

**KAJIAN YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
TANAH HAK MILIK ANTARA PERUSAHAAN PENGEMBANG
DENGAN PEMILIK TANAH
(Studi Perolehan Tanah Pengembang Perumahan di Kabupaten Kediri)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun oleh:

NAHDAH NABILAH

NIT. 20293415

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2024

ABSTRACT

Land is an important source for human life. One of the needs of land is for housing development. Housing development is carried out by developer. Most of available land plots are freehold land, which is developer can not own the freehold land. One form of effort to acquire land by developer is called sale and purchase in community. According to the national land law, the sale and purchase between developer and land owner is not appropriate, but still carried out by making a sale and purchase agreement with PPJB deed in practice. PPJB deed in national land law is only regulated and mentioned in the ATR/Ka. PBN Ministerial Regulation No. 16 of 2021. This paper will explain the mechanism of providing land for housing development by the developer company, which the acquisition begins with PPJB deed until the developer company obtain the right of the land. This paper also explain about the function of making and recording PPJB deed between developer company and land owner in providing land of housing process.

This research uses normative-empirical legal methods which using statutory, conceptual, and socio-legal approaches. The data for this research is collected with literature review and document study of secondary data in the form of legal materials, both primary legal materials, secondary, and tertiary legal materials. This research also use primary data that collected with interview that conducted with informants.

The way to provide land accordance with the condition of developer through the release of land rights. The mechanism of providing housing land by developer in Kediri Regency is carried out through a permission process, release process that followed by administration through the deletion process and a process of giving the developer rights. The acquisition of the land is through the release of land rights. In permission process, land domination proof over the land is required in the form of a little deed. However, under certain condition, another basis right that can be used is PPJB Deed. The PPJB position in this process is as a preliminary agreement before the permission process. PPJB give the developer land domination proof over the land that will be processed in permission process.

The function of making PPJB is for provide legal certainty for provide both of them in carrying out land acquisition activity carried out in the form of sale and purchase agreements. PPJB is agreed obligations that must be carried out by the seller and the buyer according to civil law. PPJB's record activities are regulated in Article 127B of ATR/Ka. PBN Ministerial Regulation No. 16 of 2021. The function of PPJB record cannot be known directly in Kediri Regency because there has been no application, but if it is related to the purpose of land registration, its function is to provide legal certainty and legal action of the land.

Keywords: PPJB, Land Provide, Developer, Sale and Purchase

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
DAFTAR SINGKATAN.....	xii
INTISARI.....	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Kajian Literatur.....	10
B. Kerangka Teoritis.....	15
C. Kerangka Pemikiran	35
D. Pertanyaan Penelitian	37
BAB III METODE PENELITIAN.....	39
A. Format Penelitian.....	39
B. Jenis dan Sumber Data	40
C. Lokasi Penelitian	43
D. Teknik Pengumpulan Data.....	44
E. Analisis Data.....	54

BAB IV	GAMBARAN UMUM KABUPATEN KEDIRI.....	55
A.	Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Kediri.....	55
B.	Perkembangan Perumahan di Kabupaten Kediri	57
C.	Gambaran Proses Penyediaan Tanah Perumahan di Kabupaten Kediri.....	58
BAB V	MEKANISME PEROLEHAN TANAH OLEH PERUSAHAAN PENGEMBANG MELALUI PPJB SEBAGAI PERJANJIAN PENDAHULUAN	59
A.	Penyediaan Tanah untuk Perumahan di Kabupaten Kediri	59
B.	Bentuk Bukti Penguasaan Bidang Tanah oleh Perusahaan Pengembang dalam Penyediaan Tanah Perumahan.....	75
C.	PPJB sebagai Perjanjian Awal dalam Penyediaan Tanah Perumahan	82
D.	Mekanisme Pembuatan PPJB Penyediaan Tanah Perumahan	91
E.	Mekanisme Setelah Pembuatan PPJB Penyediaan Tanah Perumahan	97
F.	Praktik Penyediaan Tanah Perumahan di Kabupaten Kediri	102
BAB VI	FUNGSI AKTA PPJB DALAM PENYEDIAAN TANAH PERUMAHAN DAN PENCATATANNYA	105
A.	Hal-Hal yang Diperjanjikan dalam Akta PPJB Penyediaan Tanah Perumahan	105
B.	Pencatatan PPJB pada Sertipikat dan Buku Tanah	122
BAB VII	PENUTUP	127
A.	Kesimpulan.....	127
B.	Saran	128
	DAFTAR PUSTAKA.....	130
	LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya yang sangat penting bagi kehidupan manusia dan merupakan kekayaan Indonesia yang memiliki fungsi sosial bagi kehidupan. Pentingnya tanah dalam meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat, menjadikannya perlu diatur penggunaannya dalam peraturan perundang-undangan. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan salah satu pasal yang menegaskan bahwa kekayaan alam yang ada harus dipergunakan untuk kemakmuran rakyat. Dalam pengelolaannya, negara berwenang untuk mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa yang dipergunakan untuk kemakmuran rakyat sebagaimana dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Atas dasar menguasai Negara sesuai Pasal 2 UUPA, kemudian diatur dan ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi, yakni tanah yang dapat dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama serta badan hukum yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA. Hak-hak tersebut disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu berupa hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain. Adanya hak-hak ini memberikan kewenangan untuk menggunakan sumber daya baik bumi, air, serta ruang di atasnya untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut dalam batas menurut undang-undang dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Ilhamdi, 2016).

Hak yang terkuat diantara hak-hak tersebut adalah hak milik. Hak milik disebutkan dalam Pasal 20 UUPA merupakan hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dimiliki oleh seseorang maupun beberapa orang yang mana dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Sifat hak milik yang turun

temurun bermakna hak milik dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan dapat diwariskan kepada ahli warisnya saat pemilik telah meninggal dunia dengan syarat ahli waris memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Hak milik merupakan hak terkuat diantara hak-hak lain karena hak milik tidak memiliki batas jangka waktu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Sifat lain dari hak milik adalah hak terpenuh yang maknanya hak milik memberikan kewenangan paling luas dibandingkan hak-hak lainnya, hak milik dapat menjadi induk bagi hak-hak lainnya, dan penggunaan tanahnya lebih luas dibandingkan hak lainnya (Santoso, 2015b). Adapun makna hak milik dapat beralih dan dialihkan merupakan peristiwa hukum maupun perbuatan yang dapat menyebabkan beralihnya hak milik. Dalam hal perolehan hak milik maupun hak-hak atas tanah lainnya dapat melalui dua cara, yakni originair dan derivatif. Perolehan tanah secara originair adalah perolehan tanah pertama kalinya melalui penetapan pemerintah atau ketentuan undang-undang yang lahir dari tanah negara. Adapun perolehan tanah secara derivatif adalah perolehan tanah yang berasal dari milik atau dikuasai pihak lain melalui peralihan hak. Sifat hak milik yang dapat beralih dan dialihkan ini merupakan perolehan tanah secara derivatif, dimana hak milik beralih merupakan beralihnya hak milik disebabkan adanya peristiwa hukum, seperti meninggalnya pemilik tanah sehingga secara yuridis hak miliknya beralih melalui pewarisan kepada ahli warisnya. Hak milik dapat dialihkan merupakan beralihnya hak milik yang disebabkan perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, dan lain sebagainya (Santoso, 2015a).

Jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum yang dapat menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah. Kegiatan jual beli merupakan perbuatan hukum yang dapat dikaji melalui hukum perdata dan hukum tanah nasional. Dalam hukum perdata, sebelum dibahas mengenai jual beli, disebutkan adanya perjanjian, dimana perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata merupakan perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada orang lain. Salah satu bentuk perjanjian yang diatur dalam

KUHPerdata adalah perjanjian jual beli. Dalam hukum perdata, jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata dimana dalam hal jual beli atas tanah berarti suatu perjanjian yang mana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya membayar dengan harga yang disepakati. Dalam KUHPerdata, perjanjian jual beli telah dianggap telah terjadi apabila terdapat kata sepakat walaupun hak milik atas tanahnya belum diserahkan dan harga belum dibayarkan. Namun, meskipun perjanjian jual beli telah terjadi, hak atas tanah belum berpindah kepada pembeli karena dalam KUHPerdata, penyerahan (*levering*) merupakan tahap yang berbeda dan ditetapkan dengan peraturan lain (Nur Hayati, 2016).

Adapun jual beli dalam pengaturan hukum tanah nasional menurut Nur Hayati (2016), peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengadopsi sistem hukum adat. Hal ini sejalan dalam Pasal 5 UUPA yang mana hukum agraria yang berlaku adalah hukum adat dan Pasal 56 UUPA dimana hukum adat sebagai pelengkap dari hukum tanah nasional (Santoso, 2015a). Dengan demikian, apabila kegiatan peralihan hak atas tanah melalui jual beli ditinjau dari hukum tanah nasional, maka kegiatan jual beli ini bukan merupakan suatu perjanjian, melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan secara yuridis yang menurut Maria S.W. (2005) harus memenuhi tiga unsur, yaitu tunai, riil, dan terang. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui jual beli ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dicatatkan peralihannya pada buku tanah dan sertifikat untuk memperoleh bukti yang kuat dan luas daya pembuktiannya. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997), peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun dapat dikecualikan apabila menurut Kepala Kantor Pertanahan bukti pemindahan hak tersebut dianggap cukup untuk didaftarkan, sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997.

Dalam keperluan untuk didaftarkan peralihan hak atas tanah dengan jual beli, maka dalam proses jual beli tersebut harus memenuhi dua syarat sahnya,

yakni syarat materiil dan syarat formal. Syarat materiil merupakan syarat ditinjau dari pemilik tanah dan pembeli, dimana pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang untuk menjual hak atas tanahnya, sedangkan pembeli harus memenuhi syarat sebagai subjek penerima hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. Pihak yang berhak menjual artinya pihak tersebut tercantum namanya dalam bukti kepemilikan hak atas tanah. Pihak yang berwenang menjual hak atas tanah adalah pihak tersebut cakap untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum. Dalam pemenuhan syarat materiil ini, pada kegiatan jual beli tanah hak milik, maka pihak penjual harus pihak yang tercatat kepemilikannya dan cakap dalam melakukan perbuatan hukum tersebut, sedangkan pihak pembelinya haruslah pihak yang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

Subjek-subjek yang dapat menerima hak milik tersebut disebutkan dalam Pasal 21 UUPA yang secara umum hanyalah Warga Negara Indonesia. Kemudian disebutkan dalam ayat (2) bahwa badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah yang dapat memiliki hak milik. Adapun badan hukum yang dapat menjadi subjek hak milik atas tanah disebutkan dan diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (PP No. 38 Tahun 1963), yaitu:

1. Bank-bank yang didirikan atau dibentuk oleh Negara
2. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958
3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Menteri Agraria, setelah mendapat persetujuan dari Menteri Agama
4. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Menteri Agraria, setelah mendapat persetujuan Menteri Kesejahteraan Sosial

Selain badan hukum yang disebutkan dalam Pasal 1 PP No. 38 Tahun 1963, apabila ingin melakukan kegiatan jual beli atas tanah, maka status tanah tersebut haruslah berstatus selain hak milik, yakni seperti HGB, HGU, dan lain sebagainya (Fadhillah, Ismail dan Rinaldi, 2021). Syarat sah lainnya adalah

syarat formal. Syarat formal dari kegiatan jual beli hak atas tanah adalah jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT, sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Apabila syarat materiil tidak terpenuhi, maka PPAT tidak akan membuat akta jual beli hak atas tanah, sehingga dapat dikatakan bahwa syarat formal tidak terpenuhi (Santoso, 2015b).

Namun demikian, pada praktiknya banyak terdapat badan hukum selain subjek hak milik dalam Pasal 21 UUPA dan Pasal 1 PP No. 38 Tahun 1963 yang melaksanakan kegiatan jual beli tanah hak milik. Salah satu kegiatan tersebut banyak terjadi dalam proses perolehan tanah oleh perusahaan pengembang dalam rangka pembangunan perumahan. Perusahaan pengembang perumahan ini lazim disebut dengan istilah *developer*. Dalam rangka pembangunan perumahan, pihak *developer* memerlukan tanah. Tanah yang diperlukan oleh pihak *developer* ini kebanyakan merupakan tanah hak milik. Sehingga perlu dilakukan proses peralihan antara pemilik tanah dengan perusahaan pengembang (*developer*) ini, yang salah satunya banyak dilakukan melalui jual beli. Perusahaan pengembang perumahan yang saat ini banyak ditemukan adalah perusahaan berbentuk badan hukum yang persekutuan modalnya dalam bentuk Perseroan Terbatas (PT). Perusahaan pengembang perumahan di Kabupaten Kediri sendiri, dalam Aplikasi Sikumbang dari Kementerian PUPR terdapat lebih dari 40 perusahaan pengembang berbentuk PT yang telah menyelenggarakan perumahan, seperti PT. Kembang Jawa Permai, PT. Griya Tapak Anggun, dan lain sebagainya. PT sendiri menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 21 Tahun 2021 tentang Syarat dan Tata Cara Pendaftaran Pendirian, Perubahan, dan Pembubaran Badan Hukum Perseroan Terbatas (Permenkumham No. 21 Tahun 2021) adalah badan hukum persekutuan modal yang didirikan berdasarkan perjanjian yang melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham atau badan hukum perorangan yang memenuhi kriteria UMK.

Dalam hal PT yang usahanya dalam bidang pembangunan perumahan, pengaturannya diatur secara khusus dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan (Permendagri No. 5 Tahun 1974). Perusahaan pembangunan perumahan dalam peraturan ini terbagi dalam asal modal yang diterimanya, yakni modal yang berasal dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dan modal swasta. Perusahaan pembangunan perumahan yang modalnya berasal dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dapat diberikan tanah negara dengan hak pengelolaan, hak guna bangunan, atau hak pakai menurut kebutuhannya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Adapun untuk perusahaan pembangunan perumahan dengan modal swasta dapat diberikan tanah negara dengan hak guna bangunan atau hak pakai menurut kebutuhannya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Oleh karena perusahaan pembangunan perumahan tidak dapat menerima atau memiliki hak milik, maka dalam proses perolehan tanah melalui jual beli tanah hak milik tidak dapat dilakukan pendaftaran peralihan karena tidak memenuhi syarat materiil dan syarat formal. Selain itu, berdasarkan Pasal 26 ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa proses jual beli yang dilakukan pada subjek hak milik sebagaimana Pasal 21 UUPA dan Pasal 1 PP No. 38 Tahun 1963 adalah batal demi hukum. Perusahaan pengembang dalam upaya penyediaan tanah untuk pembangunan perumahan, menurut penjelasan Pasal 106 huruf c Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU No. 1 Tahun 2011) proses perolehan tanahnya apabila tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak, maka proses yang dapat dilalui adalah dengan pelepasan hak. Dengan diadakannya pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah kepada perusahaan pengembang, maka perusahaan pengembang wajib memberikan ganti rugi atas tanah tersebut. Namun demikian, istilah ini tidak lazim bagi masyarakat pemilik tanah. Sehingga memunculkan makna lain dari proses pelepasan ini dengan suatu kegiatan jual beli antara pemilik tanah sebagai penjual dengan perusahaan pengembang sebagai pembeli. Adanya jual beli antara perusahaan pengembang dengan pemilik tanah ini memunculkan

makna lain dari proses jual beli yang tidak dapat hanya ditinjau berdasarkan hukum tanah nasional. Adanya proses ini, dikuatkan dengan ditemukannya proses penyediaan tanah untuk perumahan yang diawali dengan pembuatan akta PPJB dihadapan Notaris.

PPJB sendiri merupakan perjanjian pendahuluan sebelum terjadinya perjanjian inti yang dituangkan dalam perjanjian inti yang dituangkan dalam akta jual beli tanah sebagai objek perikatannya. PPJB merupakan perjanjian yang berasal dari Pasal 1313 KUHPerdara yang lahir karena adanya perbuatan hukum antara pihak-pihak yang melakukan kesepakatan (Irmawati, Putrijanti dan Lumbanraja, 2020). PPJB sendiri baru diatur pencatatannya dalam kegiatan administrasi pertanahan pada Pasal 127B Peraturan Menteri ATR/Ka.BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Permen ATR/Ka.BPN No. 16 Tahun 2021). Dengan adanya peraturan ini, PPJB menjadi salah satu akta yang dapat dicatatkan selain akta-akta yang dibuat oleh PPAT.

Dari uraian di atas, dalam proses perolehan tanah perusahaan pengembang dengan pemilik tanah, terdapat suatu perjanjian pendahuluan yang dikenal dengan istilah PPJB. PPJB sebagai perjanjian awal ini tidak diterangkan pada hukum-hukum tanah nasional sebelumnya dan baru terdapat pencatatannya terhadap tanah pada Permen ATR/Ka. BPN No. 16 Tahun 2021. Padahal, dalam kegiatan jual beli pada hukum tanah nasional yang mengacu pada hukum adat, tidak dikenal adanya perjanjian, melainkan dalam jual beli harus bersifat tunai, terang, dan riil. Oleh karena itu, peneliti akan melakukan penelitian sebagai bahan penulisan skripsi dengan judul “Kajian Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Hak Milik antara Perusahaan Pengembang dengan Pemilik Tanah (Studi Perolehan Tanah Pengembang Perumahan di Kabupaten Kediri).”

B. Rumusan Masalah

Salah satu perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah adalah jual beli. Jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum yang dapat menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah. Jual beli jika ditinjau dari hukum perdata prosesnya melalui dua tahap, yakni perjanjian dan penyerahan (*levering*). Sedangkan dalam hukum adat, jual beli dilakukan dengan tunai, terang, dan riil. Hukum tanah nasional, mendasarkan jual beli pada hukum adat hingga dibentuknya peraturan yang mengatur kegiatan jual beli hak atas tanah. Dalam perkembangannya, jual beli hak atas tanah harus didaftarkan guna menjamin kepastian hukum. Jual beli sendiri hanya dapat didaftarkan dengan syarat dipenuhinya syarat materiil dan formal dari jual beli itu sendiri. Dalam kasus perolehan tanah bagi perusahaan pengembang perumahan, dengan tanah yang dibutuhkan adalah tanah hak milik, proses jual beli menurut hukum tanah nasional, tidak dapat dilakukan karena perusahaan pengembang bukanlah subjek yang dapat menerima hak milik sesuai dengan Pasal 21 UUPA dan PP No. 38 Tahun 1963.

Namun demikian, dalam proses penyediaan tanah untuk perumahan, istilah kegiatan jual beli hak atas tanah tersebut lebih lazim digunakan dalam masyarakat. Hal tersebut dilakukan dengan pembuatan akta PPJB antara perusahaan pengembang dengan pemilik tanah yang dibuat dihadapan Notaris. Dalam hukum tanah nasional, penggunaan PPJB bukanlah hal yang mutlak dalam proses jual beli sehingga PPJB merupakan suatu bentuk perjanjian pendahuluan menurut hukum perdata dan bukan merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT berdasarkan hukum tanah nasional. Namun, dengan adanya ketentuan dalam Pasal 127B Permen ATR/Ka.BPN No. 16 Tahun 2021 yang merupakan perubahan terbaru dari PMNA No. 3 Tahun 1997, disebutkan bahwa PPJB sebagai perjanjian awal dari jual beli hak atas tanah dapat dicatatkan pada sertifikat serta buku tanah. Padahal, jika menganut konsep hukum adat pada proses jual beli, proses jual beli hak atas tanah tidak mengenal istilah perjanjian pendahuluan. Prosesnya menurut hukum adat haruslah tunai, terang, dan riil. Sehingga perlu dikaji lebih dalam secara yuridis mengenai kedudukan PPJB ini

dalam proses jual beli tanah hak milik antara perusahaan pengembang dengan pemilik tanah yang akan dibahas dalam skripsi ini.

Berdasarkan judul tersebut, peneliti merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut.

1. Bagaimana mekanisme penyediaan tanah untuk perumahan oleh perusahaan pengembang yang perolehannya diawali Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hingga diperoleh hak atas tanah bagi perusahaan tersebut?
2. Apa fungsi dibuat serta dicatatkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara perusahaan pengembang dengan pemilik tanah pada proses penyediaan tanah untuk perumahan?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Penelitian ini bertujuan untuk:
 - a. Mengetahui mekanisme penyediaan tanah untuk perumahan oleh perusahaan pengembang yang perolehannya diawali Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hingga diperoleh hak atas tanah bagi perusahaan tersebut.
 - b. Mengetahui fungsi pembuatan dan pencatatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara perusahaan pengembang dengan pemilik tanah pada proses penyediaan tanah untuk perumahan.
2. Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kegunaan baik secara akademis maupun praktis, yaitu:
 - a. Kegunaan akademis yaitu memberikan informasi dan pengetahuan tambahan secara yuridis mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara perusahaan pengembang dengan pemilik tanah dalam proses penyediaan tanah untuk perumahan.
 - b. Kegunaan praktis yaitu sebagai gambaran bagi perusahaan pengembang dan pemilik tanah yang akan melaksanakan proses jual beli tanah hak milik untuk penyediaan tanah perumahan.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan peneliti pada bagian sebelumnya, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut.

1. Mekanisme penyediaan tanah perumahan berdasarkan Pasal 106 UU No. 1 Tahun 2011 terdapat enam cara yang dapat dilakukan oleh perusahaan pengembang, namun cara perolehan yang paling lazim dan paling memungkinkan untuk dilakukan oleh perusahaan pengembang adalah melalui peralihan atau pelepasan hak atas tanah oleh pemilik tanah. Mekanisme penyediaan tanah perumahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri sendiri menurut praktik hukum yang berlaku di sana meliputi tahapan perizinan, pelepasan dan penghapusan hak, dan pemberian bagi perusahaan pengembang. Dalam rangkaian tahapan tersebut, Akta PPJB digunakan sebagai perjanjian awal yang dibuat oleh perusahaan pengembang dengan pemilik tanah sebagai bukti penguasaan bidang tanah oleh perusahaan pengembang guna pengurusan perizinan. Bukti penguasaan bidang tanah oleh perusahaan pengembang selain akta PPJB berupa akta pelepasan, PPJB di bawah tangan, dan Kwitansi. Akta PPJB dibuat dalam proses persiapan pembangunan perumahan oleh perusahaan pengembang yang dibuat untuk memberikan kepastian hukum atas perjanjian yang dibuat perusahaan pengembang dengan pemilik tanah. Mekanisme pembuatan PPJB meliputi proses pra akta dan pembuatan akta yang didalamnya memuat proses formulasi dan penandatanganan akta PPJB. Proses setelah dilakukannya PPJB adalah perizinan, pelepasan dan penghapusan hak, dan pemberian bagi perusahaan pengembang yang pengaturannya diatur menurut administrasi pertanahan. Selain itu, setelah ditandatanganinya PPJB maka akan berkaitan pajak PPh dan BPHTB.

2. PPJB antara perusahaan pengembang dengan pemilik tanah dibuat agar dapat memberikan kepastian hukum bagi keduanya dalam melakukan kegiatan jual beli. Dalam PPJB tersebut, diperjanjikan kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak penjual maupun pihak pembeli. Kewajiban tersebut merupakan pelaksanaan dari kewajiban-kewajiban yang diatur dalam KUHPerduta. Kegiatan pencatatan PPJB baru diatur dalam Pasal 127B Permen ATR/Ka. BPN No. 16 Tahun 2021 dimana di Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri belum ada permohonan pencatatan PPJB yang masuk. Berdasarkan hasil wawancara peneliti, proses permohonan pencatatan PPJB tersebut akan memiliki kesamaan dengan proses peralihan jual beli. Namun, prosesnya melalui permohonan melalui surat yang ditujukan ke Kantor Pertanahan dikarenakan jenis permohonan ini belum terdapat pada Komputersasi Kantor Pertanahan (KKP). Fungsi dari pencatatan PPJB belum bisa diketahui secara langsung efeknya karena belum ada permohonan, namun apabila dikaitkan dengan tujuan pendaftaran tanah, maka fungsinya adalah untuk memberikan kepastian hukum atas perbuatan hukum atas bidang tanah tersebut.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti, maka peneliti dapat menyarankan hal-hal berikut.

1. Proses awal dalam penyediaan tanah perumahan belum memiliki pengaturan yang formal, hanya berdasarkan praktik hukum yang selama ini terjadi. Sehingga proses yang dilakukan perusahaan pengembang dalam memperoleh tanahnya dilakukan secara beragam, terutama dalam pengurusan bukti penguasaan bidang tanah. Dalam proses perizinan perlu ditetapkan bukti penguasaan jenis apa yang dapat digunakan oleh perusahaan pengembang dalam memenuhi persyaratannya agar arah perjanjian awal ataupun perbuatan hukum awal yang dilakukan oleh perusahaan-perusahaan pengembang dapat terarah dan terukur.

2. Perlu dilakukan pengaturan lebih lanjut mengenai perbuatan hukum keperdataan yang dilakukan atas bidang tanah agar tidak terjadi dualisme hukum dalam penyelenggaraannya. Apabila hukum tanah berlandas serta berdasar atas hukum adat, maka perbuatan hukum yang berkaitan dengan perdata pertanahan yang lain perlu diatur lebih lanjut mengingat saat ini terdapat beragam perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh para subjek hukum.
3. Pelayanan pencatatan PPJB atas bidang tanah yang diatur dalam Pasal 127B Permen ATR/Ka. BPN No. 16 Tahun 2021 pada praktiknya belum siap untuk dilaksanakan, sehingga menurut peneliti perlu dilakukan penyesuaian atas peraturan sebelumnya serta mempersiapkan proses serta ketentuan mengenai pelayanan tersebut secara lebih detail.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Amal, B. (2017) *Pengantar Hukum Tanah Nasional Sejarah, Politik, dan Perkembangannya*. Yogyakarta: Thafa Media.
- BPS Kabupaten Kediri (2024) *Kabupaten Kediri dalam Angka 2024*. Kabupaten Kediri: BPS Kabupaten Kediri.
- Budiono, H. (2014) *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: PT Citra Adhitya Bhakti.
- Direktorat Jenderal Penataan Agraria (2023) *Petunjuk Teknis Pertimbangan Teknis Pertanahan*. Jakarta: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- Direktorat Jenderal Tata Ruang (2023) *Petunjuk Teknis Pelaksanaan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang untuk Kegiatan Berusaha*. Jakarta: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Tersedia pada: <https://drive.google.com/file/d/1c95fppRDYRtfnQhMI9TuKbcRf-jQcQk6/view>.
- Efendi, J. dan Ibrahim, J. (2018) *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. 1 ed. Depok: Prenada Media Group. Tersedia pada: https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=5OZeDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR5&dq=penerapan+Teori+Hukum+Pada+Penelitian+Tesis+dan+Disertasi,&ots=691ae6yZjV&sig=D4oo1jZ-SAjiv30I5TJUBV9BTfU&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false.
- Gunanegara (2018) *Mengenal Hukum Agraria & Real Estate Law*. Jakarta: PT Tananusa.
- Hamzah, A., Suandra, I. W. dan Manalu, B. A. (1990) *Hukum Perumahan*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Kementerian PUPR (2018) *Fasilitasi Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Rumah Umum dan Komersial*. Pusdiklat Jalan, Perumahan, Permukiman, dan Pengembangan Infrastruktur Wilayah BPSDM Kementerian PUPR. Tersedia pada: https://simantu.pu.go.id/epel/edok/f16cd_04._MODUL_RUK__FINAL_Fasilitasi_Penyediaan_Tanah.pdf.
- Maria S.W, S. (2005) *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi (Edisi Revisi)*. Kompas.
- Marzuki, P. M. (2011) *Penelitian Hukum*. 1 ed. Jakarta: Prenada Media Group.
- Muhaimin (2020) *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University

Press.

R. Subekti (2003) *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermassa.

Santoso, U. (2015a) *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media.
Tersedia pada:
https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=XstADwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR10&dq=makna+hak+milik+atas+tanah+dapat+beralih+dan+dialihkan&ots=hmiEK4Y9ai&sig=GgPzA9FajAkYaumYhfh-He-vbus&redir_esc=y#v=onepage&q=makna+hak+milik+atas+tanah+dapat+beralih+dan+dialihk.

Santoso, U. (2016) *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Jakarta: PT Kharisma Putra Utama.
Tersedia pada:
https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=C57MDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PP1&dq=urip+santoso+2016+pejabat+pembuat+akta+tanah+&ots=nL4lf-DtHp&sig=Ygz9YQcJWKGsk1puofpPqZZv4EU&redir_esc=y#v=onepage&q=urip+santoso+2016+pejabat+pembuat+akta+tanah&f=false.

Setiawan, I. K. O. (2016) *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Subekti, R. (1995) *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Syahrum, M. (2022) *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi dan Tesis*. CV. Dotplus Publisher. Tersedia pada:
https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=hNFiEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA1&dq=metode+penelitian+hukum+gabungan+normatif+empiris&ots=AXJP9Gkqg9&sig=tRWjrlAiR7irgsdzifdZ9tjvqU&redir_esc=y#v=onepage&q=metode+penelitian+hukum+gabungan+normatif+empiris&f=false.

Syaifuddin, M. (2012) *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Sesi Pengayaan Hukum Perikatan)*. Bandung: CV. Mandar Maju.

Syarifah, N. (2015) *Hukum Perjanjian*. 1 ed. Tangerang Selatan: Universitas Terbuka. Tersedia pada: <https://pustaka.ut.ac.id/lib/hkum4402-hukum-perjanjian/>.

B. Jurnal

Adriansa, M. Z., Dewi, I. G. S. dan Dewi, E. A. P. (2022) “Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat Dibawah Tangan,” *Progresif: Jurnal Hukum*, XVI, hal. 130–148. doi: <https://doi.org/10.33019/progresif.v18i1>.

- Andreas, A., Sjarif, F. A. dan Magister (2022) “Akibat dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat Atas Objek yang Menjadi Sengketa (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 160/K/PDT/2019,” *Indonesian Notary*, 4(1), hal. 669–688.
- Astagina, D., Saleng, A. dan Said, N. (2021) “Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Pelepasan Hak Atas Tanah oleh Notaris,” *Lex et Societatis*, IX(3), hal. 16–24. doi: <https://doi.org/10.35796/les.v9i2.35095>.
- Baharudin (2014) “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah Baharudin,” *Keadilan Progresif*, 5(1), hal. 88–101.
- Chairunisah, N. dan Cahyana, I. N. (2019) “Sistem Perolehan Tanah untuk Pembangunan Perumahan Cluster Taman Cibodas Indah Berdasarkan Hukum Tanah Nasional Indonesia,” *Reformasi Hukum Trisakti*, 1. doi: <https://doi.org/10.25105/refor.v1i1.10495>.
- Fadhillah, T. E., Ismail, I. dan Rinaldi, Y. (2021) “Status Tanah Yang Diperoleh Oleh Badan Hukum Melalui Jual Beli Tanah Milik Adat Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat),” *DELEGA LATA Jurnal Ilmu Hukum*, 6(38), hal. 174–190. Tersedia pada: <http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata/article/view/5215/4979>.
- Hadisiswati, I. (2014) “Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah,” *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, 2(1). doi: 10.21274/ahkam.2014.2.1.118-146.
- Ilhamdi (2016) “Tinjauan Yuridis Tentang Hak Atas Tanah Perusahaan Di Kawasan Industri Di Indonesia,” *Jurnal De Lega Latta*, 1(2), hal. 329–348. Tersedia pada: <http://www.antaraneews.com>.
- Irmawati, W., Putrijanti, A. dan Lumbanraja, A. D. (2020) “Keabsahan Akta Notaril Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah,” *Notarius*, 13(2), hal. 738–748. doi: 10.14710/nts.v13i2.31098.
- Julyano, M. dan Sulistyawan, A. Y. (2019) “Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum,” *Crepido*, 1(1), hal. 13–22. doi: 10.14710/crepido.1.1.13-22.
- Muhtarom, M. (2014) “Asas - Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak,” *Suhuf*, 26(1), hal. 48–56.
- Nur Hayati (2016) “Peralihan Hak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional),” *Lex Jurnalica*, 13(3), hal. 278.
- Putri, D. K. dan Purnawan, A. (2017) “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas,” *Jurnal Akta*, 4(4), hal. 623–634. doi:

<http://dx.doi.org/10.30659/akta.v4i4.2505>.

- Rahmani, S. R. dan Octarina, N. F. (2020) “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli,” *Jurnal Supremasi*, 10, hal. 36–46. Tersedia pada: <https://ejournal.unisbablitar.ac.id/index.php/supremasi>.
- Santoso, U. (2010) “Pelepasan Hak Atas Tanah untuk Kepentingan Perusahaan Swasta,” *Perspektif*, XV(3), hal. 321–334. doi: <https://doi.org/10.30742/perspektif.v15i3.58>.
- Santoso, U. (2012) *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. 1 ed. Jakarta: Prenada Media.
- Santoso, U. (2015b) “Perolehan Tanah Oleh Pemerintah Daerah Yang Berasal Dari Tanah Hak Milik,” *Perspektif*, 20(1), hal. 1. doi: [10.30742/perspektif.v20i1.139](https://doi.org/10.30742/perspektif.v20i1.139).
- Setyawan, C. A. (2022) “Peralihan Hak Atas Tanah dengan Kwitansi Jual Beli,” *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, 3(1), hal. 14–22. doi: [10.19184/JIK.v3i1.34913](https://doi.org/10.19184/JIK.v3i1.34913).
- Zen Abdullah, M. (2010) “Kajian Yuridis Terhadap Syarat Sah dan Unsur-Unsur dalam Suatu Perjanjian,” *Jurnal Lex Specialis*, (11), hal. 20–25. Tersedia pada: https://jih.unbari.ac.id/index.php//LEX_SPECIALIST/article/view101/.

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 21 Tahun 2021 tentang Syarat dan Tata Cara Pendaftaran Pendirian, Perubahan, dan Pembubaran Badan Hukum Perseroan Terbatas

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Pemberian Hak Atas Tanah untuk Keperluan Perusahaan Pembangunan Perumahan

D. Karya Ilmiah

Anggreiny, R. (2018) *Eksistensi Akta Kuasa Menjual dengan Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 224/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL)*. Universitas Gadjah Mada.

Christy, M. A. (2021) *Penyelesaian Perkara Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Mengandung Unsur Iktikad Tidak Baik Berdasarkan Sistem Peradilan Indonesia*. Universitas Gadjah Mada.

Dwitama, A. M. (2018) *Analisis Kasus Gugatan Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah pada Putusan Mahkamah Agung No. 280 K/PDT/2006*. Universitas Gadjah Mada.

Haslan (2018) *Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Upaya Penguasaan Hak Atas Tanah di Kota Yogyakarta*. Universitas Gadjah Mada.

Kristyaningrum, M. (2020) *Kajian Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Antara Pengembang dengan Konsumen Apartemen Kalibata City Jakarta Selatan*. Universitas Gadjah Mada.

Tampubolon, C. N. (2016) *Tinjauan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Objek Hak Tanggungan yang Masih Terikat di Bank*. Universitas Gadjah Mada.

Widhiawati, D. (2024) "Aspek Hukum dan Teknik Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Perseroan (PT)." *Beranda Hukum Indonesia*.

Yustisiari, A. O. (2023) *Dasar Pengaturan Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah oleh Notaris dalam Korelasi Tertib Administrasi Pertanahan*. Universitas Gadjah Mada.

E. Internet

Pemerintah Kabupaten Kediri (2021) *Rencana Strategis Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Kediri Tahun 2021-2026*. Kabupaten Kediri. Tersedia pada: https://e-sakip.kedirikab.go.id/uploads/planning/6517_2_18255_2022-02-

21_155258.pdf.

KBBI (2016) *KBBI Daring*. Tersedia pada: <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/pengembang> (Diakses: 16 Februari 2024).