

## **PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) AKIBAT PANDEMI COVID-19**

Nurhayani, Rizka Amelia Azis, Elok Hikmawati  
Fakultas Hukum, Universitas Esa Unggul, Jakarta  
Jalan Arjuna Utara Nomor 9, Kebon Jeruk, Jakarta Barat - 11510  
nurhayani@esaunggul.ac.id

### **Abstract**

*Consumers who are affected by COVID-19 and have been bound by a house sale and purchase binding agreement will get some disadvantages when they want to cancel the agreement. Consumers realized if they continue the agreement there will be a potential for default due to the consumers financial condition. This research is a juridical normative research. The formulation of the problem in this research is can Covid-19 be used as a reason to cancel Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) and what legal remedies can be used for the consumers when credit application rejected by bank. The results of the analysis show that the Covid-19 Pandemic can be used as a reason to change the contents or cancel the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), but this cannot be done immediately but through a renegotiation mechanism to change the contents or cancel the agreement. Efforts that can be made by the consumers when the credit application is rejected by the bank is to ask for a refund that has been paid according to the provisions of the applicable legislation.*

**Keywords:** *Sale and purchase binding agreement, covid 19 pandemic.*

### **Abstrak**

Pembeli (konsumen) yang terdampak covid 19 dan telah terikat dengan perjanjian pengikatan jual beli rumah berpotensi mengalami kerugian ketika akan membatalkan perjanjian. Padahal pembeli menyadari bahwa jika perjanjian dilanjutkan akan berpotensi terjadi wanprestasi akibat kondisi keuangan pembeli. Penelitian ini adalah penelitian normatif yuridis. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apakah covid 19 dapat dijadikan alasan untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan upaya hukum apa yang dapat dilakukan pembeli ketika permohonan kredit ditolak oleh perbankan. Hasil analisis menunjukkan bahwa Pandemi Covid-19 dapat dijadikan alasan untuk mengubah isi atau membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), namun hal ini tidak bisa dilakukan seketika melainkan melalui mekanisme renegotiasi untuk mengubah isi atau membatalkan perjanjian. Upaya yang dapat dilakukan pembeli ketika permohonan kredit ditolak oleh perbankan adalah meminta pengembalian uang telah dibayarkan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

**Kata kunci:** Perjanjian pengikatan jual beli, pandemi covid-19.

### **Pendahuluan**

Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa salah satu cara untuk memperoleh hak milik atas tanah adalah dengan mekanisme jual beli. Jual beli atas tanah dan bangunan harus dilakukan dengan pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna dilakukan peralihan beserta pendaftarannya dikantor pertanahan untuk mencapai kepastian hukum.

Dalam pelaksanaannya mengingat tanah sebagai objek jual beli tidak dapat dialihkan secara seketika karena adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut

maka sebelum akta jual beli ditandatangani umumnya dilakukan pengikatan perjanjian jual beli agar tanah tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.

Menurut R. Subekti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah yang masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.

PPJB dapat dibuat di bawah tangan atau dihadapan Notaris. PPJB yang dibuat dihadapan Notaris terbagi menjadi dua yaitu PPJB lunas dan PPJB belum lunas. Dalam hal PPJB telah dilunasi, dokumen PPJB tidak dapat dianggap sebagai alas hak kepemilikan atas suatu tanah dan/atau bangunan. Salah satu cara peralihan hak atas tanah adalah adanya Akta Jual Beli (AJB). Pembuatan PPJB dihadapan notaris hanyalah sebagai alat bukti yang memberikan nilai pembuktian sempurna sehingga tidak menimbulkan peralihan kepemilikan hak atas tanah.

Kemunculan *covid-19* yang melanda dunia tak terkecuali Indonesia telah memberikan dampak terhadap berbagai sektor, salah satunya adalah kredit pemilikan rumah. Karyawan yang terkena pemutusan hubungan kerja akibat pandemi *covid-19* dan sedang mengajukan kredit pemilikan rumah kepada bank baik atas rekomendasi developer sebagai pelaku pembangunan maupun rekomendasi sendiri berpotensi mengalami penundaan akad kredit atau bahkan penolakan oleh perbankan karena kondisi keuangan pembeli. Sementara antara pembeli dan developer telah dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai titik awal lahirnya perjanjian jual beli dengan pembiayaan perbankan. Pembeli yang telah mencicil atau bahkan melunasi pembayaran *down payment* (DP) sebagai dasar lahirnya pengikatan jual beli akan sangat dirugikan ketika developer tidak memberikan solusi atau bahkan mengembalikan ke pasal perjanjian yang berisi "Bila konsumen tidak sanggup melunasi maka DP hangus".

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, hal yang akan menjadi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah covid 19 dapat dijadikan alasan untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)?
2. Upaya hukum apakah yang dapat dilakukan pembeli ketika permohonan kredit ditolak oleh perbankan?

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui apakah covid 19 dapat dijadikan alasan untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan pembeli ketika permohonan kredit ditolak oleh perbankan.

Dengan adanya penelitian ini diharapkan secara komprehensif dan mendalam akan ditemui solusi bagi pembeli yang terdampak covid 19 untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanpa mengalami kerugian materil.

## Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan sosio-legal (*socio legal research*). Adapun metode pendekatan menggunakan model penalaran hukum yang bertumpu pada paradigma konstruktivisme yang erat kaitannya dengan konteks penelitian yaitu penelitian yang dilakukan dan ditujukan untuk mengkaji isi peraturan perundang-undangan yang tertulis atau bahan-bahan hukum lainnya.

Penelitian dilaksanakan dengan menggunakan studi pustaka di Universitas Esa Unggul. Pelaksanaan Penelitian mulai bulan Maret sampai dengan bulan Desember Tahun 2021.

Data sekunder yang terkait akan dikumpulkan untuk menemukan kebenaran korelasi, yaitu menentukan aturan hukum yang sudah ada apakah telah sesuai dengan norma hukum, apakah norma yang berupa perintah atau larangan tersebut sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan (*act*) seseorang sudah sesuai dengan norma hukum (bukan hanya pada aturan hukumnya) atau prinsip hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum pada penelitian ini adalah teknik studi dokumen atau studi kepustakaan (*library research*) dan dilengkapi dengan data hasil wawancara. Studi kepustakaan merupakan alat pengumpulan bahan hukum dengan menggunakan bahan hukum tertulis. Teknik bertujuan untuk mendapatkan landasan teori dengan cara mengkaji, mempelajari, dan memberi catatan terhadap buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, laporan, arsip, dan hasil penelitian lainnya (Peter Mahmud Marzuki, 2014: 237).

Langkah yang dilakukan dalam analisis data kualitatif adalah sebagai berikut:

1. Menelaah hasil pengumpulan data dan informasi yang diperoleh dari hasil studi pustaka dan bahan-bahan lainnya;
2. Analisis menggunakan isi (*content analysis*) yaitu dengan mengelompokkan data yang

telah terkumpul menurut kategori yang sama dan sesuai topik, tujuan, dan pertanyaan penelitian.

## **Hasil dan Pembahasan**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian yang tidak berbeda dengan perjanjian lainnya. Perjanjian ini lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUH Perdata yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, sepanjang tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.

PPJB lahir sebagai akibat terdapatnya beberapa persyaratan yang harus dipenuhi berkaitan dengan jual beli hak atas tanah dan bangunan yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi jual beli. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada juga yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah.

Menurut R. Subekti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah yang masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.

Menurut Harlien Budiono, PPJB adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Sementara menurut Hikmahanto Juwana dikatakan bahwa perjanjian pengikatan adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua atau lebih dimana masing-masing pihak yang ada didalamnya dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi.

Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa sistem perjanjian pendahuluan jual beli yang selanjutnya disebut sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam

kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.

Sementara pada angka 11 disebutkan bahwa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tinggal atau rumah deret yang dibuat dihadapan Notaris. Jadi PPJB mempunyai kekuatan hukum yang berisi perjanjian untuk dilakukannya transaksi jual beli atas suatu benda pada waktu yang telah ditentukan.

Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah menyebutkan bahwa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal atau rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.

## **Apakah Pandemi Covid 19 Dapat Dijadikan Alasan Untuk Membatalkan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB)**

Transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan umumnya didahului dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB). PPJB sendiri bersifat sementara. Dikatakan bersifat sementara karena hanya mengikat sementara penjual dan pembeli ketika para pihak menunggu proses akta jual beli yang nantinya dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini mengingat untuk mencapai akta jual beli tanah dan/atau bangunan harus melewati beberapa tahapan misalnya pemeriksaan atau cek fisik, pemecahan sertifikat, penghapusan hak tanggungan atau roya, dan sebagainya. PPJB

sendiri dibuat pada saat pembayaran harga belum dilunasi.

PPJB ditandatangani oleh pembeli dan penjual (developer) sebagai pelaku pembangunan dihadapan notaris. Sebagai suatu perjanjian, maka pada dasarnya sesuai Pasal 1338 KUH Perdata PPJB yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Saat ini transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan umumnya didahului dengan pembayaran uang panjar atau *down payment* (DP). Pembayaran uang panjar atau *down payment* (DP), menyebabkan jual beli tidak dapat dibatalkan. Sementara kondisi pandemi covid 19 telah menyebabkan pembeli yang terdampak covid-19 dan telah terikat dengan perjanjian pengikatan jual beli rumah berpotensi mengalami kerugian ketika akan membatalkan perjanjian. Padahal pembeli menyadari bahwa jika perjanjian dilanjutkan akan berpotensi terjadi wanprestasi akibat kondisi keuangan pembeli. Dalam kondisi seperti apakah Covid 19 dapat dijadikan alasan bagi pembeli untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah disepakati.

Point kesatu Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019 (Covid-19) menetapkan bahwa pandemi Covid-19 merupakan bencana nasional yang masuk kategori *force majeure*. Namun hal ini tidak serta merta menyebabkan pembeli dapat menunda atau membatalkan perjanjian secara langsung. Konsumen selaku pembeli yang terdampak Covid-19 terlebih dahulu harus melakukan renegotiasi dengan alasan *force majeure*. Renegosiasi dilakukan dengan tetap berpedoman kepada Pasal 1244, 1245, dan terutama Pasal 1338 KUH Perdata. Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pasal ini menentukan bahwa perjanjian tidak boleh dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan pihak lain. Hal ini

sangat wajar, agar kepentingan para pihak terlindungi karena ketika perjanjian dibuat adalah atas kesepakatan kedua belah pihak, maka pembatalannya pun harus atas kesepakatan kedua belah pihak. Selain itu, pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan jika ada alasan yang cukup oleh undang-undang.

Pasal 1244 KUH Perdata:

“Jika ada alasan untuk itu, debitur harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.”

Pasal ini, walaupun mengenai pembayaran ganti kerugian, juga terkait dengan masalah beban pembuktian, yaitu apabila terjadi wanprestasi, debitur dihukum membayar ganti kerugian jika ia tidak dapat membuktikan bahwa terjadinya wanprestasi itu disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga atau diluar kemampuan debitur.

Disamping wanprestasi disebabkan oleh keadaan yang tak terduga atau diluar kemampuan debitur, untuk dibebaskan dari ganti kerugian akibat wanprestasi, debitur pun harus tidak dalam keadaan beritikad buruk. Karena kalau debitur tersebut beritikad buruk, dia tetap dibebani untuk membayar ganti kerugian.

Masalah pembebanan pembuktian di sini diletakkan pada debitur sehingga apabila dia tidak dapat membuktikan alasan-alasan yang dapat membebaskan dari pembayaran ganti kerugian sebagaimana disebutkan diatas, maka debitur tersebut harus membayar ganti kerugian . Jadi kreditur tidak perlu dibebani pembuktian untuk dapat menuntut ganti kerugian kepada debitur yang wanprestasi.

Selanjutnya Pasal 1245 KUH Perdata:

“Tidaklah biaya, rugi, dan bunga, harus digantinya apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja debitur berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau

lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan terlarang.”

Pasal ini pada dasarnya sama dengan pasal sebelumnya, yaitu menerangkan tentang pembebasan debitur dalam membayar ganti kerugian jika ia wanprestasi karena adanya suatu keadaan yang memaksa atau tidak disengaja.

Melalui renegotiasi pembeli melakukan negosiasi agar isi perjanjian dapat diubah atau dibatalkan. Jadi selama perjanjian tidak diubah dengan perjanjian yang baru maka para pihak tetap harus mematuhi perjanjian yang telah disepakatinya.

Perlu dipahami bahwa sebagai suatu perjanjian PPJB harus mengatur perihal pembatalan PPJB, sehingga pembatalan PPJB harus dilakukan sesuai isi PPJB tersebut. Pada umumnya, ketentuan *force majeure* sudah dituangkan dalam klausul perjanjian dengan menguraikan peristiwa apa saja yang termasuk *force majeure*. Dengan diuraikannya peristiwa apa saja yang termasuk *force majeure* dalam klausul perjanjian, para pihak dapat menunda atau membatalkan perjanjian. Dengan demikian, jika para pihak mengkategorikan Covid-19 sebagai *force majeure* dalam klausul perjanjian, maka salah satu pihak dapat menunda atau membatalkan perjanjian. Namun, jika Covid-19 tidak dikategorikan sebagai *force majeure* dalam klausul perjanjian, maka debitur yang wanprestasi tidak serta merta dapat menunda atau membatalkan perjanjian tersebut dengan alasan Covid-19.

Perihal pembatalan dan pengembalian DP sendiri telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Sistem PPJB berdasarkan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 terdiri atas :

### 1. Pemasaran

Pemasaran oleh pelaku pembangunan (*developer*) dilakukan pada saat tahap proses pembangunan pada rumah tunggal atau rumah deret atau sebelum proses pembangunan pada rumah susun. Pemasaran harus memuat informasi yang benar, jelas, dan menjamin kepastian informasi mengenai perencanaan dan kondisi fisik yang ada. Pelaku

pembangunan (*developer*) menjelaskan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB pada saat pemasaran.

Pembayaran yang dilakukan oleh calon pembeli kepada pelaku pembangunan (*developer*) pada saat pemasaran akan menjadi bagian pembayaran atas harga rumah. Apabila pelaku pembangunan (*developer*) melakukan kelalaian maka uang yang telah diterima harus dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli (konsumen). Jika batalnya pembelian disebabkan karena kelalaian calon pembeli (konsumen), maka uang pembayaran tetap harus dikembalikan oleh penjual (pelaku pembangunan) kepada pembeli (konsumen) dengan tetap dipotong oleh penjual (pelaku pembangunan) paling rendah 20% (dua puluh persen) dari pembayaran yang telah diterima ditambah biaya pajak yang telah diperhitungkan. Untuk pembatalan yang disebabkan karena pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ditolak oleh bank atau perusahaan pembiayaan maka penjual (pelaku pembangunan) dapat memotong 10% (sepuluh persen) dari pembayaran yang telah diterima ditambah biaya pajak yang telah diperhitungkan. Pembatalan ini harus dilakukan secara tertulis.

### 2. Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB)

PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan (*developer*) memenuhi persyaratan kepastian mengenai status kepemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), ketersediaan sarana dan prasarana dan utilitas umum, serta keterbangunan sedikitnya 20% (dua puluh persen). *Developer* (pelaku pembangunan) tidak boleh menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) kepada pembeli sebelum memenuhi persyaratan PPJB.

Jika merujuk pada Pasal 22L Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman maka pengaturan tentang uang yang telah dibayarkan oleh konsumen sebagai akibat batalnya pembelian setelah PPJB dilakukan pada prinsipnya uang yang telah diterima

penjual (*developer*) harus dikembalikan sepenuhnya kepada konsumen jika batalnya pembelian disebabkan karena kelalaian penjual (*developer*). Jika batalnya pembelian disebabkan karena kelalaian pembeli (konsumen) dan pembeli telah melakukan pembayaran paling banyak 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi maka keseluruhan pembayaran menjadi hak penjual (*developer*). Namun, jika pembayaran telah dilakukan pembeli lebih dari 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi dan terjadi pembatalan setelah penandatanganan PPJB akibat kelalaian pembeli maka penjual (*developer*) berhak memotong 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi dan sisanya dikembalikan kepada pembeli (konsumen).

### **Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Pembeli (Konsumen) Ketika Permohonan Kredit Ditolak Oleh Bank**

Pembeli (konsumen) terdampak pandemi Covid-19 dapat melakukan upaya hukum berupa renegotiasi atas perjanjian yang telah disepakati ketika permohonan kredit ditolak oleh perbankan.

Renegosiasi dengan alasan *force majeure* dilakukan untuk mencari *win-win solution* yang bentuknya berupa perubahan isi atau pembatalan perjanjian. Jika terjadi pembatalan perjanjian maka pengaturan terkait uang yang telah dibayarkan oleh konsumen harus mengacu kepada Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Ini berarti bahwa dalam hal pembatalan terjadi akibat kelalaian konsumenpun penjual (*developer*) tidak dapat mengambil seluruh uang pembayaran apalagi jika disebabkan oleh sesuatu diluar kemampuan konsumen yaitu pandemi Covid 19.

### **Kesimpulan**

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa :

1. Pandemi Covid-19 dapat dijadikan alasan untuk mengubah isi atau membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), namun hal ini tidak bisa dilakukan seketika melainkan melalui

mekanisme renegotiasi untuk mengubah isi atau membatalkan perjanjian.

2. Upaya yang dapat dilakukan debitur ketika permohonan kredit ditolak oleh perbankan adalah meminta pengembalian uang yang telah dibayarkan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

### **Daftar Pustaka**

- Ahmadi Miru, Sakka Patti, *Hukum Perikatan – Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2008
- Annisa Rizkika Chairiza Nasution, *Aspek Hukum Perjanjian Jual Beli The Manhattan Condominium Medan*, (On-Line), tersedia di <http://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/28379>, (28 Oktober 2020)
- Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016
- Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Nomor 22 Tahun 2021, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6624
- Morgenthau, Hans J., 2006, *Politics Among Nations*, New York: Alfred A. Knopf
- Raditya Wardana, *PPJB Wajib di Penuhi Sebelum Jual Beli Properti*, (On-Line), tersedia di <https://lifepal.co.id/media/ppjb/> , (21 Oktober 2021)
- Salvatore, Dominick, 2019, *Ekonomi Internasional Edisi 9 Buku 1*, Jakarta Selatan: Penerbit Salemba Empat
- Taryana Soenandar, dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 2016
- Supriyadi, *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan*, (On-Line), tersedia di <https://arenahukum.ub.ac.id/index.php/>

arena/article/view/318/268, (18 Oktober 2021)

*Gaji Saya Terdampak Pandemi, Apakah Kredit Rumah Bisa di Restrukturisasi?*, (On-Line), tersedia di <https://news.detik.com/berita/d-5510802/gaji-saya-terdampak-pandemi-apakah-kredit-rumah-bisa-direstrukturisasi>, (19 Oktober 2021)

Saufa Ata Taqiyya, *Batalkan PPJB, Bolehkah Pembeli Minta Developer Kembalikan DP Rumah*, (On-Line), tersedia di <https://www.hukumonline.com/klinik/a/batalkan-ppjb--bolehkah-pembeli-minta-developer-kembalikan-dp-rumah-cl1456> , (20 Januari 2022)