



Tanggung Jawab Developer dalam *Payment Guarantee* Akibat Wanprestasi Debitur KPR Rumah *Indent*

Hana Nurhalimah, Arif Firmansyah*

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

ARTICLE INFO

Article history :

Received : 2/4/2022
Revised : 2/7/2022
Published : 6/7/2022



Creative Commons Attribution-
NonCommercial-ShareAlike 4.0
International License.

Volume : 2
No. : 1
Halaman : 7 - 12
Terbitan : **Juli 2022**

ABSTRAK

Pembeli rumah indent dapat melakukan kegiatan jual beli rumah bersama developer dengan tiga cara pembayaran yaitu cash keras, kontan bertahap dan KPR. Perjanjian Kerjasama dilakukan berdasarkan syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan mengkaji data-data sekunder dengan menggunakan penelitian deskriptif analisis. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan studi kepustakaan dan wawancara. Penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif, karena menggunakan penafsiran sistematis. Hasil penelitian ini memperlihatkan debitur yang membeli rumah indent wanprestasi yang kemudian menimbulkan tanggung jawab yang di tanggung oleh pihak lain yaitu developer. Hal ini dapat terjadi sebab belum ada jaminan berupa sertifikat hak tanggungan yang diberikan pada bank sehingga berdasarkan perjanjian kerjasama developer dan bank menyetujui untuk developer menjadi penanggung untuk membayarkan sisa utang debitur kepada bank beserta seluruh dendanya hal ini berdasarkan *payment guarantee* yang terdapat dalam perjanjian kerjasama developer X dengan bank.

Kata Kunci : Tanggung Jawab; *Payment Guarantee*; Wanprestasi.

ABSTRACT

Indent home buyers can conduct home buying and selling activities with developers with three payment methods, namely hard cash, gradual cash and mortgages. The cooperation agreement is carried out on the basis of the valid terms of the agreement contained in Article 1320 of the Civil Code. This study uses normative juridical research methods by reviewing secondary data using descriptive analysis. Data collection techniques used are literature studies and interviews. This study uses qualitative data analysis method, because it uses systematic interpretation. The results of this study showed that debtors who buy indent homes in default which then raises the responsibility that is borne by other parties, namely developers. This can happen because there is no guarantee in the form of a certificate of dependent rights given to the bank so that based on the developer Cooperation Agreement and the bank agreed for the developer to be the insurer to pay the remaining debt of the debtor to the bank along with all fines this is based on the *payment guarantee* contained in the developer X cooperation agreement with the bank.

Keywords : Liability; *Payment Guarantee*; Default.

@ 2022 Jurnal Riset Ilmu Hukum Unisba Press. All rights reserved.

A. Pendahuluan

Rumah merupakan kebutuhan pokok yang dibutuhkan oleh setiap individu, maka kegiatan jual beli rumah semakin banyak dilakukan oleh *developer* begitupun dengan pembangunan rumah yang semakin banyak. Siswono Yudohusodo mengatakan, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (Siswono, 1991). Untuk pembeli dapat melakukan kegiatan jual beli melalui *developer* dengan melakukan kesepakatan diawal melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah beserta pembayaran *Booking Fee* dan *Down Payment* yang akan dilakukan di *developer*. Pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara yaitu Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Dari pengertian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdara memiliki manfaat, paling tidak dapat diketahui bahwa Buku III KUHPerdara hanya berlaku untuk perjanjian Obligatoir dalam lapangan hukum harta kekayaan. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara jual beli memiliki pengertian yakni suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Untuk melakukan jual beli rumah maka harus berdasarkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli terlebih dahulu. Pada tahap awal setelah membayar *Booking Fee* dan *Down Payment* maka selanjutnya adalah melakukan kesepakatan PPJB *developer X* dengan pembeli rumah *indent*, berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Juaal Beli Rumah menyebutkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli 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 dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris (Permen PUPR Nomor 11/PRT/M 2019 Tentang Sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah, 2019).

Selanjutnya pembayaran angsuran rumah pembeli rumah *indent* ini memilih menggunakan fasilitas Kredit Perumahan Rakyat (KPR) dengan bank yang sudah memiliki kerjasama dengan *developer* berdasarkan Perjanjian Kerjasama antara *developer* dengan bank (Parlindungan, 1997). Perjanjian Kerjasama yang dilakukan oleh *developer* dengan bank bertujuan agar pembeli rumah dapat menggunakan fasilitas KPR dalam pelaksanaannya walaupun belum ada yang sertifikat hak tanggungan yang dapat dijamin. Untuk mendapatkan pinjaman kredit seharusnya ada sesuatu yang bisa dijamin yakni berupa hak tanggungan. Pengertian kredit perbankan di Indonesia terdapat dalam ketentuan Pasal 1 ayat (11) Undang-undang No.7 Tahun 1992 juncto Undang Undang No. 10 Tahun 1998 menyebutkan “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”.

Developer X melakukan Perjanjian Kerjasama (PKS) dengan Bank yang bertujuan agar *developer* dapat memberikan fasilitas KPR terhadap pihak pembeli rumah. Dalam Perjanjian Kerjasama (PKS) ini terdapat pasal yang diperjanjikan yakni mengenai *Payment Guarantee*, dimana dalam hal ini berguna bagi bank karena *developer* sebagai penjamin dan agar Bank merasa aman atas pemberian pinjaman kredit yang diberikan kepada pembeli sehingga bila suatu saat terjadi keterlambatan pembayaran atau tidak melakukan pembayaran angsuran oleh pembeli maka Bank tidak dirugikan sebab *developer* yang akan melakukan *BuyBack 100%* dari sisa angsuran pembeli tersebut.

Dalam kegiatan jual beli tersebut terdapat pembeli yang tidak memenuhi kewajibannya sehingga menimbulkan wanprestasi. Maka berdasarkan Perjanjian Kerjasama antara *developer X* dengan Bank terkait akan timbul kewajiban *developer* selaku penanggung jawab dari adanya debitur wanprestasi, maka *developer* wajib untuk melakukan *Payment Guarantee*.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut: “Bagaimana tanggung jawaban pihak *developer* kepada Bank akibat kelalaian pembeli rumah *indent* dengan fasilitas KPR berdasarkan KUHPerdara serta pelaksanaan Perjanjian Kerjasama *developer X* dengan bank dalam *Payment guarantee* yang menimbulkan hak dan kewajiban *developer X* akibat debitur wanprestasi ditinjau dari KUHPerdara?”. Selanjutnya, tujuan dalam penelitian ini diuraikan dalam pokok-pokok sebagai berikut: (1) Untuk mengetahui dan menganalisis pertanggung jawaban pihak

developer dalam kegiatan jual beli property akibat kelalaian pihak pembeli yang tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran, yang mana *Payment Guarantee* sebagai bentuk tanggung jawab *developer X* yang bergerak dalam bisnis dibidang properti serta ditinjau dari Buku III KUHPerdara yang terkait. (2) Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan Perjanjian Kerja Sama antara Bank dengan *developer X* dalam kegiatan jual beli *property*.

B. Metode Penelitian

Penelitian menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan mengkaji data-data sekunder di bidang hukum yang berkaitan dengan hal-hal yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dengan menggunakan penelitian deskriptif analisis. Yuridis normatif dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (law in books) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas (Amiruddin & Asikin, 2012).

Metode atau teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan studi kepustakaan dan wawancara. Penelitian ini menggunakan metode analisis data kualitatif. Sugioyono mengatakan metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari generalisasi (Sugiyono, 2013), karena menggunakan penafsiran sistematis, yaitu menghubungkan satu peraturan dengan peraturan lain. Untuk selanjutnya memperoleh hasil akhir untuk mencapai kejelasan yang dibahas.

C. Hasil dan Pembahasan

Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Subekti, 1979). Dari perjanjian kerjasama antara *developer X* dengan bank maka akan timbul hak dan kewajiban dari kedua belah pihak.

Secara singkat dan sederhana kewajiban dari *developer* ketika terdapat pembeli rumah *indent* dengan fasilitas KPR wanprestasi maka *developer* wajib untuk melakukan pembayaran atau membayar kembali dari sisa angsuran debitur beserta seluruh denda yang timbul. Dan bank memiliki hak untuk menerima pembayaran tersebut dengan dasar *developer* yang menjaminkan diri melalui pasal yang di sepakati dalam Perjanjian Kerjasama yaitu *Payment Guarantee*. *Developer* memiliki hak untuk melakukan perjanjian subrogasi sebagai tanda terima atau bukti bahwa *developer* sudah membayarkan sejumlah uang.

Subrogasi sendiri secara singkat dan sederhana adalah pembayaran utang oleh pihak ketiga. Maka posisi *developer X* disini sebagai pihak ketiga yang membayarkan utang. Setelah *developer X* membayarkan utangnya rumah yang dibeli oleh debitur tersebut menjadi milik *developer* kembali dan *developer* memiliki hak untuk menjual kembali unit rumah *indent* tersebut kepada pihak lain. Menurut Suharnoko dan Endah Hartati menyatakan bahwa subrogasi bisa terjadi selama belum diadakannya *yurisdicche levering* atau perbuatan hukum pemindahan hak milik dari penjual kepada pembeli karena jika sudah dilakukan pemindahan hak milik maka benda tersebut sudah menjadi milik pembeli (Suharnoko & Hartati, 2012).

Berdasarkan Pasal 1820 KUH Perdata menyebutkan bahwa persetujuan yang dibentuk dimana terdapat pihak ketiga demi kepentingan kreditur untuk mengikatkan dirinya sendiri demi memenuhi perikatan debitur apabila debitur tidak memenuhi perikatannya. Maka *developer* merupakan pihak ketiga diluar perjanjian kredit antara debitur dengan bank yang mengikatkan diri kepada bank melalu perjanjian kerjasama demi kepentingan dirinya sendiri dan juga kepentingan debitur apabila tidak memenuhi prestasinya dalam perikatan yang dilakukan dengan bank.

Untuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan sendiri termasuk kedalam perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir sendiri merupakan perjanjian yang hanya baru meletakkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang terkait serta belum memindahkan hak milik. Maka PPJB *developer X* yang memiliki hubungan hukum dengan pembeli rumah *indent* termasuk kedalam perjanjian obligatoir (S. Meliala, 2019).

Perjanjian kerjasama *developer X* dengan bank ini juga dapat dihubungkan dengan asas kepribadian (*personalitas*). Hal ini berdasarkan Pasal 1315 KUH Perdata dalam pasal ini kewenangan bertindak selaku individu secara pribadi untuk bertindak atas namanya sendiri. Dalam Pasal 1340 KUH Perdata menyebutkan perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya namun terdapat pengecualian apabila dikaitkan dengan Pasal 1317 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa perjanjian dapat diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri atau suatu pemberian kepada orang lain mengandung suatu syarat semacam itu. Dari Pasal 1317 KUH Perdata dapat diketahui seseorang bisa melakukan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan syarat yang ditentukan, pihak ketiga dalam konteks ini adalah debitur. Dari perjanjian kerjasama ini dapat diketahui bahwa *developer X* mengikatkan diri dan melakukan perjanjian kerjasama dengan bank untuk kepentingan pembeli rumah indent atau menjadi debitur dari bank terkait dengan tujuan mendapatkan fasilitas KPR.

Perjanjian kerjasama ini dibuat untuk melandasi adanya hubungan bank dengan *developer* yang akan memberikan fasilitas KPR kepada pembeli rumah *indent*, hal ini dilakukan sebab unit yang dibeli merupakan rumah *indent* sehingga belum adanya suatu objek yang dapat dijaminan sebab sertifikat ataupun akta pemberian hak tanggungannya belum ada dan belum lunas angsuran dari debitur atau pembeli. Maka dalam perjanjian kerjasama ini terdapat jaminan yang diberikan oleh *developer* sendiri berupa *Payment Guarantee* apabila debitur pembeli rumah ini wanprestasi seperti halnya tidak membayar angsuran tepat waktu hingga menunggak beserta denda dari keterlambatan tunggaknya tersebut akan dibayarkan oleh *developer X*. Oleh karena itu bentuk tanggung jawab *developer* akibat debitur wanprestasi berupa pelaksanaan *Payment Guarantee* (*bahsan*).

Perjanjian kerjasama antara *developer X* dengan Bank dalam merealisasikannya secara praktik terdapat hak dan kewajiban yang sudah tertera sebelumnya bahwa akibat dari adanya debitur wanprestasi maka *developer* wajib membayarkan sisa angsuran debitur beserta denda keterlambatan dari debitur tersebut. Untuk itu perlu implementasi dari perjanjian kerjasama adalah dengan bentuk para pihak yang terkait dalam perjanjian kerjasama tersebut memenuhi apa yang menjadi hak dan kewajibannya.

Maka untuk mengkaji bahwa implementasi dari perjanjian kerjasama berhasil atau tidak ditinjau dari tiga unsur sistem hukum menurut Lawrence M. Friedman yaitu dapat struktur hukum (*struktur of law*), substansi hukum (*substance of the law*) dan budaya hukum (*legal culture*). Struktur hukum dalam teori Lawrence M. Friedman dapat dikatakan *system structural* yang dapat menentukan bisa atau tidak hukum dilaksanakan dengan baik. Apabila dalam penegakkan hukum struktur hukum terdiri atas lembaga penegak hukum seperti Lembaga pembuat undang-undang, pengadilan dan penyidik. Namun apabila dalam konteks perjanjian maka yang menjadi struktur hukum nya adalah pejabat hukum yaitu notaris yang dapat berfungsi untuk melakukan pendaftaran jaminan ataupun pendaftaran tanah, serta dalam perjanjian struktur hukum ini juga berkaitan dengan para pihak yang melaksanakan perjanjian untuk mencapai kesepakatan. Para pihak yang dimaksud dalam perjanjian kerjasama adalah *developer X* dengan Bank yang nantinya memiliki hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian kerjasama tersebut hanya dua pihak yang menyepakatinya sedangkan debitur tidak ada dalam perjanjian tersebut namun perjanjian kerjasama ini dibuat dengan tujuan agar debitur dapat fasilitas KPR. Sedangkan debitur mengikatkan diri dengan *developer X* untuk kegiatan jual beli melalui perjanjian pengikatan jual beli rumah maka hubungan hukum debitur dengan *developer* melalui PPJB.

Kemudian substansi hukum dalam teori Lawrence M. Friedman hal ini dapat dikatakan sebagai sistem *substantial* yang dapat menentukan bisa atau tidaknya hukum tersebut untuk dilaksanakan. Substansi ini dapat diartikan juga sebagai produk yang dihasilkan oleh orang-orang yang berada dalam sistem hukum. Untuk substansi dalam hal ini terdapat KUH Perdata yang dapat dijadikan pedoman atau dasar untuk membuat suatu perjanjian baik itu perjanjian kerjasama maupun perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan, seperti halnya PPJB memiliki aturan khusus yang dibuat oleh lembaga yang berwenang yaitu melalui Permen PUPR PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah namun bila perjanjian kerjasama memang belum ada aturan khusus yang mengaturnya tapi tetap perjanjian kerjasama dibuat dengan dasar KUH Perdata (Dewani & Firmansyah, 2021).

Budaya Hukum berdasarkan teori Lawrence M. Friedman merupakan sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum dari mulai kepercayaan, nilai, pemikiran dan harapannya. Sebenarnya budaya hukum bisa

diakutkan dengan kesadaran hukum masyarakat. Dalam konteks perjanjian maka budaya hukum ini dapat dikaitkan dalam pelaksanaan para pihak masyarakat maupun pihak yang memiliki kepentingan untuk melakukan perjanjian dapat taat dalam membuat perjanjian yang sesuai dengan aturan hukum perjanjian atau undang-undang yang mengaturnya dalam hal ini maka perjanjian kerjasama yang dilaksanakan perlu memperhatikan Buku III KUH Perdata yang menyetur tentang perikatan. Budaya hukum ini merupakan kesadaran hukum dari masyarakatnya sendiri karena dalam perjanjian kerjasama hanya *developer* yang mengikatkan diri dengan bank sedangkan debitur tidak termasuk namun debitur rumah *indent* ini dalam pelaksanaannya mengikuti saja apa yang terjadi dalam perjanjian. Apabila ketiga komponen tersebut dapat terpenuhi maka implementasi dari perjanjian kerjasama tersebut dapat terlaksana dengan baik.

Berdasarkan Pasal 1367 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa seseorang sebagai subjek hukum tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang dilakukan oleh perbuatannya sendiri namun walaupun oleh orang lain masih bisa menjadi tanggungannya atau barang-barang yang masih berada dalam pengawasannya. Dalam hal ini timbul tanggung jawab *developer X* karena kelalaian yang dilakukan oleh pihak lain yakni debitur yang membeli rumah *indent* dengan fasilitas KPR.

Setelah *developer X* menggantikan diri untuk membayar sisa hutang debitur maka akan timbul pembatalan sebagai sanksi debitur wanprestasi. Pembatalan sendiri dalam Pasal 1265 KUH Perdata menyebutkan mengenai syarat batal sendiri adalah syarat yang apabila dipenuhi dapat menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Dari Pasal tersebut dapat diketahui bahwa sebenarnya dengan adanya pembatalan maka seharusnya timbul kewajiban dari kreditur untuk mengembalikan apa yang sudah diterimanya.

Jika merujuk pada Pasal 1265 KUH Perdata pembatalan perjanjian membawa segala sesuatu dalam keadaan semula kemudian hapusnya perikatan. Dalam praktiknya keadaan semula tersebut tidak sepenuhnya terjadi kepada debitur fasilitas KPR ini karena uang angsuran yang sudah masuk ke bank hangus dan tidak dapat dikembalikan. Namun untuk uang yang dibayarkan seperti *Booking Fee* dan *Down Payment* kepada *developer* dan masuk ke rekening *developer* hanya dapat dikembalikan 50% namun untuk biaya *Booking Fee* tetap akan hangus maka hanya uang DP yang dapat dikembalikan dikurangkan PPN, biaya administrasi dan kewajiban pembayaran lainnya apabila ada.

Pembatalan perjanjian tersebut termasuk kedalam kebatalan relatif yakni perjanjian yang diancam dengan *action paulina*, maksudnya adalah perjanjian yang menimbulkan kerugian untuk kreditur oleh karena itu kreditur dapat meminta kebatalan atau pembatalan yang dibuat berdasarkan Tindakan debitur yang merugikan kreditur. Merujuk pada Pasal 12 ayat (1) Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli menyebutkan bahwa PPJB yang ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat dihadapan notaris (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, 2019). Dari pasal tersebut dapat diketahui bahwa Penjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan bangunan dibuat dihadapan notaris dan akan timbul akibat hukum seperti ganti kerugian, pembatalan perjanjian dan pembatalan disertai kerugian. Keberadaan PPJB penting karena sebagai upaya permulaan sebelum adanya AJB, jadi dengan adanya PPJB tidak menghalangi bagi para pihak untuk melakukan transaksi jual beli, untuk masih dalam proses pengurusan atau obyek jual beli belum dapat terbayar lunas oleh pembeli, untuk mengatasi hal tersebut dapat dibuat Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB). Selanjutnya bila merujuk pada pasal 13 ayat (2) Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah menyebutkan bahwa dalam hal pembatalan pembelian rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pembeli maka Jika pembayaran telah dilakukan pembeli paling tinggi 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, keseluruhan pembayaran menjadi hak pelaku pembangunan; atau Jika pembayaran telah dilakukan pembeli lebih dari 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, pelaku pembangunan berhak memotong 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi.

D. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang dibahas pada bab-bab sebelumnya dapat disimpulkan sebagai berikut, tanggung Jawab yang dilakukan developer X kepada Bank akibat dari debitur yang membeli rumah dengan

menggunakan fasilitas KPR adalah dengan bentuk melaksanakan Payment Guarantee yang disepakati dalam perjanjian kerjasama developer X dengan bank yang terkait. Hal ini terjadi sebab ketika bank melakukan pencairan kredit belum adanya sertifikat hak tanggungan yang dapat dijamin maka melalui Payment Guarantee dalam perjanjian kerjasama sebagai bentuk menggantikan jaminan tersebut maka developer yang akan menanggung apabila debitur wanprestasi.

Perjanjian kerjasama memiliki hubungan hukum antara developer X dengan bank dan juga perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan yang memiliki hubungan hukum antara developer X dengan pembeli rumah indent. Implementasi dari perjanjian kerjasama yang isi dalam perjanjian tersebut juga terdapat hak dan kewajiban para pihak dilakukan dengan developer karena adanya debitur wanprestasi maka setelah dilakukan proses surat peringatan sebanyak tiga kali sampai kemudian developer melakukan kewajibannya sesuai dalam kesepakatan Payment Guarantee sampai dengan dilakukannya pembatalan perjanjian oleh developer X karena debitur wanprestasi. Dalam pembatalan seharusnya segala sesuatu kembali kepada keadaan semula berdasarkan Pasal 1265 KUH Perdata. Namun kembali dalam keadaan semula sebenarnya terjadi yaitu rumah menjadi milik developer kembali karena sisa utang debitur kepada bank dibayarkan oleh developer kemudian bank mendapatkan uangnya kembali akan tetapi pembeli rumah indent tersebut tidak sepenuhnya kembali kepada keadaan semula karena hanya mendapatkan uang yang dibayarnya kepada developer saya sebanyak 50% hal ini sesuai dengan perjanjian yang sudah di sepakati yakni PPJB. Maka konteks kembali seperti semula ini kembali lagi pada kesepakatan yang sudah dilakukan kedua belah pihak.

Daftar Pustaka

- Amiruddin, & Asikin, Z. (2012). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Raja Grafindo Persada.
- Dewani, A., & Firmansyah, A. (2021). *Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Dalam Peralihan Hak Guna Bangunan Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Putusan No. 55/Pdt.G/2019/PN.Cbn)*.
- Parlindungan, A. P. (1997). *Komentar Atas Undang-undang Perumahan dan Pemukiman & Undang-Undang Rumah Susun*. Bandung: Mandar Maju.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, (2019).
- Permen PUPR Nomor 11/PRT/M 2019 Tentang Sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah, (2019).
- S. Meliala, D. (2019). *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Siswono, Y. (1991). *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*.
- Subekti, R. (1979). *Hukum Perjanjian*.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. CV Alfabeta.
- Suharnoko, & Hartati, E. (2012). *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie, Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Nieuw Nederlands Burgelijk Wetboek, Code Civil Prancis dan Common Law*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.