak tersebut dengan wanprestasi.Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji upaya yang dilakukan penggugat saat terjadinya wanprestasi dan cara penyelesaian sengketa pada kontrak renovasi rumah.Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Data yang digunakan ada 3 (tiga) bahan hukum yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian ini bahwa upaya yang dilakukan oleh penggugat dalam hal terjadi wanprestasi dalam kontrak renovasi rumah di Sleman adalah dengan melalui somasi yang kemudian penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri. Sesuai denganpertimbangan hakim dalam perkara Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Smn, hakim menyatakan gugatan penggugat dikabulkan sebagian dan menolak untuk seluruhnya. Berdasarkan pada amar putusan majelis hakim bahwa kerugian materiil yang diderita oleh penggugat sebesar Rp 90.000.000 (sembilan puluh juta rupiah) kepada tergugat I wajib membayarkan ganti rugi. Terhadap kerugian immateriil yang diderita oleh penggugat sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) tidak dapat dikabulkan oleh hakim karena penggugat tidak dapat membuktikan kerugian tersebut dalam persidangan.

Kata Kunci: *Kontrak Renovasi Rumah, Penyelesaian Sengketa, Putusan Pengadilan, Wanprestasi.*

I. PENDAHULUAN

Kebutuhan masyarakat Indonesia meningkat pesat untuk saat ini. Kebutuhan mengenai kebutuhan primer yang harus terpenuhi dan sebagian besar kebutuhan tersebut tidak dapat dilakukan ataupun didapat dengan sendirinya. Manusia harus bergantung kepada manusia lainnya untuk memenuhi kebutuhannya. Untuk mendapatkan hal tersebut manusia harus bekerja sama dengan manusia lainnya yang ahli dibidangnya. Terlebih lagi jika dilihat manusia adalah makhluk sosial yang membutuhkan manusia lainnya untuk memenuhi kepentingannya, hidup berkelompok, maupun hidup berdampingan.¹ Pembangunan merupakan kebutuhan untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan umat manusia. Gerak pembangunan diseluruh wilayah Indonesia harus dipenuhi.² Salah satunya adalah rumah yang merupakan hal primer dan harus dimiliki oleh setiap manusia. Lain halnya dengan rumah yang dibangun sendiri, apabila pembangunan rumah yang diborongkan pasti akan memerlukan bantuan orang lain lebih tepatnya oleh penyedia jasa pemborong.³ Namun dalam hal tersebut akan tercapai jika adanya suatu ikatan antara keduanya yang saling menguntungkan, karena masing-masing dari mereka mempunyai beragam kebutuhan.

Dalam hal tersebut, akan timbul adanya suatu perikatan yang mengikat antara kedua belah pihak. Terdapat pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disingkat (KUH Perdata), Pasal 1233 KUH Perdata yang berbunyi: “Perikatan, lahir

¹Lukman Yuwono, 2013, “Upaya Perusahaan Rental untuk Menyelesaikan Wanprestasi dan Overmacht yang Berupa Kerusakan Pada Perjanjian Sewa Menyewa Mobil,” *Jurnal Universitas Brawijaya*, hlm. 03. Diakses pada 12 November 2018 pukul 12:02 WIB

²Nur Fauziah, 2014, “Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Bangun Rumah Toko Antara Pemilik Tanah dengan Pengelola di Kecamatan Jambi Timur Kota Jamb”, *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari* Vol.14 No.2, hlm.01. diakses pada 12 November 2018 pukul 15:55 WIB

³Qirotul Anis Ummami, Bambang Eko Turisno, Suradi, 2016, “Perubahan Keadaan Setelah dibuatnya Perjanjian Pemborongan Rumah Huni (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor. 21 PK/Pdt/2011”, *Diponegoro Law Journal* Vol.5, hlm.02. diakses pada 13 November 2018, pukul 15:02 WIB.

karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”. Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi: “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang asing atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Perikatan tersebut menimbulkan perjanjian yang harus dipenuhi oleh para pihak. Perjanjian yang timbul dalam masyarakat untuk meningkatkan mutu bertransaksi secara lisan dan tertulis dalam terciptanya suatu perjanjian, dimana menganut asas kebebasan tidak terlepas dari sifat hukum yang bersifat bebas. Dalam setiap kegiatan usaha yang dilakukan, selalu ada suatu perjanjian atas prestasi yang akan dipenuhi oleh kedua belah pihak.⁴ Antara satu pihak satu dengan pihak lainnya dalam pembuatan perikatan akan menimbulkan akibat hukum yang mengaturnya. Hak dan/atau kewajiban yang menimbulkan timbal balik antara kedua pihak yang berkenaan dengan barang dan/atau jasa yang dibutuhkan oleh kedua belah pihak.

Semakin kompleksnya permasalahan yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat di Indonesia saat ini, maka persoalan yang terjadi baik itu sengketa maupun konflik yang berkaitan dengan hubungan hukum. Perikatan yang menimbulkan perjanjian antara para pihak juga dapat menimbulkan tidak terlaksananya beberapa poin dari keseluruhan perjanjian. Tidak terlaksananya hak dan/atau kewajiban masing-masing pihak serta ketidaktaatan dari undang-undang yang dibuatnya dari suatu perjanjian bisa disebut dengan wanprestasi atau ingkar janji.⁵ Wanprestasi timbul akibat pihak satu ataupun kedua belah pihak tidak melaksanakan keseluruhan poin dari perjanjian. Hal tersebut mengakibatkan kerugian

⁴Ines Age Santika, Rifqathin Ulya, Zhahrul Mar’atus Sholikah, 2015, *Penyelesaian Sengketa dan Akibat Hukum Wanprestasi pada Kasus Antara PT Metro Batavia dengan PT Garuda Maintenance Facility (GMF) Aero Asia*, Surakarta : Privat Law Edisi 07, hlm.58 diakses pada 12 November 2018, pukul 20:59 WIB

⁵Bernat Panjaitan, 2013, *Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank*, Sumatra Utara : Jurnal Ilmiah “Advokasi” Vol.01 No.01 hlm.02 diakses pada 12 November 2018, pukul 21:01 WIB

yang dirasakan oleh satu pihak ataupun kedua belah pihak. Para pihak dikatakan wanprestasi atau ingkar janji sebagaimana sesuai yang telah diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi: “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Itikad baik dapat diperlukan sebagai pedoman dalam terjadinya perubahan keadaan setelah dibuatnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1333 KUH Perdata di atas tersebut.

II. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian di atas maka rumusan masalahnya adalah:

Bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Smn ?

III. METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum secara normatif. Penelitian hukum normatif adalah jenis penelitian yang lazim dilakukan dalam perkembangan ilmu hukum yang dimana dalam ilmu barat sering disebut “Dogmatika Hukum” (*Rechtsdogmatiek*), atau menurut Mochtar Kusumaatmadja dan Koesnoe menyebutnya sebagai Ilmu Hukum Positif Indonesia.⁶

Ilmu Hukum maupun Dogmatika Hukum adalah sesuatu yang mencakup kegiatan penginventarisasi, pemaparan penginterpretasian dan sistematisasi serta pengevaluasian mengenai keseluruhan hukum positif yang berlaku pada

⁶Irianro, Sulistyowati dan Shidarta, 2009, *Metode Penelitian Hukum : Konstelasi dan Refleksi*, Jakarta : Yayasan Obor Indonesia, hlm.142

masyarakat maupun Negara tertentu dengan sarana berupa konsep mengenai pengertian, kategori, klarifikasi dan metode yang dibentuk serta dikembangkan untuk mempersiapkan atau mengupayakan penyelesaian secara yuridik terhadap masalah hukum.⁷ Mengkaji mengenai asas-asas, doktrin-doktrin dan sumber hukumnya mengenai terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kontrak renovasi rumah dalam Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.SMN

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian bertempat di Pengadilan Negeri Sleman yang beralamat di Jalan KRT Pringgodingrat Nomor 1, Beran, Tridadi, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

C. Jenis Data dan Bahan Penelitian

Untuk mendapatkan bahan yang dapat dikaji dari penelitian tersebut, maka dilakukan dengan studi pustaka dan kajian bahan-bahan hukum.⁸

1. Bahan Hukum Primer merupakan bahan pustaka yang berisikan peraturan perundangan yang terdiri dari:
 - a. Pembukaan dan Batang Tubuh UUD 1945;
 - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - c. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata;
 - d. Peraturan Perundangan tentang Jasa Konstruksi;
 - e. Peraturan Perundangan tentang Ketenagakerjaan;
 - f. Peraturan Presiden; dan
 - g. Peraturan Perundangan lainnya yang terkait dengan penelitian ini.

⁷*Ibid*, hlm.142

⁸Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, hlm.317

2. Bahan Hukum Sekunder mengenai bahan-bahan yang erat kaitannya atau berhubungan dengan Bahan Hukum Primer dan dapat membantu dalam menganalisis, yaitu :
 - a. Buku-buku ilmiah yang terkait;
 - b. Hasil penelitian terkait;
 - c. Jurnal-jurnal dan literatur yang terkait;
 - d. Doktrin atau pendapat ahli mengenai data yang berkaitan dengan penelitian ini; dan
 - e. Tulisan ilmiah yang berkaitan dengan perbuatan wanprestasi dan penyelesaian sengketa.

D. Teknik Pengumpulan Data dan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka terhadap data yang telah dikumpulkan dan dikelompokkan ke masing-masing bahan hukum, baik yang merupakan bahan hukum yang kemudian dikelompokkan dapat dilakukan dengan membaca, melihat, mendengar dan penelusuran melalui internet dan melalui putusan yang berkaitan dengan masalah wanprestasi yang akan diteliti.

E. Teknik Analisis Hasil Penelitian

Bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian ini akan dianalisis yang data primernya mengenai Putusan Pengadilan Negeri Sleman dengan Nomor Perkara Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Smn ditinjau dengan peraturan perundang-undangan terkait didukung oleh buku-buku serta karya tulis ilmiah, doktrin dan bahan-bahan serta sumber-sumber yang terkait

IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hakim dalam Petitum Penggugat pada Putusan Perkara Perdata Mengenai Wanprestasi dalam Putusan Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Smn

1. Petitum Penggugat

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat I telah melakukan “WANPRESTASI” untuk itu menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian dari Penggugat yang besar Kerugian Materiil Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) ditambah kerugian Immateriil Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang totalnya sebesar Rp 590.000.000,- (lima ratus Sembilan puluh juta rupiah);
3. Menyatakan secara hukum bahwa proses menjaminkan sebidang tanah dan bangunan tempat tinggal Sertifikat Hak Milik Nomor 3475/Banyuraden Luas Tanah 232 m² atas nama DANANG TRITUNGKA ARYANTO yang terletak di Kelurahan Banyuredan, Kec. Gamping, Kab. Sleman yang telah dilakukan Tergugat I yang dimana bangunan rumah tersebut telah direnovasi oleh Penggugat kepada Tergugat II dengan tanpa sepengetahuan atau ijin dari Penggugat adalah cacat hukum untuk itu harus “DIBATALKAN”;
4. Menetapkan biaya perkara sesuai hukum yang berlaku.

2. Tentang Pertimbangan Hukumnya

Menimbang, bahwa alasan gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat pada pokoknya adalah:

Bahwa Tergugat I dan adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan tempat tinggal Sertifikat Hak Milik Nomor 3475/Banyuraden, Luas Tanah 232 m² yang terletak di Kelurahan Banyuraden, Kec. Gamping, Kab. Sleman atas nama : DANANG TRITUNGKA ARYANTO pada tanggal 11 November 2006 telah merenovasi bangunan tempat tinggal tersebut kepada Penggugat dengan perincian dimana:

- a. Harga material berupa pasir, batu bata, batu kali, genting dan kusen-kusen gawangan pintu dan jendela serta daun pintu maupun daun jendela beserta kelengkapannya dan semen seharga totalnya Rp 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah).
- b. Ongkos tukang beserta pembantu tukang seharga Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).
- c. Total jumlah harga material beserta ongkos tukang serta pembantu tukang yang besarnya Rp 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) baru dibayar sebagian oleh Tergugat I sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dimana sisanya sebesar Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) akan dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat setelah renovasi rumah tersebut selesai dibangun oleh Penggugat.
- d. Namun setelah renovasi rumah tempat tinggal milik dari Tergugat I tersebut selesai dibangun oleh Penggugat dimana Penggugat tidak memenuhi janjinya untuk melunasi kekurangan dari biaya-biaya yang

timbul akibat renovasi dari rumah milik Tergugat I yang total biayanya seperti diatas.

- e. Penggugat sudah berkali-kali menagih pembayaran tersebut kepada Tergugat I namun dengan berbagai alasan dimana Tergugat I hanya memberikan janji-janjinya saja.

Bahwa dengan berjalannya waktu tepatnya pada tahun 2010 dimana Tergugat I membutuhkan sejumlah uang tersebut kepada Tergugat II dengan cara menjaminkan sebidang tanah dan bangunan tempat tinggal Sertifikat Hak Milik Nomor 3475/Banyuraden, Luas Tanah 232 m² yang terletak di Kelurahan Banyuraden, Kec. Gamping, Kab. Sleman yang telah direnovasi oleh Penggugat dengan tanpa sepengetahuan atau ijin dari Penggugat.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Para Tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan dan tidak juga mengirim wakilnya padahal berdasarkan relas panggilan yang terdapat dalam berkas perkara yang bersangkutan telah dipanggil dengan patut, karenanya Majelis berkesimpulan bahwa Para Tergugat tidak mau mempergunakan haknya untuk hadir dipersidangan. Sebagai konsekuensinya acara perdamaian tidak dapat dilaksanakan.

Menimbang, bahwa oleh karena ketidak hadiran tersebut sudah melalui panggilan yang sah, maka cukup beralasan bagi Majelis untuk menyatakan Para Tergugat tidak hadir meskipun telah dipanggil dengan patut dan sebagai konsekuensinya berdasarkan Pasal 125 dan Pasal 126 HIR, Majelis akan menjatuhkan putusan dalam perkara ini tanpa hadirnya Para Tergugat (Verstek).

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan Surat Bukti berupa:

Foto copy Perjanjian Kontrak Renovasi Rumah tertanggal 5 Agustus 2016 (Bukti P-1). Bahwa Foto Copy surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai serta telah dibubuhi materai secukupnya, kemudian yang asli dikembalikan kepada Penggugat sedang copynya dilampirkan dalam berkas perkara ini:

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat bukti Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama **GENTUR ARDI KUSUMA** dan **MOMON CUNIAWAN** saksi memberikan keterangannya telah disumpah menurut cara agamanya.

Menimbang, bahwa untuk menilai apakah perbuatan Tergugat I sebagai Wanprestasi, Majelis Hakim akan berpedoman pada ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata, dikaitkan dengan isi perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak (Bukti P-1); bahwa dari bukti surat P-1 didukung pengakuan Penggugat dalam gugatannya serta diperkuat dengan keterangan saksi-saksi, Majelis berkeyakinan bahwa benar antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi kesepakatan untuk renovasi rumah milik Tergugat I yang dikerjakan dan biaya ditanggung oleh Penggugat sebesar Rp 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) dengan rincian untuk membeli material sebesar Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) dan ongkos tukang Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari jumlah biaya tersebut terbukti baru dibayar oleh Tergugat I sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah),

sehingga masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa dengan alasan dan pertimbangan hukum tersebut diatas maka petitum gugatan Penggugat agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan WANPRESTASI dan menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) secara hukum patut untuk dikabulkan karena senyatanya Tergugat I belum melunasi kewajibannya kepada Penggugat sebesar Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah). Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitumnya memohon agar Pengadilan menghukum kepada Tergugat I membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tidak dapat membuktikan kerugian tersebut dalam persidangan.

Menimbang, bahwa terhadap petitum menyatakan secara hukumnya bahwa proses menjaminkan sebidang tanah dan bangunan tempat tinggal Sertifikat Hak Milik Nomor 3475/Banyuraden, Luas Tanah 232 m² yang terletak di Kelurahan Banyuraden, Kec. Gamping, Kab. Sleman atas nama: DANANG TRITUNGKA ARYANTO yang telah dilakukan oleh Tergugat I yang dimana bangunan rumah tersebut telah direnovasi oleh Penggugat kepada Tergugat II dengan tanpa sepengetahuan atau ijin dari Penggugat adalah cacat hukum untuk itu harus "DIBATALKAN" Majelis berpendapat bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II tidak ada hubungan hukum dalam perkara ini, lagi pula berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat bahwa rumah tanah milik Tergugat I dimana Tergugat I telah direnovasi oleh

Penggugat untuk sekarang ini harganya Rp 1.000.000.000,- (satu milyar), sehingga dengan kekurangan pembayaran uang renovasi sebesar Rp 90.000.000 (sembilan puluh juta rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat I adalah tidak seimbang dengan harga rumah tanah milik Tergugat I apabila menjadi jaminan, karena itu petitum ini tidak dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Penggugat mampu membuktikan dalil gugatannya untuk sebagian, maka gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak selebihnya.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan gugatannya, maka pihak Tergugat I dinyatakan sebagai pihak yang dikalahkan, dan kepada pihak Tergugat I yang wajib dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya tersebut dalam amar putusan ini.

Mengingat Pasal 1234 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini.

B. Analisa Pertimbangan Hakim dalam Mengabulkan Petitum Peggugat dalam Perkara Perdata Mengenai Wanprestasi Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Smn

Pemberian putusan pengadilan dapat menciptakan kepastian hukum dan mencerminkan keadilan.⁹ Pada Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan: “Bahwa hakim wajib

⁹Riduan Syahrani, 2013, *Materi Dasar : Hukum Acara Perdata*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hlm.125

menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat”.

Pertimbangan dalam putusan pengadilan terhadap perkara perdata memiliki 2 bagian, yaitu mengenai pertimbangan duduk perkaranya dan mengenai pertimbangan hukumnya.¹⁰ Pertimbangan mengenai duduk perkara dalam suatu perkara hanya menyebutkan apa yang terjadi didepan pengadilan. Sedangkan pertimbangan mengenai hukumnya ialah menentukan nilai-nilai dari suatu perkara perdata tersebut. Dalam Pasal 184 ayat (1) HIR menyatakan bahwa: “Dalam putusan hakim harus dicantumkan ringkasan yang jelas dari tuntutan dan jawaban serta dari alasan keputusan itu; begitu juga, harus dicantumkan keterangan tersebut pada ayat (14) Pasal 7 “Reglemen susunan kehakiman dan kebijaksanaan mengadili di Indonesia”, keputusan pengadilan negeri tentang pokok perkara dan besarnya biaya, serta pemberitahuan tentang hadir tidaknya kedua belah pihak itu pada waktu dijatuhkan keputusan itu. Pasal 195 RBg menyatakan bahwa: “Keputusan hakim harus memuat secara singkat tetapi jelas tentang apa yang dituntut serta jawabannya, begitu pula tentang dasar-dasar keputusan itu dan apa yang dimaksud dalam Pasal 7 RO. Dan akhirnya putusan pengadilan negeri mengenai para pihak yang hadir pada waktu putusan diucapkan.”

Dalam Putusan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Smn dimana Majelis Hakim memutus perkara perdata mengenai “WANPRESTASI” tersebut dimana Majelis Hakim menggunakan pertimbangan yang bersifat yuridis dan normatif. Pertimbangan hakim yang bersifat yuridis adalah pertimbangan hakim

¹⁰*Ibid*, hlm.129

yang berdasarkan faktor-faktor yang telah terungkap didalam persidangan. Diatur dalam undang-undang yang telah ditetapkan sebagai hal yang harus terdapat dalam putusan. Dapat dilihat bahwa dalam permasalahan yang diajukan dalam bentuk gugatan yang ditandatangani oleh Penggugat atau kuasa hukumnya kemudian ditunjukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri merupakan masalah yang diajukan bersifat kepentingan sepihak (*for the benefit of one party only*).¹¹ Bahwa pada dasarnya kepentingan sepihak tersebut murni untuk menyelesaikan kepentingan Penggugat dimana mengenai suatu permasalahan perdata yang memerlukan kepastian hukum.

Dalam perkara perdata Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Smn tentang kontrak renovasi rumah antara Joko Supriyanto (Penggugat) dengan Danang Tritungka Aryanto (Tergugat I) dimana dalam kontrak tersebut sudah terjadi kesepakatan yang telah memenuhi syarat sah nya perjanjian. Namun jika ditinjau dalam prakteknya kontrak tersebut tidak sesuai yang diinginkan oleh salah satu pihak disebabkan oleh pihak lainnya mengingkari janjinya atau wanprestasi. Berdasarkan gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Para Tergugat dengan surat gugatan tanggal 20 Januari 2015 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman dengan perkara Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Smn. Penggugat merupakan pekerja bangunan yang memiliki perjanjian kontrak renovasi rumah yang dibuat antara Joko Supriyadi dengan Danang Tritungka Aryanto, dimana Penggugat selaku pekerja harus merenovasi rumah milik Tergugat I yang rusak akibat bencana alam dan kerusakan mencapai 40% meliputi dinding, kusen, atap, kolom struktur dan flapon. Setelah itu Joko

¹¹ Henry Campbell Black, 1974, *Black's Law Dictionary*, St. Paul Minn : West Publishing, hlm. 517

Supriyanto selaku pekerja sekaligus mandor menyelesaikan renovasi rumah tersebut dengan biaya sebesar Rp 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) meliputi Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) digunakan untuk membeli material renovasi rumah dan Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) digunakan sebagai ongkos tukang dan pembantu tukang, kemudian untuk pembayaran pembelian material sebesar Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) akan dibayarkan apabila renovasi rumah tersebut telah selesai.

Berdasarkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I dimana dalam gugatan tersebut berisi mengenai tindakan Tergugat I yang tidak melakukan kewajibannya sebagaimana yang tertera dalam perjanjian kontrak renovasi rumah antara Penggugat dan Tergugat I. Dalam gugatannya Tergugat I harus melunasi pembayaran renovasi rumah terhadap Penggugat sesuai dengan telah diselesaikannya renovasi rumah milik Tergugat I. Jika dilihat dari perkara perdata tersebut, bahwa pelaksanaan kontrak renovasi rumah yang telah dilakukan oleh Joko Supriyadi (Penggugat) dengan Danang Tritungka Aryanto (Tergugat I) bahwa kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan bersama dalam suatu perjanjian. Suatu perjanjian lahir dimana adanya persetujuan dahulu antara kedua belah pihak yang saling berjanji sudah cukup membuktikan bahwa keduanya telah memiliki hubungan keperdataan, dimana suatu perikatan yang telah timbul mengakibatkan hubungan hukum antara kedua belah pihak sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Dalam putusannya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman berpedoman pada Pasal 1234 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Dikaitkan dengan isi perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak (Bukti P-1) dimana bukti surat P-1 telah didukung pengakuan Penggugat dalam gugatannya serta diperkuat oleh keterangan-keterangan dan saksi-saksi atas kontrak renovasi rumah yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I. Bahwa pembayaran yang dijanjikan oleh Tergugat I apabila renovasi rumah telah diselesaikan oleh Penggugat tidak terlaksanakan. Penggugat juga telah berupaya untuk melakukan perdamaian dengan cara Penggugat datang menemui Tergugat I, agar Tergugat I melunasi kekurangan pembayaran namun hingga saat gugatan telah diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 20 Januari 2015 kekurangan pembayaran sebesar Rp 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) belum dibayarkan.

Dalam hubungannya antara Penggugat dan Tergugat II sebenarnya tidak saling berkaitan secara langsung karena hubungan yang ada atau yang tercipta adalah antara Tergugat I dan Tergugat II. Akan tetapi dimana Penggugat menggugat Tergugat II yang mana adalah PT. Bank Bukopin Tbk dengan dalil bahwa Tergugat II menerima jaminan atas kredit yang diajukan oleh Tergugat I berupa sebidang tanah dan bangunan tempat tinggal Sertifikat Hak Milik Nomor 3475/Banyuraden, Luas Tanah 232 m² atas nama DANANG TRITUNGKA ARYANTO yang terletak di Kelurahan Banyuraden, Kec. Gamping, Kab. Sleman. Sebidang tanah dan bangunan tersebut akan dilelang oleh Tergugat II karena kredit yang diajukan Tergugat I macet. Oleh karena itu, Penggugat

mengajukan gugatannya untuk Tergugat II karena Tergugat II tidak memperhatikan dan melakukan kelalaian atas obyek yang dijaminan serta tidak mengedepankan unsur kehati-hatian dalam menerima obyek jaminan. Dengan hal ini mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat.

Pada perkara perdata mengenai “WANPRESTASI” Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Smn tentang Kontrak Renovasi Rumah antara Joko Supriyadi sebagai Penggugat dengan Danang Tritungka Aryanto sebagai Tergugat I dan PT. Bank Bukopin Tbk sebagai Tergugat II, bahwa Majelis Hakim menggunakan Putusan Verstek. Putusan Verstek merupakan putusan pengadilan dimana putusan tersebut tidak dihadiri oleh Para Tergugat dalam suatu perkara meskipun sudah dipanggil secara patut oleh pengadilan dan keadaan dimana Para Tergugat sudah diberikan kesempatan untuk menunjuk wakilnya secara sah dimata hukum maupun kuasa hukumnya untuk menghadiri perkara yang sedang atau telah berlangsung di pengadilan.¹²

Apabila Tergugat lebih dari satu, dimana Tergugat II gugatannya tidak cacat hukum maka Majelis Hakim melakukan tindakan alternatif:

1. Dapat langsung menetapkan acara verstek dengan menjatuhkan putusan verstek pada perkara tersebut;
2. Tidak menjatuhkan putusan verstek dengan cara Majelis Hakim menunda atau mengundur jadwal persidangan dan memanggil Para Tergugat untuk sekali lagi.

Dalam hal ini Tergugat telah diberikan haknya akan tetapi hak tersebut tidak digunakan untuk tidak menghadiri persidangan, tidak mengirim wakilnya

¹² Sarwono, 2011, *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktek*, Jakarta : Sinar Grafika, hlm.216

yang sah secara hukum, maupun kuasa hukumnya untuk mengikuti jalannya persidangan, maka Majelis Hakim berpendapat secara hukum bahwa Para Tergugat tidak menyangkal dari isi pokok gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat. Dalam hal ini pengadilan telah berupaya untuk melakukan pemanggilan dengan sepatutnya terhadap Para Tergugat namun apabila suatu keadaan ketika keberadaan Para Tergugat tidak diketahui maka pengadilan melakukan pemanggilan Para Tergugat berdasarkan prosedur hukum yang selama itu tidak bertentangan dengan undang-undang yang masih berlaku.

Dalam undang-undang mengatur kedudukan mengenai kehadiran Tergugat dipersidangan sebagai hak, bukan kewajiban Tergugat yang memiliki sifat imperatif. Hukum menyerahkan sepenuhnya kepada Tergugat untuk mempergunakan hak tersebut untuk membela kepentingannya.¹³ Berdasarkan pertimbangan dengan prinsip *fair trial* sesuai dengan *audi alteram partem* bahwa apabila Tergugat tidak menghadiri pemeriksaan persidangan maka Majelis Hakim berkewajiban memberikan kesempatan lagi kepada Tergugat untuk hadir dipersidangan dengan cara mengundurkan pemeriksaan.¹⁴ Pasal 126 HIR menyatakan bahwa: “Dalam hal tersebut pada kedua pasal diatas ini, pengadilan negeri, sebelum menjatuhkan keputusan, boleh memerintahkan supaya pihak yang tidak datang dipanggil sekali lagi untuk menghadap pada hari persidangan lain yang diberitahukan oleh ketua dalam persidangan kepada pihak yang tidak datang, bagi pihak yang datang itu, pemberitahuan ini sama dengan panggilan.”

¹³ Sudikno Mertokusumo, 1988, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta : Liberty, hlm. 79

¹⁴ M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm. 450

Dalam pasal itu jika ditafsirkan mengatur apabila Majelis Hakim tidak menjatuhkan putusan verstek pada sidang pertama yang tidak dihadiri oleh Tergugat, maka:

1. Majelis Hakim harus memerintahkan pengunduran sidang;
2. Serta juru sita melakukan pemanggilan kepada Tergugat untuk kedua kalinya, supaya Tergugat dapat menghadiri persidangan pada tanggal yang telah ditentukan dalam persidangan sebelumnya.

Pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan verstek ini berdasarkan ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR menyatakan bahwa: “Jika tergugat, meskipun dipanggil dengan sah, tidak datang pada hari yang ditentukan, dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, maka tuntutan itu diterima dengan keputusan tanpa kehadiran (Verstek), kecuali kalau nyata bagi pengadilan negeri bahwa tuntutan itu melawan hak atau tiada beralasan”. Pasal 149 ayat (1) RBg menyatakan bahwa: “Bila pada hari yang telah ditentukan tergugat tidak datang meskipun sudah dipanggil dengan sepatutnya, dan juga tidak mengirimkan wakilnya, maka gugatan dikabulkan tanpa kehadirannya (Verstek) kecuali bila ternyata menurut pengadilan negeri itu, gugatannya tidak mempunyai dasar hukum atau tidak beralasan”.

Berdasarkan pada pasal diatas tersebut, kepada hakim diberi wewenang menjatuhkan putusan diluar hadir atau tanpa hadirnya Tergugat, apabila:¹⁵

1. Tergugat telah dipanggil secara patut;

¹⁵ Zainal Imamah, 1993, *Hukum Acara Perdata I*. Makassar : Kelompok Studi Al-Hikmah, hlm.83

2. Tergugat tidak menghadirkan wakilnya secara sah ataupun kuasa hukumnya ke persidangan pada hari sidang ditentukan;
3. Gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum dan tidak beralasan;
4. Tergugat tidak mengajukan eksepsi.

Sehingga gugatan tersebut hanya dikabulkan sebagian oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus suatu perkara. Penyelesaian suatu perkara tidak hanya berpedoman pada kepentingan Majelis Hakim (*the interest of the judge*) atau hanya untuk kepentingan Penggugat dan Tergugat saja. Akan tetapi penyelesaian suatu perkara berfokus pada kepentingan keadilan (*for the interest of the justice*).¹⁶ Sehingga petitum pada gugatan Penggugat harus benar-benar sesuai dengan dalil gugatan Penggugat, serta dalil gugatannya mempunyai landasan hukum yang kuat, rasional dan obyektif. Ditinjau dari segi kepatutannya hal ini adalah perwujudan prinsip dari *fair trial* sesuai dengan *audi alteram partem*. Terhadap hal ini setelah Majelis Hakim mempertimbangkan ketentuan dalam Pasal 12 ayat (1) HIR atau Pasal 149 ayat (1) RBg dengan syarat bahwa Tergugat I tidak menghadiri persidangan yang telah ditentukan serta tidak mengirim wakil secara sah maupun kuasa hukumnya, telah dipanggil secara patut, dan petitum tidak melawan hak dan beralasan maka gugatan Penggugat tersebut dikabulkan dengan putusan verstek.¹⁷ Putusan Verstek sebagai putusan Majelis Hakim dalam perkara perdata wanprestasi Pengadilan Negeri Sleman yang dijatuhkan diluar kehadiran dari Para Tergugat yang merupakan putusan akhir. Dalam hal ini fungsi putusan tersebut adalah untuk mengakhiri suatu sengketa atau perkara perdata yang sedang berjalan.

¹⁶ M. Yahya Harahap, *Loc. Cit*, hlm. 450

¹⁷ Sarwono, *Op. Cit*, hlm. 156-160

Berdasarkan saksi-saksi dan bukti yang ada bahwa Majelis Hakim telah mengabulkan gugatan sebagian pada putusan pengadilan dengan nomor perkara: Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Smn. Dalam putusan perkara perdata Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Smn Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman menyatakan bahwa Tergugat I terbukti melakukan wanprestasi atau tidak menjalankan apa yang telah dijanjikan dalam kontrak renovasi rumah terhadap Penggugat, sehingga Tergugat I wajib untuk melunasi kekurangan pembayaran yang telah dijanjikan dalam perjanjian tersebut. Pengabulan gugatan tersebut tidak boleh melanggar nilai keadilan, moral serta bertentangan dengan hukum, peradaban dan kepatutan. Bertitik tolak pada keobyektifan dan rasional dalam penerapan pengabulan gugatan sebagian dalam putusan verstek. Petitum haruslah berdasarkan gugatan yang benar-benar sesuai dengan dalil gugatan yang mempunyai landasan hukum yang obyektif dan rasional serta dapat dibenarkan mengabulkan gugatan.

Dalam perkara wanprestasi Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Smn sudah diputuskan oleh Pengadilan Negeri yang berwenang dan menyatakan bersalah, Majelis Hakim menjatuhkan hukuman berupa pemenuhan prestasi yang belum dilakukan oleh Tergugat I yaitu ganti rugi kepada pihak yang telah dirugikan. Ganti rugi adalah hal yang wajib dibayarkan oleh pihak yang melakukan wanprestasi setelah dinyatakan melakukan kelalaian terhadap pemenuhan prestasi dalam perjanjian tersebut. Tergugat terbukti dan dinyatakan lalai atau tidak memenuhi prestasinya atau wanprestasi, oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman. Tergugat telah dijatuhi hukuman berupa penggantian biaya, rugi, dan bunga yang telah diderita oleh Penggugat. Hal ini diatur dalam Pasal 1243

KUH Perdata, Pasal 1244 KUH Perdata, Pasal 1245 KUH Perdata dan Pasal 1246 KUH Perdata.

V. SIMPULAN DAN SARAN

A. SIMPULAN

Berdasarkan analisis pertimbangan hakim yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan perkara perdata mengenai wanprestasi, maka kesimpulan yang dapat diambil adalah sebagai berikut:

Sesuai dengan pertimbangan hakim dalam perkara tersebut, hakim menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi sebagaimana ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata yang menjadi pedoman hakim dalam memutus perkara ini sehingga Tergugat I berkewajiban membayarkan ganti rugi yang diderita oleh Penggugat dimana menderita kerugian materiil yaitu sebesar Rp. 90.000.000 (sembilan puluh juta rupiah) yang juga telah dibuktikan dipersidangan.

B. SARAN

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan berkaitan dengan pokok permasalahan, maka terdapat beberapa saran yaitu:

1. Bahwa masyarakat harus memahami mengenai hukum. Dikatakan semua orang tanpa terkecuali dianggap mengetahui semua hukum dan/atau undang-undang yang berlaku dan apabila melanggarnya maka dapat dituntut dan dihukum berdasarkan undang-undang atau hukum yang berlaku. Ketika pihak Tergugat mengetahui bahwa Tergugat telah melakukan kelalaian atau tidak terpenuhinya prestasi atau wanprestasi maka sebaiknya atas somasi yang dilakukan oleh pihak Penggugat seharusnya diindahkan.

2. Bahwa para pihak dalam kontrak ini harus bekerja sama untuk lebih memahami keseluruhan dari aspek hukum perdata mengenai perjanjian atau perikatan yang menyangkut maksud dan tujuan dari pembuatan kontrak renovasi rumah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Dedi Supriyadi, 2013, *Kemahiran Hukum Teori dan Praktik*, Bandung, Pustaka Setia.
- Henry Campbell Black, 2008. *Black's Law Dictionary*, St. Paul Minn, West Publishing.
- Irianro, dkk, 2009, *Metode Penelitian Hukum : Konstelasi dan Refleksi*, Jakarta, Yayasan Obor Indonesia.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, Rajawali Pers.
- M. Yahya Harahap, 2017, *Hukum Acara Perdata Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Riduan Syahrani, 2013, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti.
- Sarwono, 2011, *Hukum Acara Teori dan Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Satrio J, 1993, *Hukum Perikatan pada Umumnya*, Bandung, PT Alumni.
- Soesilo, 1985, *RIB/HIR dengan Penjelasan*, Bogor, Politiea.
- Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa.
- Sudikno Mertokusumo, 1988, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta, Liberty.
- , 2008, *Mengenal Hukum : Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty.
- Wirjono Projodikoro, 1984, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Bandung, Sumur.
- Yahman, 2011, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, Jakarta, Prestasi Pustaka.
- Zainal Imamah, 1993, *Hukum Acara Perdata I*, Makassar, Kelompok Studi Al-Hikmah.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Republik Indonesia. 1945. Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Republik Indonesia. 1999. Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa.

JURNAL

Bernat Panjaitan, Penyelesaian Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank, *Jurnal Ilmiah Advokasi*. Vol.01 No.01 (2013).

Ines Age Santika, dkk, Penyelesaian Sengketa dan Akibat Hukum Wanprestasi pada Kasus Antara PT Metro Batavia dengan PT Garuda Maintenance Facility (GMF) Aero Asia, *Jurnal Privat Law* Vol. 07 (2015).

Lukman Yuwono, Upaya Perusahaan Rental untuk Menyelesaikan Wanprestasi dan Overmacht yang Berupa Kerusakan Pada Perjanjian Sewa Menyewa Mobil, *Jurnal Ilmiah Universitas Brawijaya* Vol.05 (2013).

Nur Fauziah, Pelaksanaan Perjanjian Bagi Hasil Bangun Rumah Toko Antara Pemilik Tanah dengan Pengelola di Kecamatan Jambi Timur Kota Jambi, *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari*. Vol.14 No.2 (2014).

Qirotul Anis Ummami, dkk, Perubahan Keadaan Setelah dibuatnya Perjanjian Pemborongan Rumah Huni (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor. 21 PK/Pdt/2011), *Diponegoro Law Journal* Vol.5 (2016).