

Kedudukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah di atas Tanah Objek Perjanjian Bagi Bangun

Feroza Dystarindra Isbullah
ferozadystarindra3@gmail.com
Universitas Airlangga

Abstract

Agreement to build is a form of agreement made based on the agreement desired by the parties, as an anonymous agreement that arises from the principle of freedom of contract. This agreement by the parties makes it considered as an alternative to facilitate the achievement of desired goals. The agreement system for building landowners gives developers permission to build houses on their land, with a certain period of time. In the usual deed of agreement for construction, an additional agreement (accessoir) is followed, namely the deed of power to sell, which means that the developer has the right to do the marketing or sale of his own house as payment after all obligations have been fulfilled. This is a problem when obligations have not been resolved but the power to sell is used in bad faith to transfer rights to third parties. The developer transfers the rights to a third party by entering into a sale and purchase agreement. Another problem in the process of fulfilling a developer's obligations is declared bankrupt for one reason, so consumers based on PPJB must become prospective homeowners and then only use borrower status.

Keyword: Agreement to build; Sale and Purchase Agreement, Consumer Protection

Abstrak

Perjanjian untuk membangun adalah bentuk perjanjian yang dibuat berdasarkan perjanjian yang diinginkan oleh para pihak, sebagai perjanjian anonim yang muncul dari prinsip kebebasan kontrak. Perjanjian ini oleh para pihak membuatnya dianggap sebagai alternatif untuk memfasilitasi pencapaian tujuan yang diinginkan. Sistem perjanjian untuk membangun pemilik tanah memberikan izin kepada pengembang untuk membangun rumah di tanah mereka, dengan periode waktu tertentu. Dalam akta perjanjian untuk konstruksi yang biasa, diikuti perjanjian tambahan (accessoir), yaitu akta kekuasaan untuk menjual, yang berarti bahwa pengembang memiliki hak untuk melakukan pemasaran atau penjualan rumahnya sendiri sebagai pembayaran setelah semua kewajiban telah dipenuhi. Ini menjadi masalah ketika kewajiban belum diselesaikan tetapi kekuatan untuk menjual digunakan dengan itikad buruk untuk mengalihkan hak kepada pihak ketiga. Pengembang mentransfer hak kepada pihak ketiga dengan membuat perjanjian jual beli. Masalah lain dalam proses memenuhi kewajiban pengembang dinyatakan bangkrut karena satu alasan, sehingga konsumen berdasarkan PPJB harus menjadi calon pemilik rumah dan kemudian hanya akan menggunakan status peminjam.

Kata Kunci: Perjanjian Bagi Bangun; Perjanjian Jual Beli; Perlindungan Konsumen.

Pendahuluan

Menurut Yohanes Sogar Simamora perjanjian dan bisnis adalah suatu hubungan yang saling berkaitan,¹ seiring dengan perkembangan zaman maka bentuk perjanjian-

¹ Yohanes Sogar Simamora, *Hukum Perjanjian, Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang Dan Jasa Oleh Pemerintah* (1st edn, LaksBang PRESSindo 2009).[34].

perjanjian bisnis akan semakin beragam, tentu harus selaras dengan peraturan hukum perjanjian yang akan menjadi dasar sahnya perjanjian tersebut. Namun masalah yang muncul adalah apabila kemudian hukum perjanjian yang berlaku saat ini mengalami kemunduran fungsi, seperti tidak dapat mengakomodasi kebutuhan akan aspek-aspek untuk membuat suatu perjanjian yang sempurna. Namun ternyata permasalahan tersebut sesungguhnya telah diperkirakan dengan baik oleh pembuat *burgerlijk wetboek* (BW), ketika ditelaah kembali pada Buku III BW didalamnya secara tersirat memberikan adanya asas keterbukaan. Asas keterbukaan tersebut dimana para pihak yang akan membuat suatu perjanjian diberikan kebebasan untuk mengatur sendiri isi perjanjian sebagaimana yang dikehendaki.² Kebebasan yang diberikan harus dipahami bahwa bukan berarti kebebasan yang tak terbatas, melainkan kebebasan yang dimaksud adalah segala perjanjian yang dibuat tidak boleh melanggar peraturan-peraturan berkaitan yang berlaku, salah satunya tidak melanggar syarat-syarat sah perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 BW.

Tepatnya pada Pasal 1319 BW yang mengatur tentang kebebasan untuk membuat suatu perjanjian dengan nama khusus atau yang biasa disebut sebagai perjanjian bernama, dan juga memberikaan kebebasan untuk membuat suatu perjanjian tak bernama. Asas kebebasan berkontrak hadir tentu bukan tanpa resiko, karena setiap perjanjian yang dibuat bukan tidak mungkin tidak terdapat celah didalamnya. Perjanjian yang dibuat sedemikian rupa yang berdasarkan pada peraturan-peraturan hukum saja masih mampu menimbulkan celah kerugian apalagi perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak. Regulasi-regulasi baru kemudian dibentuk guna mendukung perkembangan pada tingkat kebutuhan masyarakat sehingga tingkat kepastian dan keamanan para pihak menjadi lebih terjamin, yaitu dengan adanya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Undang-undang perlindungan konsumen yang terdapat dalam bagian menimbang telah menjelaskan, bahwa untuk berjalan selaras dengan era globalisasi perekonomian yang

² Moch. Isnaeni, 'Teks Pidato Pengukuhan Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Air-langga: Perkembangan Prinsip-Prinsip Hukum Kontrak Sebagai Landasan Kegiatan Bisnis Di Indonesia' (2000).[6].

terus berkembang maka diperlukan peraturan yang dapat menciptakan harmonisasi dengan tujuan menghindari kerugian bagi konsumen.

Perjanjian tak bernama sering kali dimanfaatkan untuk digunakan dalam kegiatan bisnis, perjanjian tersebut dianggap tepat sebagai wadah untuk mencocokkan kehendak serta kepentingan para pihak yang beragam sehingga kemudian memunculkan nama-nama perjanjian tak bernama baru. Salah satu perjanjian tak bernama dalam kegiatan bisnis yang banyak dimanfaatkan adalah dalam bidang properti yaitu hunian. Mengingat kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar manusia, tentu bisnis ini akan sangat sering untuk dilakukan, dan lagi pemenuhan rumah sebagai hunian bukan hanya kebutuhan dari masyarakat itu sendiri, namun juga terdapat peran dari pemerintah yang diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

“Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah”.

Hal tersebut kemudian dijadikan sebagai ladang bisnis yang selanjutnya disebut sebagai bisnis properti. Kegiatan tersebut dilajalakan oleh perusahaan yang bergerak dibidang pembangunan hunian atau yang selanjutnya disebut *developer*. Sebagaimana pada Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, mengatur tentang pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian *developer*, yaitu :

“Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.”

Developer dalam menjalankan kegiatan bisnisnya membutuhkan sebuah luas tanah sebagai modal dasar dalam membangun kawasan pemukiman. Tanah yang dibutuhkan tentu bukan luas tanah yang sedikit, melainkan memerlukan luas tanah yang cukup besar yang diperkirakan mampu untuk dibangun belasan, puluhan atau bahkan ratusan unit rumah. Modal yang diperlukan tentu tidak sedikit, banyak

kendala yang mungkin ditemukan dalam mendapatkan modal yang dibutuhkan. *Developer* tentu akan mencari berbagai cara agar kemudian membangun pemukiman dengan modal yang cukup, salah satunya dengan cara membuat suatu perjanjian bagi bangun dengan pemilik hak atas tanah yang selanjutnya disebut pemilik tanah.

Pengertian dan pelaksanaan perjanjian bagi bangun tidak diatur dalam peraturan manapun secara khusus, perjanjian ini merupakan perjanjian yang lahir dari kebiasaan di masyarakat yang dalam pemenuhan kebutuhannya melakukan bekerja sama dengan pihak lain. Perjanjian ini layaknya jenis perjanjian tak bernama lainnya yang memberikan kebebasan kepada siapa saja yang menghendaki untuk dibuat, namun tetap dibatasi dengan ketentuan-ketentuan terkait yang mengaturnya yaitu khususnya pada ketentuan Buku III BW tentang Perikatan. Konsep perjanjian bagi bangun adalah *developer* menghendaki untuk membangun suatu kawasan pemukiman, namun terkendala modal yang cukup besar maka untuk dapat menjalankan pembangunan tersebut melakukan pembelian atas suatu luas tanah dengan cara membuat perjanjian tertentu. Pada perjanjian bagi bangun pemilik tanah memberikan izin kepada *developer* untuk membangun rumah-rumah diatas tanah miliknya, kemudian pembayaran atas jasa pembangunan menggunakan rumah tersebut yang jumlah pemberian unitnya setara dengan jumlah pembayaran yang telah dituangkan dalam isi perjanjian. Setelah kesepakatan bagi bangun dibuat maka antara para pihak kemudian saling melakukan pemenuhan prestasi masing-masing, yaitu pemilik tanah memberikan izin kepada *developer* untuk melakukan pembangunan, dan *developer* segera membangun bangunan sesuai dengan yang ditentukan dalam perjanjian.

Isyarat awal pemberian kuasa menjual tersebut bahwa pemilik tanah memberikan kewenangan kepada *developer* untuk menjual bagiannya yang menjadi bentuk pembayaran. Perlu diperhatikan bahwa perjanjian bagi bangun dan kuasa menjual tidak hanya mengikat untuk klausula-klausula yang tertuang dalam perjanjian yang telah dibuat, melainkan juga meliputi yang diharuskan pula pada undang-undang, kepatutan, dan kebiasaan. Menjadi masalah apabila kemudian *developer* menjual bagian yang menjadi miliknya sebelum melaksanakan atau

menyelesaikan prestasinya yang terdapat pada perjanjian. Beralihnya hak atas tanah diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 ayat (1) mengatur bahwa:

“Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku”

Artinya jika dikaitkan dengan perjanjian bagi bangun yang telah dibuat, tanah yang dijanjikan sebagai bentuk pembayaran baru akan menjadi hak *developer* apabila prestasi yang sepatutnya dilakukan *developer* telah diselesaikan. Setelah itu barulah dibuat peralihan hak yang sah yaitu dengan akta jual beli tanah oleh PPAT.

Dalam rangka untuk menjamin hak *developer* dalam perjanjian bagi bangun biasa dibuat pula kuasa menjual yang diberikan oleh pemegang hak atas tanah kepada *developer*. Namun dalam pemberian kuasa menjual tersebut bukan tidak mungkin dapat terjadi penyalahgunaan. Berbekal kuasa menjual tersebut *developer* dapat dengan itikad tidak baik menawarkan bahkan menjual tanah yang sebenarnya masih baru berstatus calon hak miliknya. Calon pembeli dengan pengetahuan yang awam hukum akan menjadi sedikit lebih mudah untuk menjadi target tindakan tidak benar tersebut. Pembeli yang awam hukum jual-beli beranggapan bahwa perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat bersama *developer* sudah cukup aman sebagai bukti awal kepemilikannya akan unit rumah bersangkutan. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang dibuat antara calon pembeli dengan *developer* sebelum selanjutnya membuat akta jual beli. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016) yang diatur dalam Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7 SEMA 4/2016, bahwa:

“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

Sehingga PPJB memiliki kedudukan bahwa selama pembeli telah membayar lunas harga tanah dan dengan itikad baik menguasainya, maka secara hukum peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli telah terjadi. Namun masalah yang muncul ketika PPJB dibuat diatas tanah yang belum menjadi milik *developer* yang dapat membuat kedudukan pembeli rumah menjadi lemah. Selain itu urusan *developer* dengan pemegang hak atas tanah pada perjanjian bagi bangun yang belum diselesaikan, masalahnya yang timbul selanjutnya ketika proses pemenuhan prestasi perjanjian bagi bangun itu sendiri terhambat, yang disebabkan terjadinya wanprestasi yang dilakukan *developer* yang dapat berujung dengan berakhirnya perjanjian bagi bangun. Sehingga jika kondisi ini yang terjadi dan *developer* telah melakukan perjanjian pengikatan jual beli dengan pihak ketiga tentu pemegang hak atas tanah juga akan turut dirugikan kembali. Permasalahan yang akan diangkat adalah pertama prinsip-prinsip hukum kontrak dalam menentukan substansi perjanjian bagi bangun kedua perlindungan hukum bagi konsumen atas perjanjian jual beli unit rumah yang didasarkan pada perjanjian bagi bangun.

Metode penelitian hukum dilakukan dengan tipe penelitian yuridis normatif, artinya proses dalam penelitian ini dimaksudkan untuk menemukan aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, doktrin-doktrin hukum yang kemudian dapat menyelesaikan permasalahan dan isu hukum yang sedang dihadapi. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian hukum ini dilakukan dengan menggunakan beberapa metode pendekatan, yaitu pertama pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), dengan memahami regulasi-regulasi terkait pembuatan perjanjian yang harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kedua pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dengan melakukan sinkronisasi konsep dengan permasalahan hukum dan mengetahui teori-teori yang mendasari pembuatan perjanjian, ketiga doktrin-doktrin hukum untuk dijadikan sebagai dasar membangun logika berpikir hukum dalam menyelesaikan permasalahan hukum.

Prinsip-Prinsip Hukum Kontrak Dalam Menentukan Substansi Perjanjian Bagi Bangun

Kondisi saling membutuhkan antara manusia satu dengan manusia yang lain pada umumnya dapat berupa dua ciri, yaitu dengan memberikan yang dibutuhkan oleh orang lain secara sukarela (cuma-cuma) atau secara timbal balik, maksudnya mereka saling memberikan atau melakukan sesuatu sesuai dengan yang dibutuhkan oleh manusia tersebut. Ketika yang terjadi adalah interaksi memenuhi kebutuhan secara timbal balik, hal terpenting adalah memastikan bahwa apa yang dikehendaki benar-benar akan tercapai dan mempertimbangkan segala resiko yang akan terjadi untuk menghindari kerugian yang akan diderita kemudian hari. Suatu kegiatan yang kemudian mempertimbangan tentang untung dan rugi, tela menandakan terjadinya interaksi perilaku bisnis.³

Hubungan yang dibuat memerlukan dasar sebagai pengikat yang tidak akan terputus sampai tercapainya kehendak. Kontrak mejadi aspek penting yang akan mbingkai hubungan hukum guna memastikan kegiatan bisnis akan berjalan lancar.⁴ Kontrak menjadi pentin karena memiliki fungsi, yaitu:⁵

- a. Kontrak sebagai tempat dalam menunagkan kehendak para pihak.
- b. Kontrak sebagai instrumen dasar pelaksanaan.
- c. Kontrak menunjukan telah terjadinya hubungan hukum.
- d. Kontrak sebagai jaminan kepastian hukum.
- e. Kontrak sebagai pendukung bisnis agar stabil.

Kontrak sebagai instrumen hukum dalam bisnis memiliki asas hukum yang sifatnya umum, artinya sebagai dasar berpikir secara ideologs. Asas hukum merupakan bagian dari pembentukan sistem hukum yang memberikan nilai-nilai sosial dan moral. Asas-asas dalam hukum kontrak merupakan suatu kesatuan untuk saling melengkapi satu sama lain, yang artinya suatu asas tidak dapat berdiri sendiri untuk membentuk kontrak. Asas kebebasan berkontrak merupakan satu dari

³ Moch Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli* (Revka Petra Media 2015).[2].

⁴ D.G. Cracknell, *Obliation: Contract Law* (Old Bailey Press London 2003).[5].

⁵ Agus Yudha Hernoko, 'Materi Perkuliahan Teknik Perancangan Kontrak: Dasar-Dasar Hukum Kontrak' (2005).

beberapa penyangga hukum kontrak yang sederajat dengan:⁶

- a. Asas *pacta sunt servanda*;
- b. Asas kesederajatan;
- c. Asas *privity of contract*;
- d. Asas konsensualisme, dan;
- e. Asas itikad baik.

Hubungan kontrak dilandasi oleh beberapa asas-asas hukum, dan yang menjadi titik tengah (*center*) adalah asas kebebasan berkontrak. Terbentuknya asas kebebasan berkontrak dilatarbelakangi oleh suatu paham individualise yang lahir pada zaman Yunani dan berkembang pesat dari zaman ke zaman. Tokoh dalam asas ini Hugo de Groot, Thomas Hobbes, Jhon Locke, dan Rousseau, dan titik puncaknya pada revolusi Perancis.⁷ BW Buku III menganut sistem terbuka yang memberikan keluasaan para pihak untuk mengatur perjanjian sesuai dengan yang dikehendaki. Hal tersebut ditercermin pada Pasal 1338 (1) BW yang mengatur,

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

Asas kebebasan berkontrak harus dipahami secara utuh sehingga dapat tercipta suatu kontrak yang seimbang bagi para pihak, tidak menguntungkan satu pihak dan merugikan pihak lain. Kebebasan berkontrak pada kenyataannya kadang disalah artikan dalam pelaksanaannya, para pihak secara langsung atau tidak langsung akan semaksimal mungkin untuk melindungi hak-haknya. Sadar atau tidak sadar tentu klausul-klausul dalam kontrak sebisa mungkin menguntungkan dirinya. Setelah kebebasan berkontrak dipahami maka akan timbul rasa saling menghargai serta rasa menghormati kepentingan lawan kontraknya. Interpretasi terkait kebebasan berkontrak yang termatub dalam Pasal 1338 (1) BW harus dalam satu sistem utuh dan selaras dengan nstrumen-instrumen lain, yaitu:

- a. Pasal 1320 BW, tentang syarat-syarat sah dalam perjanjian (kontrak).
- b. Pasal 1335 BW, tentang larangan pembuatan kontrak tanpa klasul, klausul palsu

⁶ Moch. Isnaeni, ‘Pelatihan Hukum Perikatan Bagi Dosen Dan Praktisi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga: Hukum Perikatan Dalam Era Perdagangan Bebas’ (2006).[5].

⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan* (2nd edn, Alumni 1996).[89].

atau yang dilarang.

c. Pasal 1337 BW, larangan membuat kontrak yang tidak diperbolehkan undang-undang, kesucilaan dan ketertiban umum.

d. Pasal 1338 BW, kontrak harus dilandasi dengan itikad baik bagi semua pihak.⁸

BW memberikan beberapa asas umum didalamnya yang bertujuan untuk memberikan patokan dalam pembuatan perjanjian, untuk dapat menyelaraskan hal-hal yang terkait didalamnya, salah satunya keseimbangan. Keseimbangan yang tercipta dari perjanjian dapat dijadikan sebagai bentuk paksaan agar prestasi antara para pihak dilaksanakan.⁹ Asas keseimbangan merupakan hal yang harus ada dalam perikatan, hal tersebut juga didukung oleh pendapat Mariam Darus Badruzaman:¹⁰

1. Asas kebebasan mengadakan perjanjian
2. Asas konsensualisme
3. Asas kepercayaan
4. Asas kekuatan mengikat
5. Asas persamaan hukum
6. Asas keseimbangan
7. Asas kepastian hukum
8. Asas moral
9. Asas kepatutan
10. Asas kebiasaan

Asas keseimbangan dalam kontrak bermakna sama atau sebanding, yang hal tersenut ditunjukkan pada suatu keadaan, posisi, derajat, berat, dan lain-lain.¹¹ Sri Gambir Melati Hatta berpendapat bahwa keseimbangan adalah kesamaan pada posisi tawar antara para pihak dalam perjanjian untuk menentukan hak dan kewajiban masing-masing.¹² Selanjutnya terhadap perjanjian-perjanjian yang hendak dibuat yang tidak diatur secara spesifik, baik bernama dan tak bernama tunduk pada peraturan-peraturan umum yang terdapat pada bab ini dan bab sebelumnya.¹³

⁸ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komer-sial* (Prenada Media Group 2010).[117].

⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (PT Raja Grafindo Persada 2008).[14].

¹⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Alumni 2005).[42-44].

¹¹ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia* (Citra Aditya Bakti 2006).[25-26].

¹² Agus Yudha Hernoko (n 8).*Op.cit*,[28].

¹³ Subekti Dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Pradaya Paramita 2009).[339].

Sistem perjanjian bagi bangun dimana pemilik tanah memberikan izin kepada *developer* untuk membangun rumah-rumah diatas luas tanah tertentu dengan jangka waktu tertentu pula. Selama dalam jangka waktu yang diberikan pihak *developer* mendapatkan harga per meter tanah dengan sejumlah harga tertentu. Jika dalam jangka waktu yang telah diberikan pihak *developer* belum menyelesaikan pembangunan diatas luas tanah yang telah disepakati, maka untuk memperpanjang jangka waktu pembangunan tersebut harga tanah per meter tanah bersangkutan akan dinaikan sejumlah persen tertentu. Kenaikan persen tersebut berlaku pada perpanjang-perpanjang waktu kedepannya sampai *developer* dapat merampungkan pembangunan terhadap luas tanah yang disepakati dalam perjanjian. Apabila seluruh luas tanah bersangkutan telah dibangun rumah-rumah maka pembayaran atas pembangunan tersebut *developer* akan mendapatkan beberapa unit rumah yang jumlah unitnya setara dengan biaya pembangunan yang telah tercantum dalam isi perjanjian bagi bangun. Pemilik tanah berhak menjual rumah-rumah tersebut selama *developer* belum membelinya, dengan ketentuan harga unit rumah telah disepakati bersama-sama. *Developer* pula mendapatkan hak yang sama yaitu melakukan promosi, pemasaran, atau penjualan terhadap unit-unit rumah yang telah sah menjadi bagian miliknya atas dasar sebagai pembayaran terhadap pembangunan rumah-rumah tersebut.

Developer apabila akan membeli rumah-rumah tersebut, oleh pemilik tanah akan mendapatkan harga tertentu yang jumlahnya lebih rendah dari harga penjualan yang diberikan kepada masyarakat, yang hal tersebut telah disebutkan dalam isi perjanjian. Pemilik tanah dapat meminta *developer* untuk melakukan pemasaran, promosi dan juga penjualan terhadap unit-unit rumah miliknya, dengan ketentuan ada biaya jasa (*fee*) yang harus dibayarkan oleh pemilik tanah, yang biaya tersebut akan otomatis terpotong dari harga unit yang diterima pemilik tanah.

Perjanjian bagi bangun hampir serupa namun tidak sama dengan perjanjian bagi hasil, perbedaannya adalah perjanjian bagi hasil yang pengertiannya dikemukakan oleh Boedi Harsono, menurutnya perjanjian bagi hasil merupakan perjanjian antara pemegang hak atas tanah dengan pengembang, dimana pemegang hak atas tanah

memberikan izin kepadak pihak kedua untuk mengolah tanah bersangkutan dengan pembagian hasilnya tersebut menurut porsi yang telah disetujui bersama.¹⁴

Perjanjian bagi bangun merupakan perjanjian yang dilakukan dengan membangun sebuah bangunan di atas tanah milik pihak pemegang hak atas tanah, selanjutnya setelah pembangunan telah selesai dilakukakan dan telah sesuai dengan perjanjian bersangkutan dilakukan pembagian sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.¹⁵ Perjanjian bagi bangun juga diartikan sebagai perjanjian timbal balik (konsensual), dimana para pihak saling memberikan keuntungan. Pihak pemilik tanah mempersilahkan pihak pengembang untuk membangun rumah diatas tanah miliknya, dengan imbalan akan diberikan beberapa rumah yang telah dibangun tersbut sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian.¹⁶

Menurut Subekti perjanjian adalah peristiwa dimana para pihak terikat untuk saling berjanji melaksanakan suatu hal tertentu yang terdapat dalam perjanjian yang telah disepakati bersama, sehingga dari perjanjian tersebut menimbulkan suatu hubungan di antara para pihak yang kemudian dikenal sebagai perikatan.¹⁷ Akta PPJB merupakan suatu perjanjian yang dibuat sebelum dilakukan perjanjian pokoknya, sehingga kedudukan akta PPJB berfungsi untuk memperkuat perjanjian utama.¹⁸ Berdasarkan kebebasan berkontrak, itikad baik dan sepakat, sejatinya akta PPJB yang dibuat dalam realisasi bisnis jual beli tanah. Akta PPJB diharapkan dapat mencegah terjadinya sengketa dalam pelaksanaan perjanjian. Walaupun didalam PPJB belum terjadi pemindahan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pembeli, namun klausula-klausula yang terdapat didalamnya dapat memberikan rasa tenang dan aman pada masing-masing pihak. Sehingga dalam pembuatan PPJB terdapat

¹⁴ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria* (Djambatan 2003). [118].

¹⁵ Meiliyanza, 'Kedudukan Dan Fungsi Akta Kuasa Untuk Menjual Dalam Perjanjian Bagi Bangun' (Universitas Sriwijaya 2016)., [19].

¹⁶ Muhammad Ryan Ramanda, 'Pelaksanaan Perjanjian Bagi Bangun Antara Pengusaha Cv. Perkasa Mandiri Dengan Pemilik Tanah Hak Milik Dalam Pembangunan Rumah Toko Di Kelurahan Mariana Kecamatan Pontianak Kota' 5 Jurnal Gloria Yuris.3].

¹⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian* (PT Intermasa 1987).[1].

¹⁸ Leny Kurniawati, 'Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah' (2018) 2 Jurnal Hukum Dan Kenotariaan.[9].

beberapa hal yang harus diperhatikan yaitu:¹⁹

1. Keterangan pada bagian obyek tanah dan bangunan harus diuraikan secara jelas, seperti ukuran luas tanah dan bangunan bila diperlukan dapat disertai dengan peta bidang tanah dan arsitektur bangunan bersangkutan, sertipikat dan pemegang haknya, dan surat-surat perizinan yang melekat pada obyek tanah dan bangunan tersebut.
2. Menentukan harga tanah serta metode pembayarannya.
3. Mengatur syarat-syarat apabila terjadi pembatalan terhadap perjanjian jual beli tanah, terkait hak-hak apa saja yang dapat diterima antara para pihak sehingga tidak merugikan.
4. Pembayaran pajak masing-masing pihak dan menentukan biaya yang diperlukan dalam proses jual beli tanah.
5. Adanya pernyataan dari penjual terkait jaminan bahwa tanah bersangkutan tidak dalam jaminan hutang atau tidak sedang dalam sengketa.

Pada kenyataannya *developer* menjadi perancang tunggal terhadap klausula-klausula yang terdapat pada PPJB, sehingga pembuatannya bukan berdasarkan atas sepakat dengan pihak calon pembeli. Calon pembeli hanya akan disodorkan PPJB yang telah dirancang oleh *developer*. Bukan tidak mungkin kemudian pihak konsumen ada rasa keterpaksaan untuk menyetujui perjanjian yang telah dibuat tersebut. Hakikatnya ketika para pihak memiliki kepentingan yang masing-masing itu berupa suatu kebutuhan, maka hubungan yang tercipta adalah hubungan saling membutuhkan dan seharusnya menghasilkan hubungan saling menguntungkan.

Beralihnya hak atas tanah diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 ayat (1) mengatur bahwa:

“Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku”.

Artinya dalam perjanjian bagi bangun yang telah dibuat, tanah yang dijanjikan sebagai bentuk pembayaran baru akan menjadi hak *developer* apabila prestasi yang sepatutnya dilakukan *developer* telah diselesaikan. Setelah itu barulah dibuat

¹⁹ Dony Hadirusdianto, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah* (Mitra Ilmu 2009).[12].

peralihan hak yang sah yaitu dengan akta jual beli tanah oleh PPAT. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016) yang diatur dalam Bagian B Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7 SEMA 4/2016, bahwa:

“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

Sehingga PPJB memiliki kedudukan bahwa selama pembeli telah membayar lunas harga tanah dan dengan itikad baik menguasainya, maka secara hukum peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli telah terjadi. Prinsip dari PPJB dimana para pihak setuju bahwa hak milik atas barang yang berupa hak atas tanah tersebut akan berpindah kepada pembeli²⁰ pada saat syarat-syarat dilakukakannya pembuatan AJB telah dapat dipenuhi.

Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Unit Rumah Yang Didasarkan Pada Perjanjian Bagi Bangun

Perselisihan dalam rangka pemenuhan prestasi antara para pihak merupakan hal yang dapat terjadi dalam sebuah perjanjian, faktornya adalah adanya pelanggaran isi perjanjian yang terjadi. Pelanggaran perjanjian yang terjadi dapat berupa wanprestasi. Wanprestasi dapat terjadi karena salah satu pihak atau bahkan kedua pihak telah lalai dalam menjalankan kewajibannya masing-masing. Objek dalam perjanjian bagi bangun adalah tanah yang digunakan untuk pemenuhan kawasan pemukiman, namun dalam perjanjian bagi bangun dimana tidak ada peralihan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak kedua. Dalam perjanjian bagi bangun proses pemenuhan hak oleh *developer* terpikul beban bahwa pihaknya harus segera menyelesaikan pembangunan sesuai dengan waktu yang telah disepakati, namun hal buruk yang dapat terjadi adalah apabila kemudian dalam proses tersebut kemudian pihak *developer* dinyatakan pailit karena suatu hal.

²⁰ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Alumni 1986).[217].

Dengan dinyatakan pailit tentu segala aset yang dimiliki dan menjadi kepunyaan *developer* akan menjadi disita untuk kemudian dijual lelang. Ketika kondisi tersebut yang terjadi maka *developer* tidak memiliki kewenangan untuk melakukan suatu perbuatan hukum termasuk membuat perjanjian dengan pihak manapun tanpa seizin dari pihak kuratornya. Konsumen sebagai pembeli unit rumah tersebut akan sangat dirugikan, karena konsumen kemudian hanya akan berstatus sebagai peminjam pakai. Apabila *developer* telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian bagi bangun maka perjanjian tersebut batal. Kondisi tersebut membuat tanah yang telah dilakukan pengikatan jual beli di atasnya menjadi batal atau dianggap tidak pernah ada, dan konsumen harus menderita atas kerugian dari peristiwa tersebut.

Pada akta perjanjian bagi bangun biasa dibuat pula perjanjian tambahannya (*accessoir*) yaitu dengan diikuti akta kuasa menjual yang diberikan kepada pihak *developer*, pembuatan akta kuasa jual memiliki tujuan untuk memberikan kepastian kepada *developer* bahwa ketika kewajiban-kewajibannya telah terpenuhi dapat memiliki hak atas tanah bersangkutan. Menjadi masalah adalah ketika pada akta perjanjian bagi bangun tidak termuat klausula-klausula bahwa akta kuasa menjual yang diberikan baru akan berlaku ketika setelah kewajiban-kewajiban dari pihak *developer* sudah dipenuhi secara keseluruhan. Kondisi ini dapat memunculkan peluang kerugian bagi pemegang hak atas tanah, yaitu itikad tidak baik dari *developer* untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pengalihan tersebut dilakukan sebelum *developer* menyelesaikan kewajiban-kewajibannya kepada pemegang hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam perjanjian yang telah dibuat dan disepati secara bersama-sama.

Sedangkan badan hukum menjadi salah satu dari subjek hukum disebabkan memang dalam realitanya menghendaki demikian.²¹ Fungsi hukum sebagai upaya pemerintah dalam melindungi kepentingan masyarakat maka aturan-aturan hukum harus ditegakan. Soerjono Soekanto berpendapat masalah penegakan hukum

²¹ Evi Deliana Hz, 'Perlindungan Hukum Terhadap Anak Dari Konten Berbahaya Dalam Media Cetak Dan Elektronik' (2013) 3 Jurnal Ilmu Hukum.

dipengaruhi oleh hal-hal sebagai berikut:²²

- a. Faktor hukum itu sendiri;
- b. Faktor dari pihak pembentuk hukum;
- c. Faktor ketersediaan sarana penegakan hukum;
- d. Faktor masyarakat sebagai pelaksana penegakan hukum;
- e. Faktor kebudayaan, dari hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Mahfud MD memberikan pemikirannya bahwa penyelenggaraan dalam bernegara dilakukan secara demokrasi, artinya rakyat menjadi objek yang kepentingannya harus dilindungi.²³ Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum merupakan langkah perlindungan terhadap harkat dan martabat subjek hukum, yang juga meliputi bentuk pengakuan terhadap hak-hak manusia yang pada aturan hukum yang menyimpang.²⁴ Sedangkan Muchsin memberikan pendapat bahwa perlindungan hukum adalah suatu kegiatan yang bertujuan untuk melindungi subjek hukum dengan menyelaraskan keterkaitan nilai-nilai yang terwujud dalam sikap untuk menciptakan ketertiban dan kenyamanan dalam hubungan antara sesama manusia.²⁵ Pada akta kuasa menjual diartikan bahwa suatu hak dari pemegang hak atas tanah (pemberi kuasa) yaitu hak atas tanah yang diberikan kepada developer (penerima kuasa). Fungsi dari dibuatnya akta kuasa menjual adalah untuk meyakinkan bahwa setelah pihak *developer* telah menyelesaikan kewajiban-kewajibannya dalam perjanjian, maka kemudian berhak atas hak atas tanah tersebut. Perlu diperhatikan bahwa akta kuasa menjual bukan merupakan suatu kuasa mutlak yang tidak dapat ditarik kembali. Akta kuasa menjual adalah akta yang kuasanya dapat ditarik kembali pada suatu kondisi-kondisi tertentu yang dapat mengakibatkan kuasa tersebut sudah tidak sesuai dengan tujuan dari pemberian kuasa. Kuasa mutlak sebetulnya tidak diatur secara khusus terkait istilah

²² Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* (Raja Grafindo Persada 2008).[5-8].

²³ Moh. Mahfud Md, *Pergulatan Politik Dan Hukum Di Indonesia* (1st edn, Gama Media 1999).[113-114].

²⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat Di Indonesia* (PT Bina Ilmu 1987).[1-2].

²⁵ Muchsin, 'Perlindungan Dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia' (Universitas Sebelas Maret 2003). [14].

hukumnya, sehingga untuk dapat melakukan penafsiran terkait pengertian kuasa mutlak dilakukan secara etimologis.²⁶

Kuasa menjual merupakan janji yang harus dinyatakan secara tegas didalam akta kuasa menjual, sebagaimana yang telah diperintahkan dalam Pasal 1796 BW. Akta kuasa menjual pula termuat suatu kewenangan yang diberikan kepada penerima kuasa untuk kemudian melakukan sendiri hak-hak yang patut diterimanya setelah kewajiban-kewajibannya telah dipenuhi secara keseluruhan.

“konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan”.

Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen tidak hanya bagi pelaku usaha namun undang-undang tersebut juga untuk melindungi kepentingan konsumen, sebagai langkah kehati-hatian agar terhindar dari kerugian yang dapat dideritanya.²⁷ Sebagai penjual produk pelaku usaha juga perlu memperhatikan hal-hal yang harus dipenuhi dalam kaitannya pemberian layanan kepada konsumen, salah satunya adalah beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya, memberikan informasi secara jelas dan jujur terhadap kondisi dari barang yang ditawarkan kepada konsumen. Ketika hak-hak konsumen tidak diberikan maka pelaku usaha memiliki kewajiban untuk bertanggung jawab terhadap kerugian yang dialami oleh konsumen yang bersangkutan. Terkait jenis pertanggung jawaban yang harus dilakukan oleh pelaku usaha dapat memperhatikan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 19 ayat 1 Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang meliputi:

1. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerusakan;
2. Tanggung jawab ganti kerugian atas pencemaran;
3. Tanggung jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen.

Konsumen mendapatkan perhatian lebih dalam perbuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli, hal tersebut disebabkan karena konsumen berada pada posisi

²⁶ Komar Andasasmita, *Notaris II, Contoh Akta Otentik Dan Penyelesaiannya* (Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat 1991).[470].

²⁷ Endang Sri Wahyuni, *Aspek Hukum Sertifikat Dan Keterikatannya Dengan Perlindungan Konsumen* (Citra Aditia 2003).[87].

yang lemah dan pihak *developer* sebagai pihak yang berada pada posisi kuat. Konsumen tidak memiliki posisi tawar terhadap hal-hal yang juga dikehendakinya, sehingga seakan dipaksa untuk mematuhi perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat secara baku oleh pihak *developer* sebagai pelaku usaha. Bukan tidak dapat diduga apabila suatu perjanjian yang dibuat hanya berdasarkan kehendak dari salah satu pihak saja, maka juga hanya akan dapat memberikan keuntungan lebih banyak kepada pihak tersebut yang mengakibatkan proposionalitas hak-hak atau kewajiban-kewajiban menjadi tidak terpenuhi. Ketika yang terjadi adalah kondisi yang merugikan pihak konsumen, maka Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjadi perisai yang berdiri dibarisan depan untuk mengembalikan kerugian-kerugian yang diderita oleh konsumen, serta melindungi hak-hak konsumen yang sepatutnya diterimanya. Pada Pasal 2 Undang-undang Perlindungan Konsumen terdapat lima asas dalam tujuannya yaitu asas manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, dan kepastian hukum. Dalam pembuatan PPJB asas keseimbangan berperan untuk memberikan proporsi yang adil terhadap para pihak dalam menentukan kehendak-kehendak yang diinginkan untuk dituangkan dalam klausula perjanjian.

Perlindungan konsumen memerlukan pihak-pihak yang terkait dalam mendukung pelaksanaannya. Selain pelaku usaha dan konsumen, lembaga konsumen milik pemerintah atau swasta, dan juga peran pemerintah merupakan satu kesatuan yang menjadi unsur terpenting dalam penegakan dalam pengaturan terhadap perlindungan konsumen. Ketika semua unsur mampu bekerjasama secara maksimal maka kerugian konsumen akan dapat dihindari, serta dapat memberikan perlindungan yang sebesar-besarnya terhadap hak-hak konsumen yang dikehendaki.²⁸

Kesimpulan

Perjanjian bagi bangun adalah pemilik tanah memberikan izin kepada *developer* untuk membangun rumah-rumah diatas luas tanah tertentu dengan jangka waktu

²⁸ Antari Innaka et.al, 'Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan' (2012) 24 Mimbar Hukum.[512].

tertentu pula. Pembayaran atas pembangunan tersebut *developer* mendapatkan rumah yang jumlah unitnya setara dengan biaya pembangunan yang telah disepakati dalam perjanjian bagi bangun. Perjanjian bagi bangun merupakan perjanjian tak bernama. Dalam perjanjian bagi bangun biasa diikuti dengan kuasa menjual yang diberikan pemegang hak atas tanah kepada *developer*. Kuasa menjual dibuat sebagai bentuk janji bahwa tanah yang diperjanjikan dalam perjanjian bagi bangun beberapa unitnya akan menjadi milik *developer* sebagai bentuk pembayaran atas pembangunan.

Peralihannya tunduk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37 ayat (1) mengatur yang pada pokoknya pemindahan hak atas tanah kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Artinya tanah yang dijanjikan sebagai bentuk pembayaran baru akan menjadi hak *developer* apabila prestasi yang sepatutnya dilakukan *developer* telah diselesaikan. Setelah itu barulah dibuat peralihan hak atas tanah yang sah yaitu dengan akta jual beli tanah oleh PPAT.

Namun berdasarkan kuasa menjual tersebut dapat menimbulkan itikad tidak baik oleh *developer*, yaitu mengalihkan hak atas tanah kepada pihak ketiga sebelum menyelesaikan prestasinya yang tertuang dalam perjanjian bagi bangun. Berdalih tanah masih dalam pengurusan *developer* melakukan pembuatan PJB terlebih dulu dengan konsumen. PPJB memang bukan bukti pengalihan hak atas tanah yang dimaksud dalam undang-undang, namun PPJB memiliki kedudukan bahwa selama pembeli telah membayar lunas harga tanah dan dengan itikad baik menguasainya, maka secara hukum peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli telah terjadi.

Menjadi masalah ketika dalam proses pemenuhan prestasi dalam perjanjian bagi bangun *developer* dinyatakan pailit, sehingga seluruh asetnya disita untuk dilelang, atau terjadi wanprestasi yang dilakukan *developer* yang dapat berujung dengan berakhirnya perjanjian bagi bangun. Sehingga *developer* tidak dapat memiliki tanah tersebut dan PPJB yang dibuat dengan pihak ketiga yaitu konsumennya menjadi batal demi hukum. Bukan tidak mungkin pula pembayaran pembelian atas tanah, ataupun biaya-biaya lain yang telah dikeluarkan oleh konsumen tersebut tidak dapat kembali.

Daftar Bacaan

Buku

Agus Yudha Hernoko, 'Materi Perkuliahan Teknik Perancangan Kontrak: Dasar-Dasar Hukum Kontrak' (2005).

—, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial* (Prenada Media Group 2010).

Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria* (Djambatan 2003).

D.G. Cracknell, *Obligation: Contract Law* (Old Bailey Press London 2003).

Dony Hadirusdianto, *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah* (Mitra Ilmu 2009).

Endang Sri Wahyuni, *Aspek Hukum Sertifikat Dan Keterikatannya Dengan Perlindungan Konsumen* (Citra Aditia 2003).

Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia* (Citra Aditya Bakti 2006).

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (PT Raja Grafindo Persada 2008).

Komar Andasasmita, *Notaris Ii, Contoh Akta Otentik Dan Penyelesaiannya* (Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat 1991).

Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan* (2nd edn, Alumni 1996).

—, *Aneka Hukum Bisnis* (Alumni 2005).

Moch. Isnaeni, 'Teks Pidato Pengukuhan Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Airlangga: Perkembangan Prinsip-Prinsip Hukum Kontrak Sebagai Landasan Kegiatan Bisnis Di Indonesia' (2000).

—, 'Pelatihan Hukum Perikatan Bagi Dosen Dan Praktisi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga: Hukum Perikatan Dalam Era Perdagangan Bebas' (2006).

Moch Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli* (Revka Petra Media 2015).

Moh. Mahfud Md, *Pergulatan Politik Dan Hukum Di Indonesia* (1st edn, Gama

Media 1999).

Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Bagi Rakyat Diindonesia* (PT Bina Ilmu 1987).
Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* (Raja Grafindo Persada 2008).

Subekti, *Hukum Perjanjian* (PT Intermedia 1987).

Subekti Dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Pradaya Paramita 2009).

Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Alumni 1986).

Yohanes Sogar Simamora, *Hukum Perjanjian, Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang Dan Jasa Oleh Pemerintah* (1st edn, LaksBang PRESSindo 2009).

Jurnal

Antari Innaka et.al, 'Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan' (2012) 24 Mimbar Hukum.

Evi Deliana Hz, 'Perlindungan Hukum Terhadap Anak Dari Konten Berbahaya Dalam Media Cetak Dan Elektronik' (2013) 3 Jurnal Ilmu Hukum.

Leny Kurniawati, 'Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah' (2018) 2 Jurnal Hukum Dan Kenotariaan.

Muhammad Ryan Ramanda, 'Pelaksanaan Perjanjian Bagi Bangun Antara Pengusaha Cv. Perkasa Mandiri Dengan Pemilik Tanah Hak Milik Dalam Pembangunan Rumah Toko Di Kelurahan Mariana Kecamatan Pontianak Kota' 5 Jurnal Gloria Yuris.

Tesis

Meiliyanza, 'Kedudukan Dan Fungsi Akta Kuasa Untuk Menjual Dalam Perjanjian Bagi Bangun' (Universitas Sriwijaya 2016).

Muchsin, 'Perlindungan Dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia' (Universitas Sebelas Maret 2003).