

Periode : Semester Ganjil-Genap
Tahun : 2021/2022
Skema Penelitian : Penelitian Dasar
Tema RIP Penelitian : Integrasi Nasional dan Harmoni Sosial
(*Nation Integration & Social Harmony*)

**LAPORAN AKHIR
PROGRAM PENELITIAN**

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



Oleh :

Nurhayani, SH. MH	0330067602
Rizka Amelia Azis, SH., MH	0330038302
Elok Hikmawati, SH. MM	0330106603
Abdulhaq	20170401150
Aina Farha	20190401014
Barrent Christianto	20190401082
Risma Dianti Putri	20190401086
Fernando Napitupulu	20190401087

**FAKULTAS HUKUM / ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ESA UNGGUL**

2022


**HALAMAN PENGESAHAN LAPORAN AKHIR
PROGRAM PENELITIAN
UNIVERSITAS ESA UNGGUL**

- Judul Penelitian : “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Akibat Pandemi Covid 19”
1. Skema Penelitian : Penelitian Dasar
 2. Tema RIP Penelitian : Integrasi Nasional & Harmoni Sosial
(*Nation Integration Development & Social Harmony*)
 3. Ketua Tim
 - a. Nama Lengkap : Nurhayani, SH., MH.
 - b. NIDN : 0330067602
 - c. Jabatan Fungsional : Lektor 200
 - d. Fakultas / Program Studi : Fakultas Hukum / Ilmu Hukum
 - e. Telepon : 08129957860
 - f. Email : nurhayani@esaunggul.ac.id
 4. Jumlah Anggota Dosen : 2 (dua) orang
 5. Jumlah Anggota Mahasiswa : 5 (lima) orang
 6. Periode/waktu Kegiatan : 1 (satu) tahun
 7. Luaran yang dihasilkan : Publikasi Artikel di Jurnal Nasional Terakreditasi HKI
 8. Usulan/Realisasi Anggaran
 - a. Dana Internal UEU : Rp 24. 520.000,-
 - b. Sumber Dana lain : -


Menyetujui,
Dekan Fakultas Hukum
an


(Dr. Freddy Harris, SH, LLM, ACCS)
NIDK. 220070835

Jakarta, 25 Januari 2022
Pengusul,
Ketua Tim Pelaksana


(Nurhayani, SH., MH)
NIDN.0330067602

Mengetahui,
Ka. LPPM


Dr. Erry Yudha Mulyani, S.Gz., M.Sc.
NIK. 209100388

31/01/2022

IDENTITAS DAN URAIAN UMUM

1. Judul Penelitian : “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Akibat Pandemi Covid 19”

2. Tim Pelaksana

No.	Nama	Jabatan	Bidang Keahlian
1	Nurhayani, SH. MH	Ketua	Ilmu Hukum
2	Rizka Amelia Azis, SH., MH	Anggota	Ilmu Hukum
3	Elok Hikmawati, SH. MM	Anggota	Ilmu Hukum
4	Abdulhaq	Mahasiswa	Ilmu Hukum
5	Aina Farha	Mahasiswa	Ilmu Hukum
6	Barrent Christianto	Mahasiswa	Ilmu Hukum
7	Risma Dianti Putri	Mahasiswa	Ilmu Hukum
8	Fernando Napitupulu	Mahasiswa	Ilmu Hukum

3. Objek Penelitian:

Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB)

4. Masa Pelaksanaan

Mulai, bulan : Februari tahun : 2021

Berakhir, bulan : Desember tahun : 2021

5. Usulan biaya internal Universitas Esa Unggul

Tahun ke-1 : Rp 24.520.000,-

6. Lokasi Penelitian:

Universitas Esa Unggul

7. Mitra yang terlibat : Developer

8. Permasalahan yang ditemukan dan solusi yang ditawarkan :
Penelitian ini akan mencari jawaban 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

9. Kontribusi mendasar pada khalayak sasaran :
Kontribusi mendasar yang diharapkan adalah masyarakat yang terdampak pandemi covid 19 melakukan renegotiasi atas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang telah disepakatinya. 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 yang telah dibayarkan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

10. luaran berupa jasa, model, sistem, produk/barang, paten, dan luaran lainnya yaitu:
Publikasi Artikel di Jurnal Nasional Terakreditasi dan HKI

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
IDENDITAS DAN URAIAN UMUM	iii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TIM PELAKSANA TUGAS.....	v
RINGKASAN	vi

BAB I PENDAHULUAN

1. Latar Belakang
2. Permasalahan
3. Tujuan
4. Manfaat
5. Hasil yang diharapkan (Luaran)

BAB II Restra dan Peta Jalan Penelitian Perguruan Tinggi

BAB III Tinjauan Pustaka dan Landasan Teori

1. Tinjauan Pustaka
2. Landasan Teori
3. Hipotesis

BAB IV Metode Pelaksanaan

1. Bahan dan Alat Penelitian
2. Waktu dan Tempat
3. Prosedur Penelitian
4. Pengamatan/Pengumpulan Data
5. Analisa Data
6. Jadwal Penelitian

BAB V Hasil dan Pembahasan

1. Hasil
2. Pembahasan

BAB VI Kesimpulan dan Saran

1. Kesimpulan.....
2. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

1. Surat Pernyataan Ketua Pelaksana Penelitian
2. Surat Tugas Pimpinan/Dekan Fakultas
3. Biodata Anggota Tim Dosen
4. Bukti Luaran

**Daftar Tim Pelaksana dan Tugas
Pengabdian kepada Masyarakat
Universitas Esa Unggul**

1. Ketua Pelaksana
Nama : **Nurhayani, SH., MH**
NIDN : 0330067602
Jabatan Fungsional : Lektor 200
Fakultas / Prodi : Fakultas Hukum / Ilmu Hukum
Tugas :
 1. Merencanakan dan melaksanakan pengumpulan data
 2. Pengolahan data, audiensi dan pelaporan

2. Anggota 1
Nama : **Rizka Amelia Azis, SH. MH**
NIDN : 0330038302
Jabatan Fungsional : Lektor 200
Fakultas / Prodi : Fakultas Hukum / Ilmu Hukum
Tugas :
 1. Mengkoordinasikan dan mengelola seluruh proses pengabdian masyarakat
 2. Pencarian data dan pelaporan

3. Anggota 2
Nama : **Elok Hikmawati, SH., MM**
NIDN : 0330106603
Jabatan Fungsional : Lektor 200
Fakultas / Prodi : Fakultas Hukum / Ilmu Hukum
Tugas :
 1. Mengkoordinasikan dan mengelola seluruh proses pengabdian masyarakat
 2. Pencarian data dan pelaporan

4. Mahasiswa
Nama : **Abdulhaq**
NIM : 20170401150
Fakultas / Prodi : Fakultas Hukum / Ilmu Hukum
Tugas :
 1. Mengkoordinasikan dan mengelola seluruh proses pengabdian masyarakat
 2. Pencarian data dan pelaporan

5. Mahasiswa
Nama : **Aina Farha**
NIM : 20190401014
Fakultas / Prodi : Fakultas Hukum / Ilmu Hukum

Tugas : 1. Mengkoordinasikan dan mengelola seluruh proses pengabdian masyarakat
2. Pencarian data dan pelaporan

6. Mahasiswa
Nama
NIM
Fakultas / Prodi
Tugas

: **Barrent Christianto**
: 20190401082
: Fakultas Hukum / Ilmu Hukum
: 1. Mengkoordinasikan dan mengelola seluruh proses pengabdian masyarakat
2. Pencarian data dan pelaporan

7. Mahasiswa
Nama
NIM
Fakultas / Prodi
Tugas

: **Risma Dianti Putri**
: 20190401086
: Fakultas Hukum / Ilmu Hukum
: 1. Mengkoordinasikan dan mengelola seluruh proses pengabdian masyarakat
2. Pencarian data dan pelaporan

8. Mahasiswa
Nama
NIM
Fakultas / Prodi
Tugas

: **Fernando Napitupulu**
: 20190401087
: Fakultas Hukum / Ilmu Hukum
: 1. Mengkoordinasikan dan mengelola seluruh proses pengabdian masyarakat
2. Pencarian data dan pelaporan

RINGKASAN

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 renegosiasi 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

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

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”.

2. Permasalahan

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?

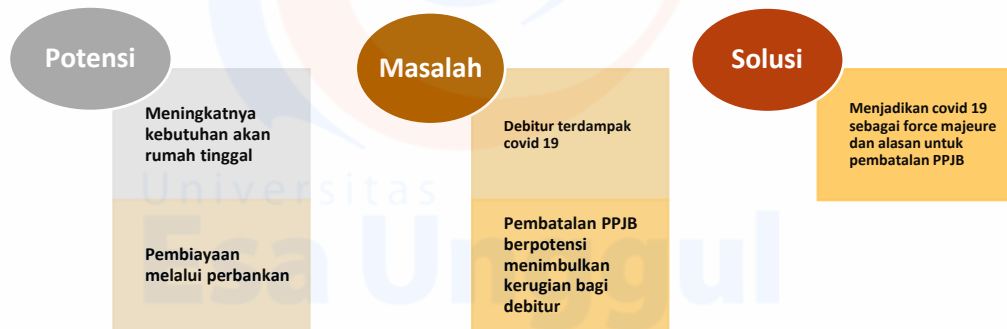
3. Tujuan

Dengan adanya penelitian ini maka masyarakat dapat memahami dan mengetahui apakah covid 19 dapat dijadikan alasan untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) serta memberikan solusi bagi debitur agar tidak menderita kerugian ketika permohonan kredit ditolak oleh perbankan.

4. Manfaat

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 materiil.

Daya ungkit penelitian ini dapat dijelaskan dalam gambar di bawah ini:



5. Hasil Yang Diharapkan (Luaran)

Hasil luaran penelitian ini berpatokan pada kriteria luaran dari panduan hibah DIKTI yang berbentuk Jurnal Nasional Terakreditasi dan HKI.

BAB II

RESTRA DAN PETA JALAN PENELITIAN PERGURUAN TINGGI

Rencana Strategis Universitas Esa Unggul merupakan upaya konsisten universitas dalam mencapai visinya, yakni menjadi salah satu perguruan tinggi kelas dunia berbasis intelektualitas, kreatifitas dan kewirausahaan, yang unggul dalam mutu pengelolaan dan hasil pelaksanaan Tridarma Perguruan Tinggi”. Sasaran Strategis ke-4 berupaya untuk mendorong para pengajar untuk aktif berperan dalam pengembangan iptek demi kesejahteraan umat manusia, yaitu dengan meningkatkan budaya penelitian dan pengabdian masyarakat.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan tema integrasi nasional (*nation integration*) dan harmoni social (*social harmony*) yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli.

Alternatif solusi dalam penelitian ini antara lain adalah:

1. Memberikan solusi atas pembatalan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang memberikan keadilan baik bagi penjual maupun pembeli;
2. Peningkatan optimisme SDM Indonesia.

Tahap-tahap yang dilakukan dalam penelitian ini adalah:

1. Penentuan judul penelitian. Pada tahap ini tim peneliti menentukan judul penelitian dengan mencari sumber permasalahan yang sedang dihadapi masyarakat di masa pandemi covid 19..
2. Pengumpulan data penelitian. Pada tahap ini, yaitu setelah tim peneliti menentukan judul penelitian maka langkah selanjutnya adalah pengumpulan data dari berbagai sumber seperti, undang-undang terkait, buku, jurnal, artikel, berita dan sumber valid lainnya untuk mempermudah dalam proses pembuatan penelitian ini.
3. Proses analisa data penelitian. Pada proses ini adalah proses mengelompokkan dan menyeleksi data yang di peroleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini.

4. Proses editing penelitian. Pada proses ini memeriksa ulang data yang telah terkumpul dengan maksud untuk mengetahui kelengkapan dan kejelasannya. Pada tahap ini, koreksi dilakukan pada hal-hal berikut peraturan perundang-undangan yang digunakan, kesesuaian jawaban, relevansi jawaban serta melakukan identifikasi data yang disesuaikan dengan permasalahan yang dibahas.

BAB III

TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

1. Tinjauan Pustaka

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.

Penelusuran terhadap hasil-hasil penelitian dan karya-karya ilmiah telah dilakukan, namun belum ditemukan hasil permasalahan yang sama dengan penelitian ini. Beberapa karya ilmiah tersebut hanya memuat sebagian dari unsur-unsur penelitian ini, namun berbeda dalam hal pembahasan mengenai subsidi ekspor di masa pandemi Covid-19. Beberapa hasil penelitian yang sudah terbit antara lain sebagai berikut:

- a. Skripsi “Aspek Hukum Perjanjian Jual Beli The Manhattan Condominium Medan” oleh Annisa Rizkika Chairiza Nasution. Skripsi dipublikasi pada Repositori Institusi Universitas Sumatera Utara dengan link

<http://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/28379i> dan hasil penelitian sebagai berikut:

Bahwa Perjanjian jual beli dapat terlaksana apabila telah terjadi kesepakatan awal dari dua pihak untuk melakukan transaksi jual beli apartemen dan dilakukan sebelum pihak pembeli dan penjual melakukan pengesahan dengan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) yang memiliki kekuatan hukum karena dilakukan dihadapan Notaris. Dimana pelaksanaannya dimulai setelah pihak kedua membayar *booking fee* dan DP yang kemudian pihak pertama akan memberikan dokumen PPJB yang berisi kesepakatan jual beli properti. Apabila sisa pembayaran pihak kedua menggunakan fasilitas kredit melalui bank, maka pembayaran tersebut diserahkan langsung oleh bank kepada pihak pertama pada saat jatuh tempo pembayaran. Dan apabila terjadi wanprestasi dalam hal ini lalai, atau tidak membayar angsuran, atau kewajiban pembayaran lainnya maka pihak kedua wajib membayar denda kepada pihak pertama terkecuali terjadi *force majeure*

Thesis “Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Antara Developer dengan Pembeli Satuan Kios di Gedung Sentral Pasar Raya Padang Pasca Gempa Kota Padang 30 September 2009” oleh Jovi Putra Derupa. Scholar Unand dipublikasi pada link <http://scholar.unand.ac.id/5356/> dengan hasil penelitian sebagai berikut:

bahwa banyaknya kasus yang merugikan konsumen, terutama dalam hal perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) satuan rumah susun, terlebih lagi dikaitkan dengan keadaan memaksa (*force majeure*), maka penting untuk mengetahui aspek-aspek dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara penjual (developer sebagai pelaku pembangunan) dengan pembeli (konsumen).

2. Landasan Teori

Landasan teori adalah seperangkat definisi, konsep, serta teori-teori yang relevan dengan penelitian yang dilakukan, yang selanjutnya menjadi dasar analisis untuk menjelaskan fakta-fakta yang ada.

Berkenaan dengan penelitian ini, maka teori yang penulis gunakan adalah teori perlindungan hukum. Perlindungan hukum merupakan salah satu hal terpenting dari unsur suatu negara hukum. Dianggap penting karena dalam pembentukan suatu negara akan dibentuk pula hukum yang mengatur tiap-tiap warga negaranya. Perlindungan hukum merupakan hak bagi setiap warga negara.

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan hukum. Perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun

Dalam menjalankan dan memberikan perlindungan hukum dibutuhkan suatu tempat atau wadah dalam pelaksanaannya yang disebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum terbagi 2:

1. Sarana perlindungan hukum preventif, dimana subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindakan pemerintah agar pemerintah terdorong untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi
2. Saran perlindungan hukum represif
Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh pengadilan umum dan peradilan administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum.

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

3. Hipotesis

Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) merupakan sebuah perjanjian yang mengikat pembeli/calon pembeli dan penjual objek tanah yang dibuat sebelum akta jual beli ditandatangani. Karena tanah dan bangunan merupakan benda tidak bergerak maka peralihan hak milik atas tanah dan bangunan harus dibuat dengan akta Notaris/PPAT dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB).

PPJB dibuat mengingat syarat yang diwajibkan dalam membuat AJB tidak dapat dipenuhi secara langsung (baca seketika) seperti belum lunasnya pembayaran harga jual beli, belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul dari perjanjian jual beli serta sertifikat yang masih dalam pengurusan, maka untuk mensiasati agar jual beli tetap dapat dilakukan, para pihak terlebih dahulu membuat suatu perjanjian mengenai jual beli tanah yang disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Sebagai suatu bentuk perjanjian maka PPJB wajib memenuhi unsur Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
2. Cakap untuk membuat perjanjian
3. Hal tertentu
4. Sebab yang halal

Terkait teori perlindungan hukum, ada beberapa ahli yang menjelaskan antara lain Satjipto Rahardjo, Fitzgerald, Phillipus M Hanjon dan Lili Rasyidi. Menurut Satjipto Rahardjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalulintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan

manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Selanjutnya menurut Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang represif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan

Sedangkan menurut Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga proaktif dan antipatif.

Dari uraian para ahli di atas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum

BAB IV

METODE PELAKSANAAN

1. Bahan dan Alat 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. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder, yaitu data yang tidak secara langsung diperoleh dari lapangan, akan tetapi diperoleh melalui studi kepustakaan, dokumen, dan laporan yang terkait dengan masalah yang diteliti.

2. Waktu dan Tempat

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

3. Prosedur Penelitian

Penelitian hukum (*legal research*) adalah proses 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 (Peter Mahmud Marzuki, 2014: 47).

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi (Peter Mahmud Marzuki, 2014: 137). Pendekatan konseptual beranjak

dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum (Peter Mahmud Marzuki, 2014: 177-178).

4. Pengamatan/Pengumpulan Data

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).

5. Analisa Data

Teknik analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif non positivistik menggunakan metode interpretasi. Interpretasi yang digunakan adalah interpretasi *hermeneutic* dengan memperhatikan sinkronisasi teks maupun konteks hukum secara vertikal maupun horisontal terhadap peraturan perundangundangan yang terkait. Penafsiran hermeneutika hukum, yaitu interpretasi terhadap teks-teks hukum tidak semata-mata dari aspek legal formal berdasar bunyi teks, tetapi juga dilihat dari faktor yang melatar belakangi (konteks masa lalu), aspek sosio-politik, kulturalnya, (Jazim Hamidi, 2011: 119) dan konteks masa kini atau disebut penafsiran dari teks ke konteks (kontektualisasi). (Greogory Leyh, 2011: 395).

Dari hasil analisis akan diperoleh pemecahan dan jawaban terhadap permasalahan yang dirumuskan sekaligus sebagai kesimpulan penelitian yang menjadi dasar bagi perumusan rekomendasi penelitian sehingga penelitian ini dapat memberi manfaat seperti yang diharapkan.

BAB V

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. 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 renegosiasi 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 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 :

a. 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.

b. 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).

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.

2. 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.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

1. 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.

2. Saran

Sebaiknya konsumen terdampak pandemi Covid-19 melakukan renegotiasi atas PPJB yang telah disepakatinya.

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
- Jovi Putra Darupa, *Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Antara Developer dengan Pembeli Satuan Kios di Gedung Sentral Pasar Raya Padang Pasca Gempa Kota Padang 30 September 2009*, (On-Line), tersedia <http://scholar.unand.ac.id/5356/>, (25 Oktober 2020)
- Made Ara Denara Asia Amasangsa dan I Made Dedy Priyanto, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah/Dan Atau Bangunan*, (On-Line), tersedia di <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/55865> , (18 Oktober 2021)
- 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, *Batalan PPJB, Bolehkah Pembeli Minta Developer Kembalikan DP Rumah,* (On-Line), tersedia di <https://www.hukumonline.com/klinik/a/batalan-ppjb--bolehkah-pembeli-minta-developer-kembalikan-dp-rumah-cl1456> , (20 Januari 2022)



**Surat Pernyataan Ketua Pelaksana
Program Penelitian**

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Nurhayani, SH., MH.
NIDN/NIK : 0330067602
Fakultas/Prodi : Hukum / Ilmu Hukum
Jabatan Fungsional : Lektor 200

Dengan ini saya menyatakan bahwa program penelitian yang diajukan dengan judul:

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

Yang saya usulkan dalam skema Penelitian Dasar internal Universitas Esa Unggul tahun 2021 bersifat original dan belum pernah dibiayai oleh lembaga/sumber dana lain.

Bilamana diketahui dikemudian hari adanya indikasi ketidak jujuran/itikad kurang baik sebagaimana dimaksud di atas, maka kegiatan ini dibatalkan dan saya bersedia mengembalikan dana yang telah diterima kepada pihak Universitas Esa Unggul melalui LPPM.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan dengan sebenar-benarnya.

Jakarta, 10 Januari 2022

Yang menyatakan,

Nurhayani, SH., MH
0330067602