

**KEDUDUKAN DAN FUNGSI AKTA KUASA UNTUK MENJUAL DALAM
PERJANJIAN BAGI BANGUN**

JURNAL



**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)**

OLEH

NAMA : MEILYANZA

NIM : 02022681418034

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2016

**KEDUDUKAN DAN FUNGSI AKTA KUASA UNTUK MENJUAL DALAM
PERJANJIAN BAGI BANGUN¹**

Oleh:

MEILYANZA²

***Abstract:** The thesis title is "The Position and Function of the Deed of Authority to Sell in the Joint Development Agreement". In the research formulated the problems how the construction of law the Joint Development Agreement, The Position and Function of the Deed of Authority to Sell in the Joint Development Agreement, and how the preventive and repressive legal protection formulated in the Joint Development Agreement to prevent abuse of the Deed of Authority to Sell in the Joint Development Agreement. To solve the problems mentioned above, this thesis use the normative legal research to analyzes enforceability of a law and the data also comes from interviews of the Notary as supporting data. Performed by examining the legal materials, such as the study of the principles of law, positive law, the rule of law, and rules of legal norms. The approach method used in this research was statute Approach, Conceptual Approach, and Case Approach. These results of the research indicate that the Joint Development Agreement included in the unnamed agreement (innominate), because there has not been specifically regulated. Joint Development Agreement was made up for by the general rule in the Indonesian Civil Code, especially in Book III Indonesian Civil Code, namely the freedom of contract as provided in Article 1338 clause (1) of the Indonesian Civil Code. Other provisions of the agreement followed in good faith in accordance with Article 1338 clause (3) that the agreement must be made in good faith. The position of the Deed of Authority to Sell in the Joint Development Agreement as sub agreement (accessories) are inseparable from Joint Development Agreement as the principle and can not stand alone, and as preventive legal protection to prevent abuse the Deed of Authority to Sell by the developer was needed the skill and experience of the Notary to accommodate and protect the interests of the parties in the the deed. Dispute completein in the agreement and abuse the deed of authority to sell can be settled by discussion or non*

¹ Artikel ini merupakan ringkasan Tesis yang berjudul: Kedudukan dan Fungsi Akta Kuasa Untuk Menjual Dalam Perjanjian Bagi Bangun. Ditulis oleh Meiliyanza. Pembimbing I : Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H, M.Hum., Pembimbing II : Herman Adriansyah,S.H., Sp.N., M.H., Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya Palembang.

² Penulis adalah Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya Palembang Angkatan 2014, NIM: 02022681418034.

litigation (negotiation or mediation) and a lawsuit in court or litigation. Suggested in the Deed of the authority to sell is a sub agreement / follow-on agreement to Joint Development Agreement that essentially can not be separated. In addition, it should be added clause about fine if someday there are abuse in the deed of authority to sell.

Keywords: Freedom of Contract, Joint Development Agreement, deed of authority to sell.

A. Pendahuluan

Fenomena perjanjian bangun bagi ini berkembang dalam masyarakat sebagai akibat adanya kebiasaan dalam masyarakat melakukan kegiatan bagi hasil yang terjadi karena adanya keterbatasan pada masing-masing pihak. Perjanjian bagi hasil tersebut di dalam kenyataannya pada masyarakat adat dilakukan secara lisan (dihadapan kepala adat).³ Timbulnya praktek bagi bangun antara pemilik hak atas tanah dengan pemilik modal secara umum berpedoman pada ketentuan asas kebebasan berkontrak Pasal 1338 ayat (1) dan Pasal 1320 KUHPerdata dalam praktek perjanjian bagi bangun berawal dari kebiasaan hukum adat. Di Aceh bagi hasil disebut dengan “*Mawaih*”, terutama dalam hal pemeliharaan ternak dan bagi hasil ternak. Sedangkan di Kabupaten Sinjai perjanjian bagi hasil tentang tanah disebut dengan istilah “*Akkinanreang*”.⁴

³ Soerjono Soekanto. *Hukum Adat Indonesia*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm.209.

⁴ Hilman Hadikusuma. *Hukum Perjanjian Adat*. Alumni, Bandung, 1991, hlm. 37.

Perjanjian bagi bangun ini tidak diatur atau belum dikenal pada saat KUHPerdata diundangkan dan belum ada Undang-Undang lain yang mengatur secara khusus.⁵ Menurut pasal 1319 KUHPerdata: Semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu.⁶

Dalam Perjanjian Bagi Bangun, pada umumnya dilakukan perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris antara pemegang hak atas tanah dengan pemilik modal sebagai wujud dari jaminan hukum bagi para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu, peran dan fungsi Notaris selaku salah satu pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik sangat penting.

Dalam praktiknya ketika para pihak membuat perjanjian bagi bangun dihadapan Notaris diikuti dengan pembuatan akta Kuasa Untuk menjual. Atas dasar perjanjian bagi bangun, pemilik modal berhak atas sebagian tanah yang menjadi hak pemegang hak atas tanah. Apakah dibuatnya akta kuasa menjual tersebut telah memenuhi unsur-unsur perjanjian sebagaimana dalam pasal 1320 KUHPerdata? Selain itu

⁵ Salim H.S. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm 4.

⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradaya Paramita, Jakarta, 2009, hlm.339

perjanjian bagi bangun yang dituangkan dalam akta otentik diikuti dengan akta kuasa untuk menjual dibuat dalam akta yang masing-masing berdiri sendiri. Hal inilah yang kemudian berpotensi menimbulkan permasalahan dikemudian hari, sebagai contoh akta kuasa untuk menjual yang dibuat oleh Notaris X di Palembang yang dibuat setelah akta perjanjian bagi bangun tanpa memuat klausula bahwa kuasa jual tersebut dapat berlaku setelah kewajiban pemilik modal terhadap pemilik hak atas tanah telah terpenuhi secara utuh. Kuasa untuk menjual dalam perjanjian bagi bangun seperti inilah yang dapat disalahgunakan oleh pemilik modal yang beriktihad buruk untuk mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain sebelum tercapainya pendirian bangunan atau terpenuhinya kewajiban dari pemilik modal secara utuh sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian bagi bangun. Sebagai contoh pada kasus penyalahgunaan kuasa untuk menjual dalam perkara No.54.PDT.G/2008/PN.PBR, dalam gugatan yang diajukan penggugat adalah karena adanya dugaan penyalahgunaan surat kuasa yang diberikan para penggugat untuk menjualkan beberapa bidang tanah milik para penggugat, namun kenyataannya para tergugat malah membuat perjanjian kerjasama dengan pihak lain untuk membangun perumahan di atas tanah milik penggugat.⁷

⁷ Feni Febrianti. *Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Kuasa dalam perkara*

Oleh karena itu, berdasarkan uraian tersebut diatas Penulis tertarik untuk melakukan penelitian tesis dengan kajian “**KEDUDUKAN DAN FUNGSI AKTA KUASA UNTUK MENJUAL DALAM PERJANJIAN BAGI BANGUN**”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana konstruksi hukum perjanjian bagi bangun yang dikembangkan dan diterapkan dalam praktik hukum?
2. Bagaimana kedudukan dan fungsi Akta Kuasa Untuk Menjual dalam Perjanjian Bagi Bangun?
3. Bagaimana perlindungan hukum preventif dan represif yang harus diformulasikan dalam perjanjian bagi bangun untuk mencegah dan menyelesaikan penyalahgunaan kuasa untuk menjual oleh pemilik modal yang beriktikad buruk?

C. Kerangka Teori

Suatu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.⁸ Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan arahan/petunjuk dan

No.54.PDT.G/2008/PN.PBR. Tesis, Tidak Diterbitkan. Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Pekanbaru, 2010, hlm.7.

⁸ JJJ. M. Wuisman, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*. Jilid I. Penyunting M. Hisam. UI Press, Jakarta, 1996, hlm. 203.

meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati.⁹ Kerangka teori merupakan landasan teori yang digunakan untuk memperkuat kebenaran dalam kajian ilmiah dari suatu permasalahan yang akan dikaji. Teori-teori tersebut dikelompokkan kedalam 3 (tiga) klasifikasi, yaitu:

1. *Grand Theory*

Grand Theory dalam penelitian ini adalah Teori *Utilitarianisme*. Merujuk pada teori *utilitarianisme* dari Jeremy Bentham sebagai *Grand Theory* yang menggunakan prinsip-prinsip umum dari pendekatan *utilitarian* di dalam bidang hukum. Jeremy Bentham (1748-1832), merupakan filsuf *utilitarian* Inggris, ahli ekonomi dan ahli hukum teoritis, yang memiliki pengaruh besar dalam melakukan reformasi pemikiran pada abad ke-19 baik di Inggris maupun pada level Dunia. Bentham mendalilkan bahwa manusia itu akan berbuat dengan cara sedemikian rupa untuk mendapatkan kenikmatan yang sebesar besarnya dan menekankan serendah-rendahnya penderitaan.¹⁰ Berdasarkan teori *utilitarianisme* tersebut digunakan untuk menganalisis tentang penggunaan akta kuasa untuk menjual dalam perjanjian bagi

⁹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 1993, hlm. 35

¹⁰ Satjipro Raharjo. *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.275

bangun, terutama dari asas kebebasan berkontrak dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah.

2. *Middle Range Theory*

Dalam penelitian ini juga digunakan teori pendukung yaitu:

a. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum dikembangkan oleh Fitzgerald dan Salmond. Fitzgerald saat menjelaskan teori perlindungan hukum oleh Salmond, menguraikan bahwa hukum bertujuan mengintergrasi dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan cara membatasinya, karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan pihak tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi kepentingan di lain pihak.¹¹

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.¹²

¹¹ J.P. Fitzgerald, *Salmond on Jurisprudence*, London, Sweet & Mazwell, 1966, dikutip dari Sutjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.53 dan Muhammad Syaifuddin, *Menggagas Hukum Humanistis Komersial (Upaya Perlindungan Hukum Masyarakat Kurang dan Tidak Mampu atas Pelayanan Kesehatan Rumah Sakit Swasta Berbadan Hukum Perseroan Terbatas)*, Bayu Media Publishing, Malang, 2009, hlm. 16.

¹² Muchsin. *Hukum dan Kebijakan Publik*. Averrous Press. Jakarta, 2002, hlm.23.

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

a. 1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran.

a.2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.¹³

b. Teori Notaris Sebagai Pejabat Publik

Notaris adalah pejabat publik yang memperoleh wewenang secara atribusi yaitu pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum untuk membuat akta

¹³ *Ibid.*

otentik dan wewenang lainnya sebagai mana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.¹⁴

Penelitian ini menggunakan kaidah-kaidah yang berkaitan dengan fungsi notaris sebagai pejabat publik, bersamaan dengan itu berdasarkan kaidah-kaidah yang berkaitan dengan perjanjian bagi bangun dan pembuatan akta kuasa untuk menjual.

3. *Applied Theory*

Applied Theory dalam penelitian ini menggunakan teori:

a. Teori Fungsi Kontrak (Filosofis, yuridis, ekonomis)

a.1. Fungsi Filosofis Kontrak

Fungsi filosofis kontrak, yaitu mewujudkan keadilan bagi para pihak yang membuat kontrak, bahkan bagi pihak ketiga yang mempunyai kepentingan hukum terhadap kontrak tersebut.¹⁵

a.2. Fungsi Yuridis Kontrak

Kontrak mempunyai fungsi yuridis, yaitu mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak yang

¹⁴ Habib Adjie. *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm.78.

¹⁵ Muhammad Syaifuddin. *Op Cit*, hlm. 37.

membuat kontrak, bahkan bagi pihak ketiga yang mempunyai kepentingan hukum terhadap kontrak tersebut.¹⁶

a.3. Fungsi Ekonomis Kontrak

J. Beatson mengemukakan beberapa fungsi ekonomis kontrak yang mempunyai karakteristik pertukaran kepentingan melibatkan pelaku bisnis (*business people and companies*), yaitu:

- 1) Kontrak menjamin harapan yang saling diperjanjikan di antara para pihak akan terpenuhi, atau tetap akan ada kompensasi yang akan dibayarkan apabila terjadi wanprestasi;
- 2) Kontrak mempermudah rencana transaksi bisnis masa depan dari berbagai kemungkinan yang merugikan;
- 3) Kontrak menetapkan standar pelaksanaan dan tanggung jawab para pihak;

¹⁶ *Ibid*, hlm.47

- 4) Kontrak memungkinkan pengalokasian risiko bisnis secara lebih tepat (meminimalisir risiko bisnis para pihak);
- 5) Kontrak menyediakan sarana penyelesaian sengketa bagi para pihak.¹⁷

Penelitian ini mengaplikasikan kaidah-kaidah yang berkaitan dengan fungsi kontrak baik secara Filosofis, yuridis, dan ekonomis dalam perjanjian bagi bangun dan pembuatan akta kuasa untuk menjual dengan memperhatikan kehendak pemilik hak atas tanah dan pemilik modal agar tercapai tujuan dari masing-masing pihak yang melaksanakan perbuatan hukum tersebut.

b. Teori Pemberian Kuasa

Pemberian kuasa adalah suatu perbuatan hukum yang bersumber pada persetujuan/perjanjian untuk menyelesaikan salah satu atau beberapa masalah tertentu.¹⁸

Dalam ketentuan pasal 1972 KUHPerdara dirumuskan:

¹⁷ J.Beatson. *Anson's Law of Contract*. Oxford University Press, London, 2002, page2-3 dalam Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (seri Pengayaan Hukum Perikatan)*. Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 51-52.

¹⁸ Djaja S. Meliala. *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung, 1982, hlm.1.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1792 KUHPerdara tersebut di atas unsur dari pengertian pemberian kuasa, yaitu:

- a. suatu perjanjian;
- b. penyerahan kekuasaan atau wewenang kepada penerima kuasa;
- c. mewakili orang lain dalam mengurus suatu kepentingan.

Teori-teori tersebut diatas digunakan untuk menganalisis permasalahan yang berkaitan dengan perjanjian bagi bangun dan pembuatan akta kuasa untuk menjual.

D. Metode Penelitian

Tipe penelitian dalam penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dilengkapi dan didukung data melalui penelitian hukum empiris. Penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi. Selain itu dukungan dari pendekatan penelitian empiris yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dalam hal ini

yang menjadi objek penelitian berkaitan dengan kedudukan hukum dan kekuatan mengikat serta fungsi dari Surat Kuasa Menjual. Teknik penarikan kesimpulan yang digunakan adalah metode *deduktif* yaitu dengan cara pengambilan kesimpulan dari pembahasan yang bersifat umum menjadi kesimpulan yang bersifat khusus sehingga dapat mencapai tujuan yang diinginkan yaitu menjawab rumusan permasalahan.

E. Temuan dan Analisis

1. Konstruksi Hukum Perjanjian Bagi Bangun yang Dikembangkan dan Diterapkan dalam Praktik Hukum

A. Sejarah Timbulnya Perjanjian Bagi Bangun

Negara Indonesia merupakan negara agraris yaitu sebuah negara yang sebagian besar penduduknya memiliki mata pencaharian sebagai petani, keberadaan tanah adalah suatu keniscayaan. Pada masyarakat hukum adat dikenal salah satu bentuk perjanjian yaitu *transacties waarbij grond betrokken is*. Menurut Ter Haar transaksi ini merupakan suatu perikatan dimana objek transaksi bukanlah tanah, akan tetapi pengolahan tanah dan tanaman di atas tanah tersebut. Proses tersebut mungkin terjadi,

oleh karena pemilik tanah tidak mempunyai kesempatan untuk mengerjakan tanahnya sendiri, akan tetapi berkeinginan untuk menikmati hasil tanah tersebut. Maka dia dapat mengadakan perjanjian dengan pihak-pihak tertentu yang mampu mengerjakan tanah tersebut, dengan mendapatkan sebagian dari hasilnya sebagai upah dari jerih payahnya. Transaksi semacam ini dapat dijumpai hampir diseluruh Indonesia, dengan pelbagai variasi, baik dari segi penamaannya, pembagian hasil dan seterusnya.¹⁹

Di daerah Sumatera Barat (Minangkabau), transaksi ini dikenal dengan nama *mampaduo* atau *babuek sawah urang*. Perjanjian bagi hasil tersebut di dalam kenyataannya dilakukan secara lisan (di hadapan kepala adat), dan tergantung dari faktor kesuburan tanah penyediaan bibit, jenis tanaman, dan seterusnya. Di daerah Lampung ada kecenderungan bahwa perjanjian harus dilakukan secara tertulis dan harus disahkan oleh kepala kampung. Secara umum, apabila bibit diberikan oleh pemilik tanah, maka hasilnya dibagi dua, untuk tanaman keras ada syarat

¹⁹ Soerjono Soekanto. *Hukum Adat Indonesia*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm.209.

khusus, yakni jangka waktunya hanya 3 tahun.²⁰ Menurut Hilman Hadikusuma, latar belakang terjadinya bagi hasil adalah:²¹

1. Bagi pemilik

- a) Tidak berkesempatan mengerjakan hartanya sendiri;
- b) Keinginan untuk mendapatkan hasil tanpa susah payah dengan memberikan kesempatan kepada orang lain untuk mengerjakannya.

2. Bagi penggarap

- a) Tidak ada atau belum mempunyai pekerjaan tetap;
- b) Kelebihan waktu bekerja;
- c) Keinginan mendapat hasil garapan.

Dari uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian bagi bangun merupakan analogi terhadap kebiasaan bagi hasil, atau analogi dari hukum adat ke hukum positif Indonesia.

²⁰ *Ibid.*

²¹ Hilman Hadikusuma. *Hukum Perjanjian Adat*. Alumni, Bandung, 1991, hlm. 37.

B. Para Pihak dalam Perjanjian Bagi Bangun

Perjanjian melahirkan perikatan ini menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang melaksanakannya. Menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih.²² Dalam hal ini ialah pemilik modal dan pemilik hak atas tanah.

Perjanjian dipandang sebagai hubungan hukum antar dua pihak yang berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal dengan memberikan kesempatan pada pihak lain menuntut pelaksanaan janji itu.²³ Ketentuan mengenai perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Mengenai adanya suatu perjanjian yang ada dibuat ketentuan Buku III KUHPerdara didasarkan kepada asas kebebasan berkontrak, yang ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menentukan bahwa “semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Para pihak bebas menentukan objek perjanjian sesuai dengan

²² *Ibid*, hlm. 338.

²³ Wirjono Prodjodikoro. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung, Bandung, 1986, hlm.

Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara ditegaskan bahwa setiap perjanjian dilakukan dengan iktikad baik. Sedangkan wujud dari perjanjian menurut Pasal 1234 KUHPerdara dapat berupa pemberian sesuatu, perbuatan atau tidak berbuat sesuatu.

C. Bentuk dan Isi Akta Perjanjian Bagi Bangun

Perjanjian Bagi Bangun dibuat dihadapan Notaris yang dituangkan dalam akta yang berbentuk tertulis. Dengan sistematika sebagai berikut:²⁴

a. Awal Akta atau Kepala Akta

Berisi judul, nomor, hari, tanggal, bulan, tahun, dan waktu pembuatan akta, serta nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.²⁵

b. Isi Akta atau Klausula (isi perjanjian bagi bangun), berisi beberapa pasal yang memuat tentang syarat dan ketentuan, hak dan kewajiban para pihak, penyelesaian sengketa, dan tempat kedudukan hukum apabila terjadi sengketa di kemudian hari dari perjanjian bagi bangun.

²⁴ Santia Dewi dan Fauwas Diradja. *Panduan Teori dan Praktik Notaris*. Pusaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, hlm.41.

²⁵ *Ibid.*

c. Akhir Akta atau Penutup Akta

Terdiri dari identitas para saksi dan tanda tangan para pihak, saksi-saksi, dan Notaris.

D. Penggunaan Istilah Perjanjian Bagi Bangun

Perjanjian kerja sama pembangunan atau lebih dikenal dengan istilah Perjanjian Bagi Bangun termasuk kedalam perjanjian tidak bernama (*Innominaat*). Ruang lingkup kajian hukum perjanjian *innominaat* adalah berbagai kontrak yang muncul dan berkembang dalam masyarakat, seperti *leasing*, beli sewa, *franchise*, *joint venture*, dan lain-lain.²⁶ Dalam praktiknya lazim digunakan istilah “Bagi Bangun”, secara konstruksi pelaksanaannya perjanjian bagi bangun ini dilakukan dengan mendirikan terlebih dahulu suatu bangunan di atas tanah dari pemilik hak atas tanah yang kemudian setelah selesai sesuai dengan kesepakatan para pihak, barulah bangunan tersebut dibagi sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat sebelumnya, baik secara *notariil* maupun dengan perjanjian yang dibuat dibawah tangan. Berdasarkan hal tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa penggunaan istilah bagi bangun kurang tepat untuk perjanjian ini, karena pada prinsipnya perjanjian ini

²⁶ Salim H.S., *Op Cit*, hlm.5.

dilaksanakan dengan membangun terlebih dahulu untuk kemudian dibagi sesuai dengan kesepakatan dari pihak pemilik hak atas tanah dan pihak pemilik modal atau pembangun.²⁷ Secara etimologi pun istilah bagi bangun diartikan dengan membagi terlebih dahulu baru kemudian membangun, sehingga peneliti setuju bahwa penggunaan istilah bangun bagi lebih tepat baik secara etimologi maupun secara konstruksi pelaksanaannya. Pemahaman terhadap objek dan isi perjanjian berarti memahami latar belakang perjanjian tersebut, terutama untuk menentukan judul perjanjian. Judul perjanjian mencerminkan esensi ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang bersangkutan. Pengalaman dan pengetahuan wawasan diperlukan agar tidak menimbulkan kerugian.²⁸ Namun demikian, dalam hal penulisan penelitian ini tetap menggunakan istilah perjanjian bagi bangun.

2. Kedudukan dan Fungsi Akta Kuasa Untuk Menjual

Pada dasarnya perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*. Rutten berpendapat bahwa perjanjian pokok adalah perjanjian-

²⁷ Disampaikan oleh Ibu Elmadiantini, S.H., Sp.N., dalam kegiatan perkuliahan Teknik Pembuatan Akta I, Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya Tahun 2015.

²⁸ Herline Budiono. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan, Buku Kedua*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 246.

perjanjian, yang untuk adanya mempunyai dasar yang mandiri (*welke zelftanding een redden van bestaan recht*).²⁹

Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Contoh perjanjian *accessoir* ini adalah perjanjian pembebanan jaminan, seperti perjanjian gadai, tanggungan, dan fidusia. Jadi, sifat perjanjian jaminan adalah perjanjian *accessoir*, yaitu mengikuti perjanjian pokok.

Setelah mengetahui jenis dari perjanjian kebendaan yang terdiri dari perjanjian pokok dan perjanjian bantuan/tambahan, dapat dianalogikan dengan perjanjian bagi bangun dan kuasa untuk menjual. Kuasa untuk menjual adalah perjanjian tambahan dari perjanjian bagi bangun yang tidak terpisahkan dan tidak dapat berdiri sendiri, di dalam kuasa jual tersebut menerangkan bahwa penerima kuasa berhak atas sebagian tanah dari pemilik hak atas tanah. Kuasa untuk menjual yang merupakan perjanjian tambahan baru akan berlaku apabila terdapat perjanjian bagi bangun dan isi perjanjian dari perjanjian bagi bangun tersebut telah terlaksana

²⁹ J. Satrio. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1996, hlm.23.

dengan sebagaimana mestinya berdasarkan kesepakatan para pihak, yaitu pihak pemilik tanah dan pemilik modal.

Akta kuasa untuk menjual bukan merupakan kuasa mutlak, kuasa mutlak adalah kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, istilah kuasa mutlak hakikatnya bukan merupakan suatu istilah hukum, dalam arti tidak ada pengaturan yang tegas mengenai hak tersebut. Untuk dapat memahami pengertian kuasa mutlak yang sebenarnya, maka harus ditafsirkan secara etimologis.³⁰

Menurut Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn, sesuai ketentuan yang tercantum dalam Pasal 39 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebelumnya diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982, kuasa untuk menjual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak.³¹ Dengan kuasa untuk menjual penerima kuasa berhak untuk melakukan segala tindakan dan perbuatan terhadap objek yang bersangkutan, sama halnya dengan sebagaimana yang dapat dilakukan oleh pemberi kuasa selaku pemilik yang sah dari objek tertentu.³²

³⁰ Komar Andasasmita. *Notaris II, Contoh Akta Otentik dan Penyelesaiannya*. Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, Bandung, 1991, hlm. 470.

³¹ Hasil Wawancara dengan Ibu Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Banyuasin, tanggal 16 Februari 2016.

³² *Ibid.*

Menurut Kemas Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H., Notaris di Palembang, dalam perjanjian bagi bangun akta kuasa untuk menjual berfungsi bukan sebagai pengalihan hak, namun semata-mata untuk memberikan kesempatan bagi pemilik modal untuk mengalihkan kepada pihak ketiga guna menghimpun dana sebagai modal untuk mendirikan bangunan. Selain itu juga merupakan jaminan kepastian hukum bagi para pihak, terutama bagi pemilik modal untuk mendirikan bangunan di atas tanah pemegang hak atas tanah tersebut, dengan kata lain sebagai bukti keseriusan dari pemegang hak atas tanah.³³

Penggunaan kuasa untuk menjual adalah untuk melindungi kepentingan para pihak dari hal-hal yang tidak diinginkan misalnya terjadi ingkar janji dari salah satu pihak. Dengan kuasa untuk menjual tersebut menjadi semacam pengaman secara yuridis dalam melindungi kepentingan para pihak yang membuatnya.

Menurut Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn, dengan adanya perjanjian bagi bangun dan kuasa untuk jual hak dan kewajiban antara pemilik hak atas tanah dan juga pemilik modal terhadap tanah tersebut menjadi seimbang. Pemberian kuasa diberikan karena suatu sebab

³³ Hasil Wawancara dengan Bapak Kemas Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H, Notaris di Palembang, pada tanggal 15 Februari 2016.

ketidakhadiran seseorang. Atas dasar kuasa untuk menjual pemilik modal dapat melaksanakan pengurusan mengenai tanah tersebut termasuk untuk mengurus pemecahan sertifikat hak atas tanah tanpa perlu kehadiran dari pemilik hak atas tanah.³⁴

3. Perlindungan Hukum Preventif dan Represif yang Harus Diformulasikan Dalam Perjanjian Bagi Bangun Untuk Mencegah Penyalahgunaan Kuasa Untuk Menjual terhadap Pemilik Modal yang Beriktikad Buruk

Fungsi Preventif merupakan bentuk perlindungan hukum yang bersifat menjaga dengan berdasarkan asas kehati-hatian. Fungsi preventif diberikan sebelum terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan dalam suatu Perjanjian Bagi Bangun yang diikuti dengan kuasa untuk menjual. Perjanjian Bagi Bangun dan Kuasa Untuk Menjual tersebut dituangkan secara tertulis dihadapan Notaris, yang merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.³⁵ Selain membuat akta otentik Notaris juga dituntut sebagai konsultan hukum dimana berwenang

³⁴ Hasil Wawancara dengan Ibu Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Banyuasin, pada tanggal 16 Februari 2016.

³⁵ Lihat Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

untuk memberikan penjelasan dan juga memberikan saran kepada para pihak yang akan melaksanakan perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta otentik. Selain menjalankan tugas membuat akta otentik, Notaris juga melaksanakan fungsi sosial, misalnya memberikan penyuluhan hukum bagi para pihak dalam pembuatan akta.³⁶

Menurut Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn, tindakan preventif yang dilakukan agar tidak terjadi penyalahgunaan Kuasa Untuk Menjual pada Perjanjian Bagi Bangun adalah dengan membuat klausula-klausula yang “mengunci” pada Akta Perjanjian Bagi Bangun.³⁷ Misalnya dengan memasukkan klausula denda terhadap tindakan wanprestasi yang dilakukan para pihak, hal ini tentu saja akan menjadi semacam “alarm” bagi para pihak untuk melakukan wanprestasi atau penyalahgunaan kuasa untuk menjual.

Rincian hak dan kewajiban para pihak merupakan bagian yang memerlukan kecermatan dan kejelian dengan memerhatikan aspek yuridis dan teknis berkaitan dengan transaksi yang menjadi pokok perjanjian. Perancangan perjanjian sedapat mungkin selain

³⁶ Lihat Pasal 15 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

³⁷ Hasil Wawancara dengan Ibu Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Banyuasin, tanggal 16 Februari 2016.

memiliki kemampuan pengetahuan hukum yang luas, diperlukan pula keterampilan di dalam menerapkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan ke dalam akta.³⁸

Sebagai fungsi preventif dalam Perjanjian Bagi bangun dan Kuasa Untuk Menjual sebagai perjanjian tambahannya, Notaris menyimpan sertipikat hak atas tanah milik pemilik tanah sehingga dapat mencegah penyalahgunaan kuasa untuk menjual oleh pemilik modal atau pembangun yang beriktikad buruk, contoh penyalahgunaan tersebut misalnya pemilik modal menjaminkan sertipikat tersebut kepada pihak lain untuk memperoleh keuntungan pribadi.³⁹

Peneliti setuju dengan tindakan Notaris untuk menyimpan sertipikat hak atas tanah guna menghindari penyalahgunaan Kuasa untuk Menjual baik oleh pihak pemilik modal maupun pihak pemilik hak atas tanah dan untuk melindungi kepentingan pihak Ketiga/Calon Pembeli. Setelah prestasi telah terpenuhi dengan sempurna dan proses pemecahan telah selesai, barulah Notaris menyerahkan sertipikat hak atas tanah tersebut kepada kepada

³⁸ Herline Budiono, *Loc Cit.*

³⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Kemas Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H., Notaris di Palembang, tanggal 15 Februari 2016.

pemilik hak atas tanah dan sebagian hak dari pemilik modal akan dibalik nama ke atas nama pihak ketiga.

Langkah yang dapat ditempuh para pihak untuk menyelesaikan perselisihan yang terjadi karena adanya wanprestasi atau penyalahgunaan kuasa untuk menjual oleh pemilik modal yang beriktikad buruk adalah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 4 dan Pasal 18 Akta Perjanjian Bagi Bangun yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 4:

..... Perselisihan mengenai barang-barang akan diselesaikan sedapat mungkin dengan cara musyawarah jika perlu meminta pertimbangan dari Pekerjaan Umum.

Pasal 18:

Pihak-pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan umum mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya di Kantor Panitera Negeri Klas I-A di Palembang.

Dari ketentuan tersebut di atas, maka penyelesaian sengketa dalam Perjanjian Bagi Bangun dan penyalahgunaan kuasa untuk menjual sebagai perjanjian ikutannya dapat diselesaikan secara musyawarah dan gugatan perdata di Pengadilan.

F. Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan pada bab terdahulu, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai jawaban permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Perjanjian bagi bangun termasuk kedalam perjanjian tidak bernama (*innominat*), karena belum secara khusus ada pengaturannya. Perjanjian bagi bangun dibuat berdasarkan ketentuan umum di dalam KUHPerdota khususnya pada Ketentuan Buku III yang mengatur tentang Perikatan, yakni asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota. Ketentuan lainnya setiap perjanjian diikuti dengan iktikad baik sesuai dengan Pasal 1338 (3) bahwa persetujuan harus dilakukan dengan iktikad baik. Tujuan dibuatnya perjanjian ini adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak.
2. Kedudukan kuasa untuk menjual dalam Perjanjian Bagi Bangun adalah sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya dan tidak dapat berdiri sendiri. Dalam perjanjian bagi bangun akta kuasa untuk menjual berfungsi semata-mata untuk memberikan kesempatan bagi pemilik modal untuk mengalihkan kepada pihak ketiga guna menghimpun dana sebagai modal untuk

mendirikan bangunan. Selain itu juga merupakan jaminan kepastian hukum bagi para pihak.

3. Sebagai perlindungan hukum preventif penyalahgunaan kuasa untuk menjual oleh pemilik modal atau pembangun yang beriktikad buruk Notaris dengan ilmu dan keterampilannya serta pengalamannya dituntut untuk dapat mengakomodasi dan melindungi setiap kepentingan para pihak pada saat pembuatan akta. Penyelesaian sengketa dalam Perjanjian Bagi Bangun dan penyalahgunaan kuasa untuk menjual sebagai perjanjian ikutannya dapat diselesaikan secara musyawarah (negoisasi atau mediasi) dan gugatan perdata di Pengadilan.

G. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis menyarankan sebagai berikut:

1. Penggunaan istilah Perjanjian Bagi Bangun kurang tepat, baik secara konstruksi perjanjian dan secara etimologi. Karena yang dilaksanakan terlebih dahulu ialah membangun untuk kemudian dibagi berdasarkan kesepakatan para pihak, sehingga akan lebih tepat apabila digunakan istilah Perjanjian Bangun Bagi.

2. Di dalam Akta Kuasa untuk Menjual sebagai perjanjian tambahan/ikutan seharusnya dijelaskan bahwa kuasa ini merupakan perjanjian tambahan/ikutan dari Perjanjian Bagi Bangun sebagai perjanjian pokoknya yang tidak dapat terpisahkan. Selain itu, perlu dimuat klausula denda pada pasal 8 Perjanjian Bagi Bangun terhadap tindakan wanprestasi dan penyalahgunaan kuasa untuk menjual.
3. Dalam Perjanjian Bagi Bangun kedudukan pemilik hak atas tanah berada pada posisi rentan haknya dirugikan oleh pemilik modal atau pembangun, meskipun tidak menutup kemungkinan bahwa hak dari pemilik modal atau pembangun juga dapat dirugikan, oleh karena itu Notaris harus berperan serta dalam melindungi pemilik hak atas tanah (pemberi kuasa dalam kuasa untuk menjual) untuk memberikan solusi yang tepat dan seimbang misalnya dengan menyimpan sertipikat hak atas tanah sampai dengan hak dan kewajiban para pihak telah terpenuhi. Dalam hal Notaris menyimpan Sertifikat Hak Atas Tanah, sebaiknya dilakukan dengan Kuasa Pengurusan secara tertulis, karena pembuktian kuasa lisan bersifat lemah.

Daftar Pustaka

A. Buku-buku

- Abdul Kadir Muhammad. 1992. *Hukum Perikatan*. Alumni, Bandung.
- Agus Yudha Hernoko. 2010. *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dan Kontrak Komersial)*, Kencana Prenada Media Group.
- Ahmad Rifai. 2011. *Penemuan Hukum oleh Hakim, Dalam Perspektif Hukum Progresif*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ahmadi Miru. 2007. *Hukum Kontrak (Perancangan Kontrak)*, Jakarta: Radja Grafindo Persada.
- Annalisa Yahanan, Muhammad Syaifuddin, dan Yunial Laili Mutiari. 2009. *Perjanjian Jual Beli Berklausa Perlindungan Hukum Paten*, Tunggal Mandiri, Malang.
- Bintoro Tjokroamidjojo dan Mustofa Adidjoyo, 1988. *Teori dan Strategi Pembangunan Nasional*, Jakarta: Haji Mas Agung.
- C.S.T. Kansil. 1991. *Pokok-pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- _____. 2002. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Departemen Pendidikan Nasional. 2005. *Kamus Besar Ikthisar Indonesia Edisi Ketiga*, Jakarta : Balai Pustaka.
- Djaja S. Meliala. 1982. *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung: Tarsito.
- Frans Hendra Winarta. 2012. *Hukum Penyelesaian Sengketa*. Sinar Grafika, Jakarta.
- H. Bruggink. 2011. *Refleksi Tentang Hukum pengertian-Pengertian Dasar dalam Teori Hukum*, Terjemahan: Arief Sidharta, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Habib Adjie. 2002. *Penegakan Etika Profesi Notaris dari Perspektif Pendekatan Sistem*. Jakarta: Media Notariat, INI, edisi April-Juni.

- _____. 2007. *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Hartono Hadisoeparto. 1998. *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*. Liberty, Yogyakarta.
- Herlien Budiono. 2011. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____. 2013. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan, Buku Kedua*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hilman Hadikusuma. 1991. *Hukum Perjanjian Adat*. Alumni, Bandung.
- International Headquarters , Jeremy Bentham, *The Encyclopedia Americana*, Vol. 27 (Kanada, Grolier Incorporated, 1978).
- Jazim Hamidi. 1999. *Penerapan Asas-Asas Umum Penyelenggaraan Pemerintahan yang Layak (AAUPPL) di Lingkungan Peradilan Administrasi Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- J. Satrio. 1996. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- JJJ. M. Wuisman. 1996. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*. Jilid I. Penyunting M. Hisam. Jakarta: UI Press.
- Komar Andasmita. 1991. *Notaris II, Contoh Akta Otentik dan Penyelesaiannya*. Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, Bandung.
- Lexy J. Moleong, 1993. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- L.G. Rai Widjaja. 2002. *Merancang Suatu Kontrak Contract Drafting*. Bekasi Timur: Kesaint Blane.
- M. Yahya Harahap. 1992. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Alumni, Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, dkk. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

- Mariam Darus Badruzaman. 2005. *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, PT. Alumni Bandung.
- Mochtar Kusumaatmadja. 2000. *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni.
- Muhammad Erwin dan Amrullah Arpan. 2007. *Filsafat Hukum Renungan untuk mencerahkan Kehidupan Manusia di bawah Sinar Keadilan*. Palembang: Universitas Sriwijaya.
- Muchsin. 2002. *Hukum dan Kebijakan Publik*. Jakarta: Averrous Press.
- Muhammad Syaifuddin. 2012. *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*. Bandung: Mandar Maju.
- Munir Fuady. 2012. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm.87 dalam Muhammad Syaifuddin. *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*. Mandar Maju, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki. 2003. *Batas-batas Kebebasan Berkontrak*, Yuridika, Surabaya.
- R.Soegondo Notodisoerjo. 1993. *Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelasan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- R. Subekti. 1996. *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- _____ . 2008, *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramitha.
- _____ . 2009. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradaya Paramita.
- _____ . 1996. *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- Ridwan HR. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Salim H.S. 2001. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- _____ . 2014. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Santia Dewi dan Fauwas Diradja. 2011. *Panduan Teori dan Praktik Notaris*. Yogyakarta: Pusaka Yustisia.
- Satjipro Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Permbuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju.
- Sudarsono. 2007. *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Suhrawadi K. Lubis. 1994. *Etika Profesi Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- _____ . 2003. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo. 1993. *Bab-Bab tentang Penemuan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Wirjono Prodjodikoro. 1986. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung, Bandung.
- _____ . 1995. *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*. Sumur, Bandung.

B. Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2009. *KUHPerdata*, Padnya Paramita, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

C. Karya Ilmiah

Annes Tri Lutvira. 2015. *Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dalam Perjanjian Bagi Bangun yang dibuat Dihadapan Notaris*. Tesis, Tidak Diterbitkan, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Feni Febrianti. 2010. *Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Kuasa dalam perkara No.54.PDT.G/2008/PN.PBR*. Tesis, Tidak Diterbitkan. Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Pekanbaru.

D. Internet

Alwesius. 2011. <http://alwesius.blogspot.co.id/2011/08/masalah-penggunaan-kuasa-untuk-menjual.html> diakses pada tanggal 26 Oktober 2015.

Acin. *Kerjasama Bangun Bagi Hasil*, 2012. www.kerjasamabangunruko.blogspot.com.

Mario A. Tedja. *Konstruksi Hukum Perjanjian Bagi Bangun*. www.mariotedja.blogspot.com.