

**JUAL BELI RUMAH BERDASARKAN KUASA SUBSITUSI
MENURUT HUKUM PERDATA**

SKRIPSI

**Diajukan Guna Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**Muhammad Reizan Armal
NPM: 2106200336**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**

PENGESAHAN SKRIPSI

NPM : 2106200336




PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI : JUAL BELI RUMAH BERDASARKAN KUASA
SUBSITUSI MENURUT HUKUM PERDATA

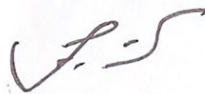
NAMA : MUHAMMAD REIZAN ARMAL

Skripsi tersebut di atas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada hari Kamis Tanggal 04
September 2025.

Dosen Penguji

		
<u>Taufik Hidayat Lubis, S.S.,</u> <u>S.H., M.H.</u> NIDN: 0113118604	<u>Irfan, S.H., M.Hum.</u> NIDN: 0116036701	<u>Assoc. Prof. Dr. Rahmat</u> <u>Ramadhani, S.H., M.H.</u> NIDN: 0111088002

Disahkan oleh:
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

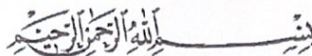


MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/II/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f](#) umsumedan [ig](#) umsumedan [tw](#) umsumedan [yt](#) umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya



BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA 1

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 04 September 2025, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : MUHAMMAD REIZAN ARMAL
NPM : 2106200336
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : JUAL BELI RUMAH BERDASARKAN KUASA SUBSTITUSI
MENURUT HUKUM PERDATA

Dinyatakan:

- (A-) Lulus Yudisium dengan Predikat Sangat Baik
- () Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
- () Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Taufik Hidayat, S.S., S.H., M.H.
2. Irfan, S.H., M.Hum.
3. Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani S.H., M.H



Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara ujian Skripsi yang dilaksanakan pada Kamis, tanggal 04 September Tahun 2025. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa:

NAMA : MUHAMMAD REIZAN ARMAL
NPM : 2106200336
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
**JUDUL SKRIPSI : JUAL BELI RUMAH BERDASARKAN KUASA SUBSITUSI
MENURUT HUKUM PERDATA**
PENGUJI : 1. TAUFIK HIDAYAT LUBIS, S.S., S.H., M.H. / NIDN: 0113118604
: 2. IRFAN, S.H., M.Hum./NIDN: 0116036701
: 3. ASSOC. PROF. DR. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.. / NIDN:
0111088002

Lulus, dengan nilai A-, predikat Sangat Baik

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (S.H.)

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 04 September 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502


Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Pj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567



<http://hukum.umsu.ac.id>



fahum@umsu.ac.id



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : MUHAMMAD REIZAN ARMAL
NPM : 2106200336
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : JUAL BELI RUMAH BERDASARKAN KUASA SUBSITUSI
MENURUT HUKUM PERDATA
Pendaftaran : Tanggal 02 September 2025

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
Dekan Fakultas Hukum

Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

(Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H..)
NIDN: 0111088002

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppt/PT/II/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

NAMA : MUHAMMAD REIZAN ARMAL
NPM : 2106200336
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : JUAL BELI RUMAH BERDASARKAN KUASA SUBSITUSI
MENURUT HUKUM PERDATA

Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H. /
NIDN. 0111088002

Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 02 Setpember 2025

Panitia Ujian

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f](#) umsumedan [ig](#) umsumedan [tw](#) umsumedan [yt](#) umsumedan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : MUHAMMAD REIZAN ARMAL
NPM : 2106200336
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : JUAL BELI RUMAH BERDASARKAN KUASA SUBSITUSI
MENURUT HUKUM PERDATA

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 25 Agustus 2025

Pembimbing

(Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.)
NIDN: 0111088002

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567



<http://hukum.umsu.ac.id>



fahum@umsu.ac.id



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya saya bertanda tangan di bawah ini:

NAMA : MUHAMMAD REIZAN ARMAL
NPM : 2106200336
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
**JUDUL SKRIPSI : JUAL BELI RUMAH BERDASARKAN KUASA SUBSITUSI
MENURUT HUKUM PERDATA**

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 04 September 2025

Saya yang menyatakan



Reiz

MUHAMMAD REIZAN ARMAL

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [f](#) umsumedan [@](#) umsumedan [t](#) umsumedan [v](#) umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya



KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA : MUHAMMAD REIZAN ARMAL
NPM : 2106200336
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : JUAL BELI RUMAH BERDASARKAN KUASA SUBSITUSI
MENURUT HUKUM PERDATA
PEMBIMBING : Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
23/01-2025	Diskusi Judul	
04/02-2025	Bimbingan Proposal	
27/02-2025	Acc Seminar Proposal	
25/07-2025	Bimbingan Bab I	
01/08-2025	Bimbingan Bab II	
04/08-2025	Bimbingan Bab III	
19/08-2025	Bimbingan Bab IV	
26/08-2025	Bedah Buku	
26/08-2025	Acc untuk diujikan	

Mahasiswa dengan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui
Dekan Fakultas Hukum

(Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.)
NIDN: 0122087502

Dosen Pembimbing

(Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.)
NIDN: 0111088002

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM



Prog. Studi : Hukum
Tempat : Ruang Sidang Fakultas Hukum UMSU
Jl. Kapten Mukhtar Basri No.03 Telp. (061) 6624567

UNDANGAN UJIAN TUGAS AKHIR

Nomor : 1751/II.3.AU/UMSU-06/F/2025

Hari/Tanggal : KAMIS, 04 SEPTEMBER 2025
Waktu : 08.30 - 12.00

NO	NAMA/NPM	DOSEN PENGUJI TUGAS AKHIR		JUDUL TUGAS AKHIR	BAGIAN	KET.
		PEMBIMBING	PENGUJI UTAMA			
11	DHEA AUDRI SUSANTI 2106200459	1 Assoc. Prof. Dr. R. JULI MOERTIONO, S.H., M.Kn., M.H.	1 Dr. HARISMAN, S.H., M.H. 2 IRFAN, S.H., M.Hum.	ANALISIS HUKUM NATURALISASI PEMAIN SEPAK BOLA ASING DALAM PRESPEKTIF LEX SPORTIVA DAN KEWARGANEGARAAN	HUKUM TATA NEGARA	SKRIPSI
12	RISKA ANANDA PUTRI 2106200022	1 Dr. NURHILMIYAH, S.H., M.H.	1 RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn. 2 PADIAN ADI SALAMAT SIREGAR, S.H., M.H.	TANGGUNG JAWAB HUKUM AKIBAT WANPRESTASI PADA PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM UANG (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MEDAN NOMOR 521/PDT.G/2024/PN.MDN)	HUKUM PERDATA	SKRIPSI
13	MUHAMMAD REIZAN ARMAL 2106200336	1 Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.	1 TAUFIK HIDAYAT LUBIS, S.S., S.H., M.H. 2 IRFAN, S.H., M.Hum.	JUAL BELI RUMAH BERDASARKAN KUASA SUBSTITUSI MENURUT HUKUM PERDATA	HUKUM PERDATA	SKRIPSI
14	NADZRIYAN SIREGAR 2106200159	1 Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.	1 RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn. 2 Assoc. Prof. Dr. FAISAL RIZA, S.H., M.H.	ANALISIS HUKUM TENTANG WANPRESTASI PADA PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN NO.45/PDT.G/2023/PN.MDN)	HUKUM PERDATA	SKRIPSI
15	RIZQI AGINTA SITEPU 2106200149	1 Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.	1 BURHANUDDIN, S.H., M.H. 2 Assoc. Prof. Dr. FAISAL RIZA, S.H., M.H.	WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH UNTUK LAHAN PERKEBUNAN (ANALISIS PUTUSAN NO.375/PDT.G/2023/PN.MDN)	HUKUM PERDATA	SKRIPSI

Disetujui Oleh:
Rektor
Prof. Dr. KH. MUHAMMAD ARIFIN, H., S.H., M.Hum.



Ketua
Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.

Medan, 10 Rabi'ul Awwal 1447 H
02 September 2025 M

PANITIA UJIAN:

Sekretaris
Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.

Catatan :

1. Peserta sidang diharapkan berpakaian hitam putih, bagi laki-laki berdas & jas warna hitam, perempuan berjilbab.
2. peserta sidang diharapkan hadir 30 menit sebelum acara dimulai, bila terlambat sidang yang bersangkutan ditunda.
3. Bagi penguji yang tidak hadir pada saat sidang berlangsung, kedudukannya akan diganti.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum wr.wb

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang Maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul: **Jual Beli Rumah Berdasarkan Kuasa Subsitusi Menurut Hukum Perdata.**

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Dr. H. Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, SH., M.Hum atas kesempatan menjadi Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Dr. Zainuddin, SH. MH, dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, SH. MH.
3. Kepala Bagian Hukum Perdata Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Nurhilmiah, S.H., M.H

4. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. selaku Pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran sehingga skripsi ini selesai.
5. Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada ayahanda tercinta dan, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, yang telah memberikan bantuan materil dan moril hingga selesainya skripsi ini, yang penuh ketabahan selalu mendampingi dan memotivasi untuk menyelesaikan studi ini.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terima kasih kepada yang teristimewa buat kakak, sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, selama ini, begitu juga terima kasih teman-teman, atas semua kebaikannya, semoga Allah Swt membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu,

diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Wassalamu'alaikum wr.wb

Medan, Juli 2025

Hormat Peneliti,

Muhammad Reizan Armal

ABSTRAK

Jual Beli Rumah Berdasarkan Kuasa Substitusi Menurut Hukum Perdata

Muhammad Reizan Armal

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh praktik jual beli rumah melalui kuasa substitusi yang semakin marak namun seringkali menimbulkan persoalan hukum. Kuasa substitusi sebagai pelimpahan wewenang dalam perjanjian jual beli rumah menimbulkan pertanyaan mengenai keabsahan dan perlindungan hukum bagi para pihak, terutama ketika terjadi penyalahgunaan kewenangan. Rumusan masalah pada Penelitian ini adalah 1) Bagaimana kedudukan hukum kuasa substitusi dalam transaksi jual beli rumah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)? 2) Bagaimana kelemahan dan kelebihan hukum yang ditimbulkan jual beli rumah berdasarkan kuasa substitusi? 3) Bagaimana mitigasi hukum dalam menghindari risiko pada transaksi jual beli rumah berdasarkan kuasa substitusi?.

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Sumber data pada penelitian ini terdiri dari data sekunder dan data Al-Islam. Data Al-Islam diperoleh melalui Al-Quran yakni dengan menggunakan Surah An-Nisa Ayat 29. Sedangkan data sekunder pada penelitian ini terdiri dari 3 bahan antara lain: 1) Bahan hukum primer, 2) Bahan hukum sekunder, 3) Bahan hukum tersier. Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara yaitu: 1) *Offline*, 2) *Online*. Analisis data yang sesuai dengan penelitian deskriptif analitis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) kedudukan kuasa substitusi dalam transaksi jual beli rumah menurut KUHPerdata menunjukkan bahwa instrumen ini diakui sebagai bentuk pelimpahan wewenang dari penerima kuasa kepada pihak ketiga. Meskipun Pasal 1803 KUHPerdata memperbolehkan substitusi, namun implementasinya harus memenuhi syarat-syarat tertentu seperti adanya kewenangan eksplisit dari pemberi kuasa dan kepatuhan terhadap bentuk hukum formal. 2) Kelebihan kuasa substitusi terletak pada kemampuannya menjangkau kondisi tertentu. Misalnya dalam keadaan pemberi kuasa sedang berada di luar negeri. Proses hukum tetap berjalan tanpa menghambat transaksi. Pelaksanaan substansi jual beli tidak terhenti karena ketidakhadiran fisik pihak utama. Hal ini mendukung asas kepastian hukum dalam perjanjian perdata. Kelemahan kuasa substitusi terletak pada potensi penyimpangan wewenang. Substitusi dapat bertindak di luar batas kuasa jika tidak diawasi. Risiko penyalahgunaan wewenang meningkat apabila surat kuasa disusun secara umum. Ketidaktepatan dalam formulasi klausul bisa menyebabkan kerugian pihak pembeli. Hal ini menjadi celah hukum yang cukup signifikan. 3). Mitigasi hukum untuk mencegah risiko yang ditimbulkan oleh penggunaan kuasa substitusi dapat dilakukan melalui pendekatan normatif dan teknis yang terstruktur. Secara normatif, dibutuhkan penegasan pengaturan dalam akta mengenai batasan, jangka waktu, dan kewenangan yang dilimpahkan dalam substitusi

Kata Kunci: Substitusi, Jual Beli, Rumah, Hukum, Perdata

DAFTAR ISI

Pengesahan Skripsi

Bukti Pendaftaran Ujian Skripsi

Penetapan Hasil Ujian Skripsi

Pernyataan Keaslian Penelitian

Kata pengantar.....	i
Abstrak	iii
Daftar Isi	iv

BAB I: PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah.....	6
2. Tujuan Penelitian.....	6
3. Manfaat Penelitian.....	7
B. Definisi Operasional	8
C. Keaslian Penelitian	9
D. Metode Penelitian	10
1. Jenis Penelitian	11
2. Sifat Penelitian.....	11
3. Pendekatan Penelitian.....	13
4. Sumber Data Penelitian	14
5. Alat Pengumpulan Data.....	15
6. Analisis Data.....	15

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA 17

A. Perjanjian Jual Beli Rumah	17
B. Tinjauan Umum Tentang Kuasa Substitusi	22
C. Aspek Hukum Perdata Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah.....	26

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN33

- A. Kedudukan Hukum Kuasa Substitusi Dalam Transaksi Jual Beli
Rumah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
(KUHPerdato)33
- B. Kelemahan Dan Kelebihan Hukum Yang Ditimbulkan Jual Beli
Rumah Berdasarkan Kuasa Substitusi47
- C. Mitigasi Hukum Dalam Menghindari Risiko Pada Trsanksi Jual
Beli Rumah Berdsarkan Kuasa Substitusi60

BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN73

- A. Kesimpulan.....73
- B. Saran74

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara hukum yang menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi masyarakatnya. Perlindungan hukum dalam transaksi jual beli rumah menjadi aspek penting yang harus diperhatikan oleh semua pihak yang terlibat. Salah satu bentuk transaksi yang sering digunakan adalah kuasa substitusi dalam jual beli rumah. Kuasa ini memungkinkan seseorang untuk melimpahkan wewenang kepada pihak lain guna menyelesaikan transaksi tersebut. Namun, praktik ini menimbulkan berbagai persoalan hukum yang perlu dianalisis lebih lanjut.

Ketentuan hukum mengenai sertifikat tanah dalam jual beli rumah mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah dan harus didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Sertifikat hak atas tanah merupakan bentuk legalitas bagi subjek hukum terhadap penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan suatu bidang tanah. Sertifikat tanah juga berfungsi sebagai sebuah tanda bukti terhadap adanya jaminan kepastian hukum terkait objek, subjek dan status hak atas tanah termasuk hubungan kausalitas antara manusia dengan tanah, sebab hubungan manusia

dengan tanah adalah hubungan yang hakiki dan berdimensi sasi yang tidak dapat dipisahkan.¹

Dalam praktiknya, kepemilikan hak atas tanah tidak selalu bersifat tetap atau permanen. Ada berbagai kondisi di mana hak atas tanah dapat berpindah dari satu pihak ke pihak lain. Perpindahan ini dapat terjadi secara sukarela maupun berdasarkan ketentuan hukum tertentu. Oleh karena itu, sistem hukum agraria mengatur mekanisme peralihan hak atas tanah untuk memastikan adanya kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.

Dialihkan kepemilikan rumah artinya berpindahnya hak milik atas rumah dari pemilik rumah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah suatu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Dengan suatu perbuatan hukum, hak milik atas rumah berpindah dari pemiliknya kepada pihak lain. Perbuatan hukum tersebut antara lain jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), lelang.²

Peralihan hak karena perbuatan hukum terdiri dari jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan/penggabungan/peleburan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.³

¹ Rahmat Ramadhani. (2019). *Dasar-Dasar Hukum Agraria* (Edisi Pertama, Cetakan ke-1). Medan: Pustaka Prima, halaman 109.

² Urip Santoso. (2014). *Hukum Perumahan* (Edisi Pertama, Cetakan ke-1). Jakarta: Kencana, halaman 254.

³ Rahmat Ramadhani. (2022). *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya* (Cetakan Pertama). Medan: UMSU Press, halaman 125.

Dalam kasus jual beli rumah melalui kuasa substitusi, ada risiko bahwa sertifikat tanah dialihkan tanpa persetujuan pemilik asli. Oleh karena itu, pengawasan hukum terhadap praktik ini menjadi penting untuk melindungi hak-hak pemilik tanah.⁴ Kuasa substitusi dalam jual beli rumah merupakan bentuk kuasa di mana penerima kuasa dapat melimpahkan wewenangnya kepada pihak lain. Ketentuan mengenai kuasa substitusi diatur dalam Pasal 1803 KUH Perdata. Kuasa ini dapat diberikan secara tegas dalam perjanjian awal atau diizinkan oleh pemberi kuasa. Dalam praktiknya, penggunaan kuasa substitusi sering kali menimbulkan permasalahan hukum apabila terjadi penyalahgunaan kewenangan. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam tentang implikasi hukum dari penggunaan kuasa substitusi sangat diperlukan.⁵

Prinsip dasar dalam jual beli rumah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah disepakati. Perjanjian jual beli harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Kehadiran kuasa dalam transaksi ini bertujuan untuk mempermudah pelaksanaan perjanjian jual beli. Namun, perlu dicermati apakah penggunaan kuasa substitusi sesuai dengan asas-asas hukum perdata.⁶

⁴ Romi Sihombing. (2022). *Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan* (Edisi Pertama, Cetakan ke-1). Jakarta: Kencana, halaman 88.

⁵ Urip Santoso. (2019). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Edisi Pertama, Cetakan ke-6). Jakarta: Kencana, halaman 324.

⁶ Suharnoko. (2015). *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus* (Edisi Kedua, Cetakan ke-9). Jakarta: Kencana, halaman 30.

Ayat Al Quran yang menjelaskan tentang transaksi jual beli rumah terdapat pada Surat An-Nisa ayat 29 sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Konteks jual beli rumah dengan kuasa substitusi, ayat ini mengingatkan bahwa transaksi jual beli harus dilakukan dengan cara yang sah dan adil, menghindari manipulasi atau penipuan. Dalam praktik jual beli rumah, kuasa substitusi dapat berupa kesepakatan antara pembeli dan penjual untuk menunda pembayaran atau mengganti objek yang dibeli sesuai dengan kesepakatan.

HR. Ibnu Majah, no. 2269: "Yang namanya jual beli itu hanyalah jika didasari asas saling rela". Hadis ini menekankan pentingnya kerelaan dalam setiap transaksi jual beli. Hadis tersebut memang menekankan pentingnya kerelaan dalam setiap transaksi jual beli. Berikut beberapa poin penting yang dapat dipetik dari hadis tersebut: kerelaan adalah syarat sah transaksi: Hadis tersebut menunjukkan bahwa kerelaan adalah syarat sah dalam setiap transaksi jual beli. Artinya, jika salah satu pihak tidak rela atau dipaksa, maka transaksi tersebut tidak sah. Transaksi harus dilakukan dengan sukarela: Hadis tersebut menekankan bahwa transaksi jual beli harus dilakukan dengan sukarela dan tidak ada unsur paksaan. Kedua belah pihak harus memiliki kemauan dan kesediaan untuk melakukan transaksi. Mencegah konflik dan sengketa: Dengan menekankan pentingnya kerelaan, hadis tersebut dapat membantu mencegah konflik dan

sengketa dalam transaksi jual beli. Jika kedua belah pihak rela dan sukarela, maka kemungkinan terjadinya konflik dan sengketa dapat diminimalkan.

Peran kuasa dalam perjanjian jual beli rumah diatur dalam Pasal 1792 KUH Perdata. Kuasa diberikan sebagai perjanjian di mana seseorang memberikan wewenang kepada orang lain untuk bertindak atas namanya. Dalam praktik, kuasa ini dapat diberikan kepada notaris, agen properti, atau individu tertentu. Pemberian kuasa harus dilakukan dengan akta yang sah agar memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Hal ini bertujuan untuk menghindari penyalahgunaan kewenangan dalam transaksi jual beli rumah.⁷

Penerapan kuasa substitusi dalam jual beli rumah harus sesuai dengan asas kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan prinsip fundamental dalam hukum perdata yang memastikan bahwa setiap perjanjian memiliki kekuatan hukum yang jelas. Dalam beberapa kasus, kuasa substitusi disalahgunakan untuk melakukan transaksi tanpa sepengetahuan pemilik rumah. Oleh karena itu, verifikasi dokumen menjadi langkah penting dalam mencegah praktik ilegal dalam jual beli rumah.⁸

Pasal 1338 KUH Perdata menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Namun, apabila terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan kuasa substitusi, maka pihak

⁷ Iwan Erar Joseoef. (2022). *Hukum Perjanjian (Asas, Teori, & Praktik)*. Bandung: Citra Aditya, halaman 49

⁸ Subekti & Veronika Nugraheni Sri Lestari. (2020). *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*. Surabaya: CV Jakad Media Publishing, halaman 195.

yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan dengan prinsip kehati-hatian.⁹

Risiko hukum dari penggunaan kuasa substitusi juga berkaitan dengan aspek pidana. Jika ditemukan unsur penipuan atau pemalsuan dokumen, maka dapat dikenakan sanksi pidana sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Pasal 378 KUHP mengatur mengenai tindak pidana penipuan yang dapat diterapkan dalam kasus penyalahgunaan kuasa. Oleh karena itu, penggunaan kuasa substitusi harus dilakukan dengan penuh tanggung jawab dan transparansi.¹⁰

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang bertujuan yang berjudul “Jual Beli Rumah Berdasarkan Kuasa Substitusi Menurut Hukum Perdata”.

1. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka yang menjadi alasan pokok dalam penulisan ini adalah :

- a. Bagaimana kedudukan hukum kuasa substitusi dalam transaksi jual beli rumah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)?
- b. Bagaimana kelemahan dan kelebihan hukum yang ditimbulkan jual beli rumah berdasarkan kuasa substitusi?
- c. Bagaimana mitigasi hukum dalam menghindari risiko pada transaksi jual beli rumah berdasarkan kuasa substitusi?

⁹ Oemar Mochtar. (2024). *Hukum Kenotariatan: Teknik Pembuatan Akta Notaris dan PPAT* (Edisi Pertama, Cetakan ke-1). Jakarta: Kencana, halaman 233.

¹⁰ Ervianto Dwi Bravijaji Wicaksono & Samuel Walangitan. (2024). *Teori dan Praktek Hak Tanggungan*. Cilacap: PT Media Pustaka Indo, halaman 80.

2. Tujuan Penelitian

Melihat dari rumusan masalah yang ada di atas, maka tujuan diadakannya penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisa kedudukan hukum kuasa substitusi dalam transaksi jual beli rumah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
2. Untuk menganalisa kelemahan dan kelebihan hukum yang ditimbulkan jual beli rumah berdasarkan kuasa substitusi.
3. Untuk menganalisa mitigasi hukum dalam menghindari risiko pada transaksi jual beli rumah berdasarkan kuasa substitusi.

3. Manfaat Penelitian

Suatu penelitian diharapkan dapat memberikan faedah, baik dari sisi teoritis-akademis maupun dari sisi praktis. Oleh sebab itu penelitian ini diharapkan dapat memberikan faedah sebagai berikut:

- a. Dari sisi teoritis (akademis) hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya ilmu pengetahuan hukum, khususnya hukum perdata yang mengkaji tentang kedudukan hukum kuasa substitusi dalam transaksi jual beli rumah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- b. Dari sisi praktis, hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi kepada pihak yang berkepentingan dalam kedudukan hukum kuasa substitusi dalam transaksi jual beli rumah menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

B. Definisi Operasional

Definisi oprasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi definisi/ konsep konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya. Judul merupakan pokok pikiran yang menggambarkan secara singkat isi atau maksud suatu penelitian.¹¹

Berdasarkan judul penelitian yang diajukan yaitu “Jual Beli Rumah Secara Berdasarkan Kuasa Substitusi Menurut Hukum Perdata “ maka dapat disimpulkan bahwa definisi operasional nya adalah sebagai berikut :

1. Jual Beli Rumah: yang dimaksud dengan jual beli rumah adalah transaksi antara dua pihak, yaitu penjual dan pembeli, yang dilakukan dengan tujuan untuk memindahkan kepemilikan sebuah rumah.
2. Kuasa Substitusi: kuasa substitusi adalah hak atau kewenangan yang diberikan kepada seseorang untuk menggantikan posisi atau peran orang lain dalam suatu transaksi atau tindakan hukum.
3. Hukum Perdata: hukum perdata adalah bagian dari hukum privat yang mengatur hubungan hukum antar individu atau badan hukum terkait hak dan kewajiban mereka dalam kehidupan bermasyarakat. Hukum perdata mengatur berbagai aspek yang berkaitan dengan kepentingan perseorangan, baik dalam hubungan antara sesama individu maupun antara individu dengan badan hukum.

¹¹ Faisal,dkk. 2023 *PedomanPenulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima , halaman 5

C. Keaslian Penelitian

Persoalan dalam prinsip mengenal nasabah dalam perjanjian *leasing* ini memang merupakan hal yang baru tetapi penulis meyakini telah banyak peneliti-peneliti yang sebelumnya mengangkat judul tentang kajian yuridis penerapan prinsip mengenal nasabah dalam perjanjian *leasing* pada perusahaan pembiayaan, namun berdasarkan bahan yang ditemukan baik melalui *searching* maupun melalui kepustakaan dilingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, penulis tidak menemukan penelitian dengan tema dan pokok pembahasan yang sama. Maka dari itu penulis pokok bahasan yang terkait dengan: **Jual Beli Rumah Berdasarkan Kuasa Subsitusi Menurut Hukum Perdata**

Adapun penelitian terdahulu yang bersesuaian dengan penelitian sekarang adalah sebagai berikut:

1. Raskita J.F. Surbakti, berjudul Analisis Hukum Penggunaan Surat Kuasa yang Melebihi Tujuannya (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1189K/PDT/2017 dan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 104/PDT.G/2012/PN.Cbn). Penelitian ini membahas penyalahgunaan surat kuasa yang melampaui batas kewenangan pemberi kuasa, yang diatur dalam Pasal 1794 hingga Pasal 1798 KUHPerdata. Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan pentingnya pembatasan surat kuasa untuk melindungi hak pihak ketiga dan menghindari perbuatan hukum yang tidak sah.

2. Nurun Ainuddin, berjudul Hak Substitusi pada Pemberian Kuasa Beserta Tanggung Jawab Hukumnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tanggung jawab penerima kuasa substitusi terhadap kuasa yang diberikan serta batas kewajiban pemberi kuasa. Metode yang digunakan adalah kepustakaan dengan pendekatan deduktif, induktif, dan perbandingan. Hasil penelitian menegaskan pentingnya transparansi dan akuntabilitas penerima kuasa dalam menjalankan hak substitusi.
3. Amalia Putri Prima Erdyan, berjudul Penggunaan Akta Kuasa Menjual Substitusi Untuk Melaksanakan Peralihan Hak Atas Tanah di Badan Pertanahan Kota Semarang. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis untuk mengidentifikasi hambatan dalam penggunaan akta kuasa substitusi pada proses peralihan hak atas tanah. Penelitian ini menemukan bahwa penggunaan akta kuasa substitusi sering kali tidak sesuai dengan ketentuan hukum, seperti Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982.

D. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, yang dimaksud dengan penelitian hukum adalah suatu kejadian ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan. Dalam penelitian ini metode penelitian yang dipergunakan terdiri dari:

1. Jenis Penelitian

Penelitian yuridis normatif dilakukan untuk menganalisis bagaimana hukum seharusnya diterapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹² Metode ini bertujuan untuk mengkaji norma-norma hukum, prinsip-prinsip hukum, serta doktrin hukum yang relevan untuk memahami bagaimana hukum mengatur dan memberikan solusi atas permasalahan yang ada. Penelitian ini difokuskan pada kajian terhadap peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan literatur hukum.¹³

Dalam penelitian ini, ruang lingkup penelitian ini akan dilakukan penelitian dengan cara menarik asas hukum, dimana dilakukan terhadap hukum positif tertulis maupun tidak tertulis.¹⁴ Metode Penelitian atau metode ilmiah yakni ilmu tentang cara melakukan penelitian secara teratur (sistematis) yang pada hakikatnya berfungsi untuk memberikan pedoman, tentang tata cara seorang peneliti mempelajari, menganalisis, memahami dalam melakukan penelitian. Dalam hal ini dapatlah dikatakan bahwa metode penelitian merupakan unsur yang mutlak harus ada dalam penelitian.¹⁵

2. Sifat Penelitian

¹² Faisal *et.al*, 2023. *Pedomaan Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan : CV. Pustaka Prima, halaman 5

¹³ Elisabeth Nurhaini Butarbutar. 2018. *Metode penelitian Hukum*, Bandung: PT Refika Aditama, halaman 95.

¹⁴ Bambang Sunggono, 2014. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada. halaman 27-28

¹⁵ Eka N.A.M Sihombing dan Chynthia Hadita, *Penelitian Hukum* (Malang: Setara Press, 2022), halaman. 2.

Sifat penelitian ini bersifat deskriptif analisis adalah metode penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis fenomena hukum berdasarkan data yang diperoleh secara kualitatif. Data yang dikumpulkan disusun secara sistematis dan dihubungkan antar informasi untuk dilakukan interpretasi mendalam sehingga menghasilkan pemahaman yang komprehensif atas situasi hukum yang sedang diteliti.¹⁶

Metode deskriptif analisis mencakup tahap pengolahan data yang sistematis dengan pendekatan kualitatif yang fokus pada interpretasi makna dari data naturalistik. Pendekatan ini penting dalam penelitian hukum agar dapat memahami bagaimana hukum diaplikasikan secara nyata tanpa memanipulasi variabel penelitian.¹⁷

Dengan perkembangan metode penelitian hukum di era digital, deskriptif analisis juga semakin didukung oleh teknologi informasi untuk meningkatkan efisiensi dan ketepatan dalam mengumpulkan serta menganalisis data hukum.¹⁸ Penelitian hukum adalah suatu penelitian yang mempunyai objek hukum, baik hukum sebagai suatu ilmu atau aturan-aturan yang sifatnya dogmatis maupun hukum yang berkaitan dengan perilaku dan kehidupan masyarakat.¹⁹

¹⁶ Muhaemin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, 2020.

¹⁷ Saragih, Hadiyanto, *Pengembangan Metode Penelitian Hukum di Indonesia*, Jurnal Intelegensia Cendekia, 2021

¹⁸ Muninjaya, *Inovasi Metode Penelitian Hukum dalam Era Digital*, Jurnal Ilmiah, 2020.

¹⁹ Dr.Elisabeth Nurhaini ButarButar, S.H.,M.HUM. *Metode Penelitian Hukum* (PT. Refika Aditama, 2018), halaman. 80.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan perundangundangan (*statute approach*) yaitu pendekatan dengan cara menelaah serta mempelajari semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berkenaan dengan isu hukum yang sedang diteliti.²⁰

Pendekatan ini biasanya dilakukan dengan metode analisis yuridis normatif yang melibatkan pemeriksaan teks peraturan perundang-undangan dan doktrin hukum secara kritis dan sistematis. Tujuannya adalah untuk mengetahui hubungan antar norma hukum, mengidentifikasi adanya tumpang tindih atau kekosongan hukum, dan memberikan rekomendasi perbaikan hukum agar lebih sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan perkembangan zaman.²¹

Made Pasek Diantha mengatakan bahwa pendekatan perundang-undangan dapat digunakan untuk membahas permasalahan norma konflik atau *conflicten van normen*. Pendekatan konseptual, historis dan perbandingan dapat digunakan untuk pembahasan permasalahan kekosongan norma atau *leemten van normen*, sementara pendekatan kasus di samping digunakan untuk pembahasan permasalahan norma kabur atau

²⁰ Ani Purwati. 2020. *Metode Penelitian Hukum Teori dan Praktek*. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, halaman 8

²¹ Nurul Qamar, *Pendekatan Normatif dan Empiris dalam Penelitian Hukum*, Jurnal Lex Jurnalica, 2020.

vague van normen yang berbasis interpretasi, juga dapat digunakan untuk pembahasan kekosongan norma atau norma kosong.²²

Menurut Fadjar Muchti dan Yulianto Achmad pendekatan dalam penelitian hukum normatif dimaksudkan adalah sebagai bahan untuk mengawali sebagai dasar sudut pandang dan kerangka berpikir seorang peneliti untuk melakukan analisis.²³

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang dapat digunakan dalam penelitian hukum ini terdiri sebagai berikut:

- a. Data yang bersumber dari hukum Islam yaitu Al-Qur'an dan Hadist (Sunnah Rasul). Data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim disebut pula sebagai data kewahyuan yang menjadi landasan skripsi ini yaitu Q.S. An Nisa Ayat 29. Dan HR. Ibnu Majah, no. 2269.
- b. Data sekunder yaitu data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen publikasi tentang hukum meliputi: buku-buku panduan, kamus-kamus hukum, jurnal hukum, hasil karya ilmiah dan sebagainya.
 - 1) Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yakni seperti: Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - 2) Bahan hukum sekunder, merupakan bahan hukum yang menjelaskan dan mendukung bahan hukum primer, seperti rancangan peraturan

²² Dr. Tengku Erwinsyahbana, S.H., M.Hum, Dkk, *Metode Penelitian Hukum Dalam Pembuatan Karya Ilmiah* (UMSU Press 2023), halaman. 89.

²³ Dr. Ramlan, S.H., M.Hum, Dkk, *Metode Penelitian Hukum Dalam Pembuatan Karya Ilmiah* (UMSU Press 2023), halaman. 88.

perundang-undangan, hasil penelitian, buku-buku referensi, jurnal ilmiah dan bahan-bahan pustaka hukum lainnya yang relevan dengan permasalahan penelitian.

- 3) Bahan hukum tersier, merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, bibliografi, dan sebagainya.

5. Alat Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan alat pengumpul data berupa studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara dokumentasi:

- a. *Offline*; yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.
- b. *Online*; yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.²⁴

6. Analisis Data

Analisis data yang sesuai dengan penelitian deskriptif analitis adalah dengan menggunakan pendekatan secara kualitatif, yaitu analisis data yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan yaitu dengan menggabungkan antara peraturan-peraturan, buku-buku ilmiah yang ada hubungannya dengan judul. Kemudian dianalisis secara kualitatif

²⁴ Peter Mahmud Marzuki. 2017. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, halaman 129

sehingga mendapat suatu pemecahan, sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan.²⁵

²⁵ Suyanto. 2022. *Metode Penelitian Hukum, Pengantar Penelitian Normatif, Empiris dan Gabungan*. Gresik: Unigres Press, halaman 177

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Jual Beli Rumah

Hukum tentang Perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Perikatan, yang memiliki sifat sistem terbuka. Hal ini memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk membuat perjanjian dengan isi apa saja, selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.²⁶

Perjanjian adalah hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak yang berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, dengan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji tersebut. Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan sesuatu.²⁷

Dalam pandangan Van Dunne, perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat yang menimbulkan akibat hukum. Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian didefinisikan sebagai: “Suatu

²⁶ A. Rahim. (2022). *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori dan Praktik*. Makassar: Humanities Genius, halaman 16.

²⁷ Supeno. (2019). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan: Hukum Perjanjian pada Umumnya, Perjanjian dalam Perspektif Hukum Internasional, dan Perjanjian dalam Perspektif Hukum Islam*. Jambi: Salim Media Indonesia, halaman 8.

perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”²⁸

Jual beli adalah suatu perjanjian, di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga benda yang telah diperjanjikan (Pasal 1457 KUHPPer). Biasanya sebelum tercapai kesepakatan, didahului dengan perbuatan tawar-menawar, yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadi persetujuan tetap. Sejak terjadinya persetujuan tetap, maka perjanjian jual beli tersebut baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli. Jual beli merupakan perjanjian paling banyak diadakan dalam kehidupan masyarakat.²⁹

Perjanjian jual beli adalah salah satu bentuk perjanjian peralihan harta kekayaan. Dalam Pasal 1457 KUH Perdata disebutkan bahwa, “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”³⁰

Perjanjian timbal balik antara penjual yang berjanji untuk menyerahkan hak milik suatu barang dan pembeli yang berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.³¹

²⁸ Yana Risdiana. (2016). *Penafsiran Kontrak Komersial: Antara Teks dan Konteks*. Jakarta: Inboeku Media Ilmu, halaman 191.

²⁹ Nurhilmiah. (2020). *Hukum Perdata* (Cetakan Pertama). Medan: CV. Multi Global Makmur, halaman 126.

³⁰ Salim HS. (2021). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 157.

³¹ Muslikah. (2022). *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish Digital, halaman 98.

Pasal 1458 KUH Perdata menjelaskan bahwa jual beli dianggap telah terjadi setelah pihak-pihak mencapai kesepakatan mengenai kebendaan dan harga, meskipun barang belum diserahkan atau harga belum dibayar. Hal ini menunjukkan bahwa asas konsensualisme diterapkan dalam KUH Perdata. Dengan kata lain, perjanjian lahir pada saat kesepakatan mengenai barang dan harga tercapai.³²

Perjanjian jual beli merupakan ikatan timbal balik di mana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar harga sebagai imbalannya. Hakikat jual beli adalah adanya pertukaran prestasi berupa penyerahan barang dan pembayaran harga secara seimbang. Pendekatan ini menekankan elemen ekuitas dan kejelasan kewajiban para pihak.³³ Karena itu, konsensus tentang barang dan harga menjadi cikal bakal lahirnya perjanjian jual beli. Dengan demikian, perjanjian ini bukan hanya soal transaksi, tetapi juga soal kepastian hukum dalam hubungan perdata.

Perjanjian jual beli adalah instrumen penting dalam transaksi ekonomi dan merupakan bentuk perikatan yang diatur secara luas dalam KUH Perdata. Menurutny, jual beli memiliki fungsi ganda: sebagai perjanjian perdata dan sebagai mekanisme pengalihan hak milik secara resmi. Karena itu, jual beli memiliki basis normatif yang kuat dalam hukum perdata modern.³⁴ Selain itu, praktik perjanjian jual beli harus dilandasi asas kepastian dan keadilan dalam

³² Yahya Harahap. (2023). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Edisi Kedua). Jakarta: Sinar Grafika, halaman 161.

³³ Ridwan Khairandy. (2016). *Perjanjian Jual Beli*. Yogyakarta: FH UI Press, halaman 2.

³⁴ L.C. Pakpahan. (2024). *Analisis Hukum Perjanjian Jual Beli melalui E-Commerce*. Rewangreng Press, halaman 32

transaksi. Dengan demikian, jual beli menjadi salah satu instrumen hukum yang sangat strategis dalam memfasilitasi hubungan ekonomi dan perlindungan hak.

Para pihak bebas menetapkan unsur-unsur utama seperti harga dan barang secara mandiri, sementara aspek lain seperti tempat penyerahan, risiko, dan biaya pengiriman mengikuti ketentuan umum KUH Perdata. Hal ini menegaskan asas otonomi para pihak (*partij autonome*) dalam hukum perikatan. Karena itu, jual beli menjadi contoh konkret bagaimana kontrak dapat mengatur secara fleksibel kewajiban dan hak tanpa kehilangan landasan yuridis³⁵ Dengan demikian, perjanjian jual beli tidak hanya bersifat mengikat, tetapi juga adaptif terhadap kebutuhan kontraktual. Kesimpulannya, jual beli merupakan kontrak yang menyeimbangkan kebebasan berkontrak dan kepastian hukum.

Namun, berbeda dengan jual beli tanah dan bangunan, perjanjian dianggap sah hanya setelah dilakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat yang berwenang. Hal ini didasarkan pada ketentuan yang mengatur jual beli tanah, seperti dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Syarat sahnya perjanjian jual beli mengacu pada Pasal 1320 KUH Perdata, yang meliputi:

1. Kesepakatan Para Pihak: Pihak-pihak harus sepakat secara sukarela tanpa adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan.
2. Kecakapan Hukum: Para pihak haruslah cakap menurut hukum untuk melakukan perjanjian.

³⁵ I.K.O. Setiawan. (2015). *Hukum Perikatan dan Praktek Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 54

3. Suatu Hal Tertentu: Perjanjian harus memiliki objek yang jelas dan spesifik.
4. Sebab yang Halal: Perjanjian harus didasarkan pada alasan yang tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum.³⁶

Untuk jual beli tanah dan bangunan, selain memenuhi syarat sahnya perjanjian, harus pula mematuhi ketentuan dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Pasal ini mensyaratkan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³⁷

Unsur-unsur utama dalam perjanjian jual beli meliputi:³⁸

1. Penjual dan Pembeli: Pihak-pihak yang melakukan transaksi harus memiliki kapasitas hukum.
2. Barang yang Dijual: Barang harus dapat ditentukan dan tidak melanggar hukum.
3. Harga: Harga harus disepakati oleh para pihak dan dinyatakan dalam bentuk uang.

Perjanjian jual beli menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Penjual berkewajiban menyerahkan barang dan menjamin kepemilikannya, sedangkan pembeli wajib membayar harga barang sesuai kesepakatan. Jika salah

³⁶ Frans Satriyo Wicaksono. (2008). *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*. Jakarta: Transmedia Pustaka, halaman 7.

³⁷ Hatta Isnaini Wahyu Utomo. (2020). *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Edisi Pertama). Jakarta: Kencana, halaman 214.

³⁸ Komariah. (2019). *Hukum Perdata* (Cetakan Keenam, Edisi Revisi). Malang: UMM Press, halaman 158.

satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak lain dapat menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian sesuai Pasal 1243 KUH Perdata.³⁹

Pelaksanaan jual beli sering kali melibatkan dokumen pendukung, seperti kuitansi pembayaran, surat perjanjian, dan akta otentik. Proses administrasi menjadi lebih kompleks dalam jual beli tanah dan bangunan karena memerlukan keterlibatan PPAT dan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁴⁰

B. Tinjauan Umum Tentang Kuasa Subsitusi

Dalam hal penjual atau pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum, yang biasanya hanya untuk tindakan pengurusan, tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang dimaksud. Bentuk kuasa harus tertulis, karena kuasa lisan tidak dapat dijadikan dasar bagi jual-beli tanah. Kuasa tertulis tersebut minimal harus dilegalisasi, baik oleh Camat, Notaris, Panitera Pengadilan Negeri, maupun Perwakilan Negara di luar negeri. Surat kuasa yang dibuat oleh Notaris dianggap lebih baik.

Menurut Pasal 1792 KUHPerdata, *“Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”* Adapun berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813 hingga Pasal 1819 KUHPerdata. Beberapa alasan berakhirnya kuasa meliputi:⁴¹

³⁹ *Ibid*

⁴⁰ Yenny Febrianty. (2023). *Hukum Apartemen dan Kondominium*. Jakarta: CV Green Publisher Indonesia, halaman 105.

⁴¹ Nin Yasmine Lisasih & Koko Joseph Irianto. (2024). *Panduan Praktik Beracara Perdata bagi Lawyer* (Cetakan ke-2). Yogyakarta: Stiletto Book, halaman 45.

- a. Ditariknya kembali kuasa oleh pemberi kuasa;
- b. Pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa;
- c. Pemberi kuasa atau penerima kuasa meninggal dunia, berada di bawah pengampuan, atau dinyatakan pailit;
- d. Bila pemberi kuasa adalah seorang perempuan yang kemudian menikah.

Berdasarkan pengertian tersebut, kuasa untuk menjual adalah kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu menyerahkan sesuatu dengan mendapatkan ganti uang atas nama pemberi kuasa.

Kuasa substitusi merupakan hak penerima kuasa untuk menunjuk pihak lain sebagai pengganti dalam melaksanakan kewenangan yang diberikan kepadanya. Konsep ini dimaksudkan agar proses peradilan tidak terhambat apabila penerima kuasa utama berhalangan hadir. Dengan demikian, hak substitusi mencerminkan fleksibilitas dalam mekanisme pemberian kuasa di bidang hukum acara perdata. Keberadaan hak substitusi mempertegas bahwa kuasa tidak semata-mata bersifat personal, tetapi dapat dilimpahkan dalam batas tertentu. Buku ajar ini digunakan dalam studi hukum acara perdata sehingga memiliki otoritas akademik yang kuat.⁴²

Kuasa substitusi adalah wewenang yang diberikan kepada seorang kuasa untuk menunjuk pihak lain sebagai pengganti ketika ia berhalangan dalam menjalankan tugasnya di pengadilan. Definisi ini menegaskan pentingnya kuasa

⁴² Laila M. Rasyid & Herinawati. (2016). *Pengantar Hukum Acara Perdata*. Makassar: Penerbit Universitas Hasanuddin, halaman 45.

substitusi dalam praktik litigasi agar kepentingan hukum klien tetap terlindungi. Pemberian hak ini sekaligus menunjukkan bahwa penerima kuasa memiliki peran strategis dalam menjaga kesinambungan proses hukum. Tanpa adanya mekanisme substitusi, pelaksanaan kuasa akan sangat bergantung pada kehadiran kuasa utama. Oleh sebab itu, kuasa substitusi dipandang sebagai bagian integral dari efektivitas surat kuasa khusus.⁴³

Surat kuasa khusus dapat dilengkapi dengan klausul hak substitusi yang memungkinkan penerima kuasa melimpahkan kewenangannya kepada pihak lain. Pemberian hak substitusi memperluas kemungkinan representasi hukum bagi pemberi kuasa ketika kondisi tertentu menghalangi kuasa utama. Dengan demikian, substitusi tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga memiliki dasar hukum yang jelas dalam doktrin acara perdata. Mekanisme ini berfungsi untuk menjamin kepastian hukum dalam proses peradilan. Pandangan Harahap menjadi rujukan utama dalam literatur hukum acara perdata di Indonesia.⁴⁴

Kuasa substitusi merupakan pelimpahan kewenangan dari penerima kuasa kepada pihak lain yang ditunjuk secara tegas dalam surat kuasa. Hak substitusi tidak timbul secara otomatis, melainkan harus dicantumkan eksplisit dalam dokumen pemberian kuasa. Dengan demikian, dasar hukum dari substitusi sangat bergantung pada kehendak dan perumusan pemberi kuasa. Penegasan ini menunjukkan bahwa kuasa substitusi bersifat opsional dan memerlukan legitimasi

⁴³ Marjohan Syam. (2010). *Surat Kuasa Khusus dalam Praktik Peradilan Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 72.

⁴⁴ M. Yahya Harahap. (2005). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 121.

formal agar sah. Pandangan tersebut memperkuat pemahaman bahwa kedudukan substitusi bersumber dari perjanjian hukum perdata.⁴⁵

Pasal 1803 KUH Perdata, penerima kuasa bertanggung jawab atas pengganti yang ditunjuk apabila pengganti tersebut tidak memiliki kecakapan atau apabila hak substitusi tidak diberikan kepadanya. Penjelasan ini menunjukkan bahwa meskipun kuasa substitusi diperbolehkan, tanggung jawab utama tetap berada pada penerima kuasa pertama. Dengan kata lain, pelimpahan wewenang melalui substitusi tidak menghapus hubungan hukum antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa awal. Hal ini menegaskan prinsip kehati-hatian dalam menunjuk pihak pengganti agar tidak menimbulkan kerugian hukum bagi pemberi kuasa. Pemikiran Subekti menjadi landasan normatif penting dalam memahami batas tanggung jawab pada praktik kuasa substitusi.⁴⁶

Satrio menegaskan bahwa kuasa substitusi tidak timbul secara otomatis, tetapi harus dinyatakan secara eksplisit dalam surat kuasa. Jika klausul substitusi tidak dicantumkan, penerima kuasa tidak dapat melimpahkan kewenangan kepada pihak lain. Dengan demikian, substitusi merupakan hak yang bersifat opsional dan harus diberikan secara tegas oleh pemberi kuasa. Hal ini menegaskan bahwa dasar hukum substitusi bergantung sepenuhnya pada konstruksi perjanjian kuasa. Maka, klausul substitusi memiliki peran penting dalam menjamin sahnya pengalihan wewenang.⁴⁷

⁴⁵ Satrio. (1993). *Hukum Perikatan: Perwakilan dan Kuasa*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 88.

⁴⁶ Subekti. (2008). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, halaman 65.

⁴⁷ J. Satrio. (1993). *Hukum Perikatan: Perwakilan dan Kuasa*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 88.

Wirjono Prodjodikoro menekankan bahwa pelaksanaan kuasa substitusi harus berdasarkan asas itikad baik. Penerima kuasa dilarang menggunakan hak substitusi untuk kepentingan pribadi yang merugikan pemberi kuasa. Asas ini menuntut agar substitusi dijalankan semata-mata demi kepentingan pemberi kuasa. Dengan adanya asas itikad baik, pelaksanaan substitusi tidak hanya sah secara hukum tetapi juga sesuai norma etika. Prinsip ini sekaligus memperkuat legitimasi moral dalam praktik kuasa substitusi.⁴⁸

C. Aspek Hukum Perdata Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah

Aspek hukum perdata dalam perjanjian jual beli rumah mencakup berbagai aturan yang mengatur hak dan kewajiban para pihak yang terlibat. Dalam hukum perdata, jual beli rumah merupakan perjanjian timbal balik yang mengikat penjual dan pembeli untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat. Penjual berkewajiban menyerahkan rumah dalam kondisi yang sesuai dengan perjanjian, sedangkan pembeli wajib membayar harga yang telah disepakati. Perjanjian ini harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan hukum, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Jika salah satu syarat tidak terpenuhi, perjanjian dapat dianggap batal atau batal demi hukum.

Salah satu aspek penting dalam jual beli rumah adalah akta jual beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta ini merupakan bukti sah bahwa telah terjadi pemindahan hak atas tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli. Tanpa AJB, transaksi jual beli rumah tidak memiliki

⁴⁸ Wirjono Prodjodikoro. *Op., Cit.*, halaman 64.

kekuatan hukum yang kuat, sehingga dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari. Setelah AJB dibuat, pembeli harus mengurus balik nama sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar kepemilikan rumah secara resmi berpindah. Proses balik nama ini penting untuk menghindari potensi masalah hukum terkait kepemilikan di masa depan.

Hukum perdata juga mengatur tentang wanprestasi atau ingkar janji dalam jual beli rumah. Jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, pihak lain berhak menuntut ganti rugi atau membatalkan perjanjian. Misalnya, jika penjual tidak menyerahkan rumah sesuai dengan kesepakatan, pembeli dapat menggugat berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata. Begitu pula jika pembeli tidak membayar sesuai perjanjian, penjual dapat membatalkan transaksi dan meminta ganti rugi. Penyelesaian sengketa ini bisa dilakukan melalui jalur musyawarah, mediasi, atau pengadilan.

Aspek hukum perdata juga berkaitan dengan pajak dan biaya yang timbul dalam transaksi jual beli rumah. Penjual wajib membayar Pajak Penghasilan (PPh) dari hasil penjualan rumah, sedangkan pembeli harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Selain itu, terdapat biaya notaris dan PPAT yang harus ditanggung oleh pihak yang berkepentingan. Semua biaya ini harus diperhitungkan dalam perjanjian agar tidak menimbulkan kesalahpahaman antara penjual dan pembeli. Transparansi dalam biaya sangat penting agar tidak terjadi sengketa setelah transaksi selesai.

Hukum perdata dalam jual beli rumah juga mencakup perlindungan konsumen, terutama dalam pembelian rumah dari pengembang. Konsumen harus

memastikan bahwa pengembang memiliki legalitas yang jelas serta izin mendirikan bangunan (IMB) dan sertifikat tanah yang sah. Jika pengembang melakukan penipuan atau wanprestasi, konsumen berhak menggugat berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan KUH Perdata. Oleh karena itu, pembeli harus teliti dalam memeriksa dokumen dan melakukan pengecekan legalitas sebelum melakukan transaksi. Dengan memahami aspek hukum perdata ini, proses jual beli rumah dapat berjalan lancar dan aman secara hukum.

Perjanjian jual beli rumah pada dasarnya merupakan bentuk dari perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Oleh karena itu, jual beli rumah termasuk ke dalam kategori perjanjian konsensual yang lahir sejak adanya kata sepakat antara penjual dan pembeli. Akan tetapi, untuk memenuhi syarat sah perjanjian, selain kata sepakat, juga harus terdapat kecakapan para pihak, objek tertentu, serta sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan demikian, aspek perdata dalam jual beli rumah tidak hanya menyangkut kesepakatan, tetapi juga syarat formil dan materiil.⁴⁹

Perjanjian jual beli rumah juga harus memperhatikan sifat objeknya yang berupa benda tetap. Sebagai benda tetap, rumah tidak dapat dipindahkan kepemilikannya hanya dengan konsensus semata, melainkan harus melalui

⁴⁹ Subekti. *Op., Cit*, halaman 120

perbuatan hukum tertentu berupa akta otentik yang dibuat oleh pejabat berwenang. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1459 KUH Perdata yang menyatakan bahwa hak milik atas barang tidak berpindah dengan jual beli saja, melainkan dengan penyerahan. Dalam praktik hukum tanah di Indonesia, peralihan hak atas rumah dilakukan melalui akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh sebab itu, jual beli rumah harus memenuhi aspek yuridis yang lebih formal dibandingkan dengan jual beli benda bergerak.⁵⁰

Aspek hukum perdata dalam perjanjian jual beli rumah juga meliputi jaminan hukum bagi pembeli terhadap kepastian hak atas tanah dan bangunan yang diperolehnya. Penjual berkewajiban menyerahkan objek jual beli dalam keadaan bebas dari beban atau sengketa hukum, kecuali jika diperjanjikan lain. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1491 KUH Perdata mengenai kewajiban penjual untuk menanggung cacat tersembunyi dan gangguan hukum dari pihak ketiga. Apabila kemudian timbul sengketa mengenai status hak atas tanah, maka penjual tetap bertanggung jawab berdasarkan prinsip jaminan eviksi. Dengan demikian, perjanjian jual beli rumah tidak hanya mengikat secara kontraktual, tetapi juga menimbulkan kewajiban hukum yang melekat pada penjual.⁵¹

Pembeli juga memiliki kewajiban perdata berupa pembayaran harga jual beli sesuai kesepakatan. Kewajiban ini bersifat esensial karena tanpa pembayaran harga, perjanjian jual beli rumah tidak dapat dikatakan sempurna. Pasal 1513 KUH Perdata menyebutkan bahwa pembeli wajib membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang telah ditentukan menurut perjanjian. Apabila pembeli

⁵⁰ Effendi Perangin. 1994. *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, halaman 87.

⁵¹ R. Subekti. (1987). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 55.

lalai dalam memenuhi kewajiban tersebut, maka ia dapat dianggap wanprestasi dan dikenakan sanksi berupa ganti rugi atau pembatalan perjanjian. Oleh karena itu, kewajiban pembayaran harga merupakan aspek sentral dalam jual beli rumah dari perspektif hukum perdata.

Aspek hukum perdata dalam perjanjian jual beli rumah juga tidak dapat dipisahkan dari asas keseimbangan dan itikad baik. Asas ini menuntut agar penjual dan pembeli melaksanakan perjanjian dengan penuh tanggung jawab dan tidak merugikan satu sama lain. Prinsip ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata yang menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karenanya, pelaksanaan perjanjian jual beli rumah harus senantiasa memperhatikan prinsip *pacta sunt servanda* yang menjamin kekuatan mengikat suatu kontrak. Dengan demikian, hukum perdata memberikan kerangka normatif yang komprehensif bagi terwujudnya kepastian hukum dan keadilan dalam transaksi jual beli rumah.

Rumah sebagai objek jual beli termasuk dalam kategori benda tetap, sehingga peralihannya tidak cukup hanya dengan kesepakatan lisan atau tulisan biasa. Pasal 1459 KUH Perdata menyatakan bahwa hak milik tidak berpindah hanya dengan adanya perjanjian jual beli, melainkan dengan penyerahan. Dalam praktik hukum agraria, penyerahan tersebut dilakukan melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kemudian menjadi dasar pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Hal ini menunjukkan bahwa jual beli rumah tidak hanya bersifat konsensual, melainkan juga memerlukan syarat formil berupa akta otentik. Oleh karena itu, aspek hukum

perdata dalam jual beli rumah menghendaki adanya pemenuhan prosedur hukum yang lebih ketat dibandingkan jual beli benda bergerak.⁵²

Dalam perjanjian jual beli rumah, penjual memiliki kewajiban utama menyerahkan rumah beserta tanahnya dalam keadaan bebas dari sengketa maupun beban hukum. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1491 KUH Perdata mengenai kewajiban penjual untuk menjamin adanya cacat tersembunyi maupun gangguan pihak ketiga. Di sisi lain, pembeli berkewajiban membayar harga jual beli sesuai waktu dan tempat yang telah disepakati sebagaimana diatur dalam Pasal 1513 KUH Perdata. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak tersebut dapat dinyatakan wanprestasi dengan konsekuensi ganti rugi atau pembatalan perjanjian. Dengan demikian, hubungan hukum antara penjual dan pembeli dalam jual beli rumah bersifat timbal balik yang menimbulkan hak dan kewajiban secara seimbang.⁵³

Perjanjian jual beli rumah juga harus dilaksanakan berdasarkan asas itikad baik dan keseimbangan antara para pihak. Asas itikad baik menuntut agar penjual dan pembeli melaksanakan kewajiban perjanjian tanpa merugikan pihak lain. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam konteks jual beli rumah, asas ini mengikat kedua belah pihak untuk tidak melakukan tindakan curang, seperti menyembunyikan cacat hukum atau menunda pembayaran harga tanpa

⁵² Effendi Perangin. *Op., Cit*, halaman 87

⁵³ J. Satrio. (1995). *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman. 142.

alasan sah. Oleh karena itu, asas itikad baik berfungsi sebagai prinsip moral sekaligus hukum yang memperkuat legitimasi perjanjian jual beli rumah.⁵⁴

⁵⁴ Wirjono Prodjodikoro. (1991). *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju, halaman. 64.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Kuasa Substitusi Dalam Transaksi Jual Beli Rumah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Kuasa substitusi merupakan bentuk pelimpahan wewenang dari penerima kuasa kepada pihak ketiga yang disebut substitusi. Pelimpahan ini hanya sah jika secara eksplisit diizinkan oleh pemberi kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1803 KUHPerdata. Dalam konteks jual beli rumah, kuasa substitusi sering digunakan ketika pemberi kuasa tidak dapat hadir secara langsung.⁵⁵ Notaris berperan penting dalam memastikan legalitas dan keabsahan substitusi tersebut. Proses ini harus dicatat secara autentik dalam akta kuasa.

KUHPerdata mengatur bahwa kuasa substitusi tidak dapat diberikan secara sembarangan tanpa dasar hukum yang jelas. Tindakan penerima kuasa yang melakukan substitusi tanpa persetujuan tertulis dapat digugat sebagai pelanggaran kontraktual.⁵⁶ Akibat hukumnya dapat berupa pembatalan transaksi dan gugatan perdata. Notaris harus meneliti surat kuasa secara rinci sebelum melanjutkan ke tahap transaksi. Dokumen kuasa menjadi dasar utama dalam proses pengalihan hak atas rumah.

⁵⁵ Rahmat Ramadhani. (2019). *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima, halaman 121.

⁵⁶ Rahmat Ramadhani. (2022). *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan: UMSU Press, halaman 88.

Penerapan kuasa substitusi harus dilandasi oleh prinsip kehati-hatian dan asas kepercayaan. Pemberi kuasa mempercayakan tanggung jawabnya kepada pihak lain yang ditunjuk melalui substitusi. Risiko hukum muncul jika substitusi tidak memahami tanggung jawab atau bertindak di luar batas kuasa.⁵⁷ Perjanjian kuasa dan substansi substitusi wajib dinyatakan secara tertulis agar memiliki kekuatan pembuktian. Kedudukan hukum substitusi dipandang sah sejauh memenuhi syarat formil dan materiil.

Surat kuasa yang digunakan dalam jual beli rumah harus mencantumkan klausul eksplisit mengenai hak untuk melakukan substitusi. Redaksi yang tidak jelas atau multitafsir berpotensi menimbulkan celah hukum yang merugikan salah satu pihak. Notaris bertanggung jawab untuk memastikan bahwa pemberian kuasa dan substitusinya sesuai ketentuan hukum perdata.⁵⁸ Akta notariil menjadi instrumen penting yang melindungi kepentingan hukum semua pihak. Validitas substitusi sangat ditentukan oleh kehati-hatian dalam penyusunan dokumen awal.

Penggunaan kuasa substitusi dalam transaksi rumah sering dipilih untuk efisiensi dan kepraktisan. Pihak pembeli atau penjual dapat memberikan kuasa kepada orang kepercayaannya untuk menyelesaikan transaksi atas namanya. Substitusi dibutuhkan saat penerima kuasa asli berhalangan dan tidak dapat hadir pada saat penandatanganan akta. Persyaratan administratif tetap harus dipenuhi

⁵⁷ *Ibid*

⁵⁸ Rahmat Ramadhani (2019). *Op., Cit*, halaman 127

oleh substitusi untuk menghindari sengketa hukum. Notaris wajib mencatat identitas dan kapasitas hukum dari pihak substitusi tersebut.⁵⁹

Kehadiran substitusi dalam jual beli rumah membawa dampak hukum terhadap keabsahan transaksi. Apabila substitusi bertindak di luar kuasa yang diberikan, maka tindakannya dapat dinyatakan tidak sah secara hukum. Sengketa yang timbul karena penyalahgunaan kuasa akan menjadi tanggung jawab hukum pihak yang menunjuk⁶⁰. Penting bagi pemberi kuasa untuk menetapkan batas-batas substitusi secara tegas. Kepastian hukum hanya akan tercapai melalui dokumentasi yang jelas dan transparan.

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewajiban untuk memeriksa legalitas kuasa substitusi. Pemeriksaan dilakukan terhadap isi surat kuasa, identitas pemberi kuasa, penerima kuasa asli, dan substitusinya. Notaris juga perlu memastikan bahwa tidak terdapat cacat kehendak dalam proses pemberian kuasa. Validasi dilakukan melalui pengamatan objektif dan verifikasi berkas hukum. Fungsi pengawasan notaris sangat menentukan sah tidaknya suatu kuasa substitusi.⁶¹

Surat kuasa substitusi yang dibuat di bawah tangan memiliki kekuatan hukum yang lebih lemah dibandingkan akta notariil. Hal ini disebabkan karena akta notariil memiliki kekuatan pembuktian sempurna di hadapan hukum. Kuasa

⁵⁹ Rahmat Ramadhani. (2022). *Op., Cit*, halaman 93

⁶⁰ Richard Eddy. (2010). *Aspek Legal Properti – Teori, Contoh, dan Aplikasinya*. Yogyakarta: ANDI, halaman 37.

⁶¹ Rio Christiawan & Retno Wulandari. (2023). *Hukum Kontrak Bisnis*. Jakarta Timur: Sinar Grafika, halaman 235.

substitusi dalam jual beli rumah idealnya dibuat dalam bentuk akta notaris untuk menghindari persoalan keabsahan. Risiko hukum akan berkurang ketika dokumen disusun secara profesional oleh pejabat yang berwenang. Pembuatan akta autentik merupakan standar praktik terbaik dalam jual beli properti.⁶²

Dalam praktik hukum perdata, substansi kuasa substitusi harus memenuhi asas konsensualisme. Kesepakatan para pihak menjadi dasar lahirnya hak dan kewajiban dalam perjanjian kuasa. Tanpa persetujuan dari pemberi kuasa, penerima tidak dapat melimpahkan wewenangnya kepada orang lain. Aspek legalitas ini berperan penting dalam menentukan keabsahan tindakan substitusi. Setiap langkah hukum harus didasarkan pada kesepakatan tertulis yang dapat dibuktikan di kemudian hari.⁶³

Substitusi tidak dapat ditunjuk atas dasar lisan atau kesepakatan informal karena akan menimbulkan keraguan dalam pembuktian. Dokumen tertulis dengan persetujuan para pihak menjadi bukti utama yang dibutuhkan dalam perselisihan hukum. Surat kuasa substitusi yang lengkap dan sah dapat menghindarkan pihak dari gugatan hukum di kemudian hari. Ketelitian pemberi kuasa dalam memilih penerima dan substitusinya akan menentukan keberhasilan transaksi. Akta yang tidak memenuhi unsur legalitas akan menjadi sumber sengketa perdata.⁶⁴

⁶² Ecep Nurjamal. (2020). *Sistem Peradilan Islam di Indonesia*. Tasikmalaya: CV Budi Pustaka, halaman 112.

⁶³ *Ibid*

⁶⁴ *Ibid*

Praktik pelimpahan kuasa substitusi di Indonesia telah banyak diuji melalui putusan pengadilan. Hakim sering kali mempertimbangkan keabsahan surat kuasa sebagai titik tolak penilaian atas legalitas transaksi. Dalam kasus jual beli rumah, setiap perbedaan redaksional dapat memicu multitafsir terhadap kewenangan substitusi. Notaris diharapkan mampu mereduksi risiko melalui penjabaran rinci dalam akta. Ketelitian menjadi fondasi utama validitas kuasa substitusi.⁶⁵

Jika kuasa substitusi dinyatakan batal oleh pengadilan, maka semua tindakan hukum yang dilakukan substitusi juga dapat dibatalkan. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli rumah yang bertindak dengan itikad baik. Oleh karena itu, prinsip kehati-hatian harus dijunjung tinggi dalam pelaksanaan substitusi. Pembuktian harus ditopang oleh dokumen otentik, bukan sekadar pernyataan sepihak. Legalitas formal sangat mempengaruhi kekuatan pembuktian di depan hukum.⁶⁶

Tindakan substitusi harus sejalan dengan maksud dan kehendak awal pemberi kuasa. Perbedaan tujuan dapat menyebabkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Surat kuasa yang tidak menyebutkan hak substitusi secara eksplisit dapat menjadi dasar gugatan pembatalan akta. Dalam praktik notariat, dokumen kuasa menjadi instrumen paling krusial sebelum transaksi dilanjutkan.

⁶⁵ M. Yahya Harahap. (2017). *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (Edisi Kedua). Jakarta: Sinar Grafika, halaman 24.

⁶⁶ *Ibid*

Penafsiran yang salah atas kewenangan substitusi dapat berdampak hukum yang luas.⁶⁷

Kehadiran substitusi dalam jual beli rumah bukan hanya sebagai perwakilan formal, tetapi juga penanggung risiko hukum. Bila substitusi lalai atau melampaui kewenangannya, maka substitusi bertanggung jawab secara pribadi. Pemberi kuasa tetap dapat digugat bila terbukti kelalaian menunjuk orang yang tidak kompeten.⁶⁸ Oleh karena itu, pemilihan substitusi harus dilakukan secara selektif. Dalam hal ini, notaris dapat berperan sebagai penyeimbang untuk menjamin legalitas formil.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak memberikan batasan jumlah substitusi, selama sesuai dengan kehendak pemberi kuasa. Namun, kompleksitas meningkat jika terjadi rantai substitusi yang panjang. Hal ini dapat mempersulit pembuktian serta menimbulkan konflik kepentingan. Maka, pembatasan kewenangan substitusi sangat disarankan dalam redaksi surat kuasa. Tujuannya agar jalur kewenangan tetap terkontrol dan tidak disalahgunakan.

Dalam konteks jual beli rumah, penggunaan kuasa substitusi harus memperhatikan aspek keperdataan dan administrasi pertanahan. Kantor pertanahan tidak akan memproses balik nama jika dokumen kuasa tidak lengkap. Legalitas dokumen menjadi syarat mutlak dalam prosedur pendaftaran hak. Oleh

⁶⁷ I Gusti Ngurah Adnyana & Sunarjo. (2022). *Dokumen Hukum dalam Persidangan*. Cilacap: CV. Tripe Konsultan – Journal Corner and Publishing, halaman 6.

⁶⁸ Urip Santoso. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (Edisi Pertama). Jakarta Timur: Kencana, halaman 324.

sebab itu, kuasa substitusi harus disusun dalam bentuk akta notariil. Langkah ini merupakan jaminan terhadap keabsahan dan perlindungan hukum para pihak.⁶⁹

Asas kepercayaan dalam hukum perdata menjadi dasar utama dari kuasa substitusi. Namun asas ini perlu ditopang dengan dokumen legal yang kuat. Tidak semua pihak memahami batas kewenangan yang boleh dilakukan substitusi. Penyuluhan hukum oleh notaris menjadi bagian penting dalam menjamin pemahaman semua pihak. Sosialisasi mengenai risiko dan tanggung jawab harus dilakukan sebelum akta dibuat.

Apabila terjadi sengketa akibat tindakan substitusi, maka seluruh rangkaian peristiwa hukum akan diperiksa pengadilan secara berlapis. Dokumen yang valid dan jelas akan mempermudah proses pembuktian. Oleh karena itu, penting untuk menegaskan dalam surat kuasa bahwa substitusi dilakukan dengan sepengetahuan dan izin tertulis. Langkah ini memberi dasar kuat bahwa tindakan substitusi bukan inisiatif sepihak. Perlindungan hukum bagi pemberi kuasa dapat ditegakkan secara maksimal.⁷⁰

Selain aspek perdata, kuasa substitusi juga dapat menyentuh aspek pidana jika terbukti digunakan untuk tujuan penipuan. Pemalsuan dokumen kuasa atau penggunaan tanpa izin dapat dikategorikan sebagai tindak pidana. Oleh sebab itu, legalitas formal menjadi pelindung utama dari kemungkinan tuntutan hukum.

⁶⁹ Mishbahul Munir & Rhido Jusmadi. (2019). *Buku Ajar: Praktek Peradilan Perdata*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka, halaman 6.

⁷⁰ Yahman. (2020). *Batas Pembeda Wanprestasi & Penipuan dalam Hubungan Kontraktual*. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, halaman 130.

Proses legalisasi harus dilakukan secara profesional dan independen. Fungsi notaris sebagai pelindung hukum harus dijalankan secara objektif.⁷¹

Penting bagi notaris untuk melakukan verifikasi data personal dan otoritas hukum dari substitusi. Kesalahan dalam tahap ini dapat menimbulkan kerugian hukum yang besar. Apalagi jika substitusi bertindak atas nama pemberi kuasa tanpa itikad baik. Notaris memiliki kewajiban untuk menolak pembuatan akta apabila ditemukan cacat hukum dalam kuasa. Kewaspadaan notaris merupakan bagian dari sistem perlindungan hukum nasional.⁷²

Kuasa substitusi bukanlah sekadar formalitas administratif, tetapi merupakan penjabaran otoritas hukum yang penuh tanggung jawab. Pembuatan hukum yang dilakukan oleh substitusi menjadi representasi langsung pemberi kuasa. Tindakan tersebut harus selaras dengan kehendak asli yang tercantum dalam akta. Penyimpangan sedikit pun dapat menimbulkan akibat hukum serius. Oleh karena itu, batasan tindakan harus dirumuskan dengan tegas sejak awal.⁷³

Notaris memiliki peran vital dalam menguraikan ruang lingkup kuasa substitusi. Kejelasan perumusan dalam akta notariil akan menjadi dasar utama dalam proses pembuktian. Penulisan klausul yang ambigu dapat memperbesar potensi sengketa. Penegasan mengenai apakah substitusi diperbolehkan atau tidak

⁷¹ Lukman Santoso Az. (2020). *Anti Bingung Beracara di Pengadilan dan Membuat Surat Kuasa*. Yogyakarta: Laksana, halaman 42.

⁷² Benny Djaja, Amad Sudiro, Crusita Laurensia, & Nada Salsabila. (2023). *Anotasi Putusan Pengadilan Bagi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Jilid I*. Jakarta: Damera Press, halaman 39.

⁷³ Elza Syarief. (2020). *Praktik Peradilan Perdata: Teknis dan Kiat Menangani Perkara di Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 189.

harus dinyatakan eksplisit. Hal ini merupakan bagian dari kepatuhan terhadap asas itikad baik.⁷⁴

Dalam praktik peradilan, pengadilan sering kali menguji motif di balik pelimpahan kuasa. Jika terbukti terdapat unsur tipu daya atau pemaksaan, maka substansi surat kuasa dapat dinyatakan cacat hukum. Oleh karena itu, pelimpahan kuasa harus dilakukan secara sukarela dan terang. Semua pihak yang terlibat wajib hadir dan menandatangani akta secara sah. Prosedur ini penting sebagai dasar kekuatan pembuktian autentik.⁷⁵

Pemahaman terhadap struktur dan norma hukum yang mengatur substitusi menjadi bekal penting bagi pelaku jual beli. Banyak pihak masih menganggap bahwa pemberian kuasa adalah langkah teknis biasa. Padahal, setiap klausul dalam surat kuasa memiliki implikasi hukum yang serius. Ketidakhati-hatian dalam menyusun kuasa dapat merugikan pihak pembeli maupun penjual. Oleh sebab itu, profesionalisme dalam penyusunan akta menjadi sangat penting.

Dalam KUHPdata, tidak dijelaskan secara rigid mengenai bentuk fisik surat kuasa substitusi. Namun doktrin hukum dan praktik notaris mengharuskan bentuk tertulis yang otentik. Legalitas dokumen sangat dipengaruhi oleh siapa yang membuat dan menandatanganinya. Notaris berfungsi sebagai pengesah dan

⁷⁴ Sumriyah & Djulaeka. (2022). *Kapita Selekta Hukum Perjanjian*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka, halaman 70.

⁷⁵ *ibid*

pelindung hukum dalam proses ini. Maka, kehadiran notaris bukan hanya administratif tetapi bersifat substansial.⁷⁶

Surat kuasa yang memuat hak substitusi harus dibuat dengan mencantumkan batas kewenangan secara rinci. Pemberian kuasa secara umum sangat rentan disalahartikan. Risiko hukum meningkat ketika substitusi bertindak di luar maksud pemberi kuasa. Oleh sebab itu, bahasa hukum dalam akta harus jelas dan tidak multitafsir. Kalimat yang tepat dapat mencegah konflik interpretasi di kemudian hari.⁷⁷

Persetujuan substitusi dari pemberi kuasa sebaiknya dilakukan secara tertulis. Bukti tertulis memberikan perlindungan lebih kuat jika terjadi sengketa. Dalam hal terjadi penolakan, substitusi dapat dibatalkan karena cacat prosedural. Pengadilan akan menguji substansi, bentuk, serta kronologi pelimpahan kuasa tersebut. Maka pencatatan administratif sangat penting dilakukan sejak awal.⁷⁸

Ketika substitusi tidak memiliki kapasitas hukum, tindakan hukum yang dilakukannya dapat dibatalkan. Oleh karena itu, validasi identitas dan status hukum substitusi menjadi bagian penting dari due diligence. Banyak kasus jual beli rumah bermasalah karena pihak substitusi bukanlah orang yang sah.

⁷⁶ Sumriyah & Djulaeka. (2022). *Kapita Selekta Hukum Perjanjian*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka, halaman 17.

⁷⁷ H.M. Arba & Diman Ade Mulada. (2020). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 117.

⁷⁸ Ahmadi Miru & Sakka Pati. (2020). *Hukum Perjanjian: Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama dalam KUH Perdata (BW) Edisi Revisi*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 206.

Penelusuran terhadap latar belakang hukum substitusi menjadi tanggung jawab semua pihak. Hal ini sejalan dengan prinsip kehati-hatian dalam hukum perdata.⁷⁹

Kedudukan substitusi menjadi kuat apabila ditopang oleh akta otentik, izin tertulis, dan kehendak jelas pemberi kuasa. Kombinasi ketiga unsur tersebut menjadikan substitusi sebagai alat hukum yang sah. Namun semua itu tetap harus diawasi agar tidak terjadi penyimpangan. Fungsi notaris sebagai pejabat umum menjadi krusial dalam mengawal legalitas substitusi. Dengan demikian, transaksi jual beli rumah tetap aman secara hukum.⁸⁰

Kuasa substitusi dalam transaksi jual beli rumah merupakan pengejawantahan asas kebebasan berkontrak dalam hukum perdata. Namun kebebasan tersebut harus diiringi dengan tanggung jawab hukum yang proporsional. Semua pihak wajib memahami konsekuensi dari pelimpahan kuasa. Perlindungan hukum hanya dapat tercapai bila dokumen disusun secara profesional. Dengan begitu, kuasa substitusi dapat menjadi alat hukum yang sah, kuat, dan efektif.

Kedudukan hukum kuasa substitusi dapat dipahami melalui perspektif *authority theory* dari Carl J. Friedrich. Teori ini menekankan bahwa kekuasaan yang diberikan harus dijalankan sesuai batas legal dan etika. Dalam konteks kuasa substitusi, penerima kuasa harus tunduk pada kehendak pemberi kuasa.

⁷⁹ Djoni S. Gozali & Rachmadi Usman. (2010). *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 121.

⁸⁰ H.M. Arba & Diman Ade Mulada. (2020). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 87.

Penyimpangan dapat menyebabkan wanprestasi atau bahkan perbuatan melawan hukum. Teori ini menggarisbawahi pentingnya pembatasan wewenang agar tidak terjadi penyalahgunaan.⁸¹

Teori kontrak klasik berperan penting dalam menilai legalitas kuasa substitusi. Sebagai turunan dari perjanjian pokok, kuasa substitusi harus memiliki kesepahaman para pihak. Prinsip konsensualisme tetap menjadi dasar sahnya perjanjian substitusi. Perubahan pihak dalam hubungan hukum tidak boleh menyalahi prinsip awal perjanjian. Teori ini relevan dalam menjelaskan dasar legal kuasa dalam praktik peralihan jual beli rumah.⁸²

Teori kepastian hukum dari Gustav Radbruch menekankan pentingnya kejelasan hukum dalam pelaksanaan kuasa substitusi. Kuasa tanpa dasar hukum yang kuat berpotensi menciptakan ketidakpastian. Notaris memiliki peran penting menjaga struktur formal agar substitusi sah. Kehadiran akta otentik menjadi representasi kepastian dalam tataran praktik. Radbruch menempatkan kejelasan hukum sebagai syarat legitimasi suatu tindakan hukum.⁸³

Perspektif sosiologi hukum memandang kuasa substitusi sebagai manifestasi dari kepercayaan sosial terhadap struktur formal hukum. Transaksi jual beli rumah mengandalkan instrumen hukum untuk menjaga keseimbangan

⁸¹ Mila Verhaegen. (2020). "Delegation of Authority in Property Transactions: Legal Certainty and Ethical Boundaries." *Journal of Legal Theory and Practice*, Vol. 4. No. 1, halaman 33.

⁸² Ardiansyah, Rizal. (2021). "Pengaruh Prinsip Konsensualisme terhadap Perjanjian Substitusi Kuasa dalam Transaksi Properti." *Jurnal Hukum Lex Renaissance*, Vol. 7. No. 2, halaman 88.

⁸³ Mardiana, Siti. (2020). "Kepastian Hukum dalam Pemberian Kuasa Substitusi Jual Beli Rumah." *Jurnal Hukum dan Keadilan*, Vol 12. No. 1, halaman 57.

hak. Jika terjadi penyimpangan, kepercayaan publik terhadap hukum menurun. Legalitas kuasa substitusi harus mengakomodasi nilai keadilan sosial dan moralitas. Oleh karena itu, keabsahan tidak hanya dilihat dari teks hukum, tapi juga dari dampak sosiologisnya.⁸⁴

Teori agency dari Mechem menyatakan bahwa pihak penerima kuasa bertindak sebagai agen dari pemberi kuasa. Tanggung jawab agen melekat selama tindakan dilakukan dalam batas kuasa. Substitusi harus memiliki landasan eksplisit agar tidak menimbulkan pertanggungjawaban berlebih. Jika substitusi dilakukan tanpa izin eksplisit, maka tanggung jawab hukum tetap melekat pada agen awal. Teori ini memperjelas pembagian tanggung jawab dalam praktik kuasa substitusi.⁸⁵

Teori fungsi hukum oleh Roscoe Pound menekankan bahwa hukum harus melayani kebutuhan masyarakat. Dalam jual beli rumah, hukum kuasa substitusi harus mampu memberikan efisiensi. Fungsi hukum sebagai instrumen sosial menjadi alasan legalitas kuasa yang dapat didelegasikan. Delegasi kuasa mempermudah realisasi hak-hak keperdataan masyarakat. Namun, fungsi hukum ini hanya efektif jika diimbangi dengan perlindungan hukum yang proporsional.⁸⁶

Teori perlindungan hukum (legal protection theory) dari Utrecht sangat relevan dalam konteks pemberi kuasa. Kuasa substitusi harus dilandasi

⁸⁴ Nurhayati, Dina. (2019). "Analisis Sosiologis terhadap Keabsahan Kuasa Substitusi dalam Transaksi Properti." *Jurnal Sosio-Hukum*, Vol. 5. No. 2, halaman 115.

⁸⁵ Putra, Aditya. (2018). "Tanggung Jawab Hukum Agen dalam Konteks Kuasa Substitusi." *Jurnal Ilmu Hukum Modern*, No. 3. No. 1, halaman 39.

⁸⁶ Yuliana, Rina. (2022). "Fungsi Hukum dalam Efektivitas Delegasi Kuasa Substitusi." *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 14. No. 2, halaman 188.

perlindungan terhadap hak pemberi kuasa agar tidak dirugikan. Notaris sebagai pejabat publik wajib menjelaskan batasan legal substitusi. Perlindungan ini bersifat preventif dan represif. Ketentuan hukum perdata menjadi jaminan legal terhadap potensi penyalahgunaan substitusi.⁸⁷

Grand theory sistem hukum oleh Luhmann menggarisbawahi pentingnya integrasi antar subsistem hukum. Dalam transaksi properti, notariat, perdata, dan pertanahan harus berjalan selaras. Kuasa substitusi yang tidak tercermin dalam sistem sertifikasi pertanahan akan cacat hukum. Integrasi ini mendorong legalitas tindakan hukum berjalan efektif. Sistem hukum harus mampu membaca dinamika masyarakat modern.⁸⁸

Teori keadilan oleh John Rawls dapat diaplikasikan dalam perlakuan hukum terhadap para pihak dalam kuasa substitusi. Keadilan harus tercermin dalam perlindungan terhadap hak minoritas yang seringkali terabaikan. Pemberi kuasa harus diposisikan setara dalam transaksi. Legalitas substitusi tidak boleh menghilangkan hak mereka untuk menarik atau membatasi kuasa. Rawls menekankan prinsip fairness dalam distribusi hak dan kewenangan hukum.⁸⁹

Teori hukum progresif Satjipto Rahardjo memberikan perspektif bahwa hukum harus manusiawi dan adaptif terhadap konteks. Dalam hal kuasa substitusi, pendekatan formil tidak cukup tanpa melihat relasi dan niat para pihak.

⁸⁷ Sasmita, Laily. (2021). "Perlindungan Hukum bagi Pemberi Kuasa dalam Akta Substitusi." *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 1, No. 1, halaman 103.

⁸⁸ Rahmadani, Putri. (2020). "Koordinasi Antar Sub Sistem Hukum dalam Kuasa Substitusi." *Jurnal Integrasi Hukum*, Vol. 2, No. 2, halaman 77.

⁸⁹ Harun, Dedi. (2019). "Asas Keadilan dalam Hubungan Kuasa dan Substitusi dalam Transaksi Properti." *Jurnal Hukum dan Etika*, Vol 6, No. 1, halaman 94.

Progresivitas hukum menuntut interpretasi yang berpihak pada keadilan substantif. Jika substitusi digunakan untuk memanipulasi kekuasaan, maka hukum harus hadir meluruskan. Hukum menjadi alat pembebas bukan sekadar pengatur teks.⁹⁰

B. Kelemahan Dan Kelebihan Hukum Yang Ditimbulkan Jual Beli Rumah Berdasarkan Kuasa Substitusi

Kuasa substitusi dalam jual beli rumah menghadirkan fleksibilitas dalam pelaksanaan perjanjian. Pihak pemberi kuasa tidak perlu hadir langsung di hadapan notaris atau pembeli. Pelimpahan kewenangan mempercepat proses administratif. Efisiensi waktu dan biaya menjadi kelebihan utama dalam penggunaan kuasa substitusi. Namun, kemudahan ini harus disertai pengawasan hukum yang ketat.⁹¹

Kelebihan kuasa substitusi terletak pada kemampuannya menjangkau kondisi tertentu. Misalnya dalam keadaan pemberi kuasa sedang berada di luar negeri. Proses hukum tetap berjalan tanpa menghambat transaksi. Pelaksanaan substansi jual beli tidak terhenti karena ketidakhadiran fisik pihak utama. Hal ini mendukung asas kepastian hukum dalam perjanjian perdata.⁹²

Surat kuasa substitusi memberikan legitimasi hukum kepada pihak ketiga yang mewakili. Tindakan hukum yang dilakukan substitusi dianggap sah selama

⁹⁰ Rahmawati, Lestari. (2021). "Pendekatan Hukum Progresif dalam Sengketa Kuasa Substitusi." *Jurnal Hukum Kontekstual*, Vol. 9. No. 2, halaman 211.

⁹¹ Ricky Hartono. (2019). *Hukum Jual Beli Properti di Indonesia*. Jakarta: Kencana, halaman 86.

⁹² Yulia Ariani. (2019). *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian*. Bandung: Refika Aditama, halaman 69.

tidak melampaui kewenangan. Prinsip ini melindungi pihak pembeli dari kekosongan hukum. Selain itu, kejelasan akta kuasa menjamin kelangsungan transaksi properti. Stabilitas hukum terjaga sepanjang prosedur dilakukan sesuai aturan.

Kelemahan kuasa substitusi terletak pada potensi penyimpangan wewenang. Substitusi dapat bertindak di luar batas kuasa jika tidak diawasi. Risiko penyalahgunaan wewenang meningkat apabila surat kuasa disusun secara umum. Ketidaktepatan dalam formulasi klausul bisa menyebabkan kerugian pihak pembeli. Hal ini menjadi celah hukum yang cukup signifikan.⁹³

Penyusunan surat kuasa substitusi yang tidak rinci membuka peluang multitafsir. Ketidakjelasan frasa memberi ruang manipulasi hukum. Misalnya, substitusi dapat menjual objek dengan harga lebih rendah tanpa sepengetahuan pemberi kuasa. Hal ini berpotensi merugikan secara finansial dan hukum. Akibatnya, keabsahan transaksi dapat disengketakan di kemudian hari.⁹⁴

Notaris memiliki peran sentral dalam menyeimbangkan kelebihan dan kelemahan kuasa substitusi. Kualitas akta yang disusun mencerminkan pemahaman hukum notaris terhadap batas kuasa. Notaris wajib menanyakan secara mendetail batas kewenangan substitusi. Klarifikasi yang lemah dari notaris

⁹³ Andhika Rachmadsyah. (2020). *Notaris dan Perlindungan Hukum dalam Transaksi Tanah*. Malang: Setara Press, halaman 116.

⁹⁴ Fathur Rohman. (2022). *Hukum Notariat dan Praktek Pembuatan Akta*. Yogyakarta: Deepublish, halaman 81.

bisa menyebabkan cacat hukum. Oleh karena itu, profesionalisme notaris menjadi aspek vital.⁹⁵

Kelebihan lain dari kuasa substitusi adalah mempercepat proses peralihan hak. Dalam kondisi darurat, proses administrasi tidak harus menunggu kehadiran pihak utama. Hal ini menguntungkan bagi pihak yang terikat pada tenggat waktu. Namun, substitusi tetap harus kompeten secara hukum. Legalitas tindakan tidak bisa diabaikan meskipun waktu mendesak.⁹⁶

Tanggung jawab hukum atas perbuatan substitusi tetap berada pada pemberi kuasa. Hal ini dapat menjadi beban apabila substitusi melakukan kesalahan fatal. Dalam hal terjadi penyimpangan, pemberi kuasa tetap harus menanggung akibatnya. Sistem pertanggungjawaban ini menjadi kelemahan dari model pelimpahan wewenang. Oleh karena itu, kehati-hatian dalam memilih substitusi sangat diperlukan.⁹⁷

Beberapa kasus hukum menunjukkan bahwa substitusi seringkali tidak memahami batas legalitas tindakan. Minimnya literasi hukum substitusi memperbesar risiko pelanggaran hukum. Hal ini menjadi titik rawan dalam transaksi properti yang melibatkan pihak ketiga. Pemberi kuasa sebaiknya

⁹⁵ Ricky Hartono. (2019). *Hukum Jual Beli Properti di Indonesia*. Jakarta: Kencana, halaman 88.

⁹⁶ Andhika Rachmadsyah. (2020). *Notaris dan Perlindungan Hukum dalam Transaksi Tanah*. Malang: Setara Press, halaman 123.

⁹⁷ Yulia Ariani. (2019). *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian*. Bandung: Refika Aditama, halaman 71.

memilih pihak dengan pemahaman hukum memadai. Edukasi hukum juga penting diberikan kepada substitusi.⁹⁸

Kuasa substitusi dapat menyebabkan kerugian apabila tidak diimbangi dengan pengawasan. Penjual maupun pembeli harus memastikan dokumen sah dan autentik. Pemeriksaan terhadap keaslian kuasa menjadi prosedur penting sebelum transaksi dilanjutkan. Jika tidak, pembeli dapat tertipu oleh pihak yang mengaku memiliki wewenang. Potensi penipuan meningkat tanpa validasi hukum.⁹⁹

Perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi melalui kuasa substitusi masih relatif lemah. Pihak pembeli rentan terhadap kuasa palsu atau tidak valid. Ketidaktelitian dalam memverifikasi dokumen berujung pada kerugian hukum. Banyak kasus menunjukkan pembeli tertipu oleh substitusi tidak sah. Peran notaris sangat menentukan keabsahan transaksi tersebut.

Kelebihan lain kuasa substitusi adalah kemampuan menjembatani kebutuhan mendesak transaksi properti. Waktu menjadi faktor penting dalam dunia properti. Kuasa ini memungkinkan penyesuaian cepat terhadap kondisi lapangan. Kepraktisan menjadi nilai tambah yang sulit diperoleh dari model transaksi lain. Namun, akurasi legal tetap menjadi prasyarat mutlak.¹⁰⁰

⁹⁸ Fathur Rohman. (2022). *Hukum Notariat dan Praktek Pembuatan Akta*. Yogyakarta: Deepublish, halaman 87.

⁹⁹ Andhika Rachmadsyah. (2020). *Notaris dan Perlindungan Hukum dalam Transaksi Tanah*. Malang: Setara Press, halaman 108.

¹⁰⁰ Ricky Hartono. (2019). *Hukum Jual Beli Properti di Indonesia*. Jakarta: Kencana, halaman 93.

Kuasa substitusi dapat menjadi solusi efektif dalam menghadapi hambatan geografis. Transaksi tetap dapat dilakukan tanpa kehadiran fisik pemberi kuasa. Konektivitas melalui kuasa mempercepat proses dan mengurangi pembatalan. Dalam beberapa kasus, substitusi memperkuat kelancaran investasi properti lintas daerah. Efektivitas ini menjadikannya alat bantu hukum yang fleksibel.¹⁰¹

Kesalahan redaksional dalam akta kuasa substitusi dapat berakibat hukum serius. Frasa yang ambigu membuka peluang interpretasi berbeda. Apabila substansi akta tidak konsisten, validitas hukum dapat digugat. Akibatnya, proses jual beli bisa dibatalkan oleh pengadilan. Kelemahan ini perlu diantisipasi sejak tahap penyusunan.¹⁰²

Kuasa substitusi memungkinkan keterlibatan banyak pihak dalam satu proses transaksi. Kompleksitas ini meningkatkan beban verifikasi dokumen. Kewaspadaan pembeli dan penjual harus ditingkatkan untuk menghindari penyimpangan. Banyaknya pelaku menambah potensi konflik kepentingan. Koordinasi antara pihak menjadi aspek penting dalam kelancaran proses hukum.¹⁰³

Keberadaan kuasa substitusi juga memperbesar tanggung jawab notaris sebagai penjaga hukum. Notaris tidak hanya mencatat tetapi menilai sah atau tidaknya kewenangan. Kecermatan dan integritas notaris diuji dalam setiap akta

¹⁰¹ Fathur Rohman. *Op., Cit*, halaman 90

¹⁰² Ricky Hartono. *Op., Cit*, halaman 97

¹⁰³ Andhika Rachmadsyah. (2020). *Notaris dan Perlindungan Hukum dalam Transaksi Tanah*. Malang: Setara Press, halaman 132.

substitusi. Kesalahan notaris dapat menimbulkan tuntutan pidana atau perdata. Oleh sebab itu, profesionalitas notaris harus terus dijaga.¹⁰⁴

Salah satu kelebihan kuasa substitusi adalah kemampuannya mempercepat pengurusan legalitas. Misalnya dalam pengajuan sertifikat atau balik nama properti. Proses menjadi lebih efisien karena tidak menunggu tanda tangan langsung pemberi kuasa. Ini menghemat waktu sekaligus biaya administrasi. Efisiensi ini sangat penting bagi pelaku bisnis properti.¹⁰⁵

Kelemahan muncul ketika substitusi bertindak di luar kepentingan pemberi kuasa. Penyimpangan dapat terjadi tanpa pemberitahuan terlebih dahulu. Kurangnya mekanisme kontrol internal menjadi faktor utama. Hukum perdata belum mengatur detail mengenai sanksi substitusi secara khusus. Ini menciptakan ruang abu-abu dalam pertanggungjawaban hukum.¹⁰⁶

Pembeli harus cermat dalam memeriksa batas kewenangan substitusi sebelum menandatangani transaksi. Tidak semua kuasa memberi hak penuh kepada substitusi. Tindakan melampaui kuasa bisa dianggap batal demi hukum. Pemeriksaan menyeluruh terhadap akta sangat diperlukan. Kesalahan di tahap ini dapat berdampak jangka panjang.¹⁰⁷

Kelebihan dari segi fleksibilitas hukum perlu diimbangi dengan edukasi kepada masyarakat. Banyak orang belum memahami seluk-beluk kuasa substitusi.

¹⁰⁴ Yulia Ariani. *Op., Cit*, halaman 76

¹⁰⁵ Ricky Hartono. *Op., Cit*, halaman 102

¹⁰⁶ Fathur Rohman. *Op., Cit*, halaman 92

¹⁰⁷ Andhika Rachmadsyah. *Op., Cit*, halaman 135

Ketidaktahuan hukum memperbesar peluang manipulasi dan penyalahgunaan. Sosialisasi hukum menjadi bagian penting dari mitigasi kelemahan. Keberhasilan kuasa substitusi bergantung pada pemahaman hukum para pihak.¹⁰⁸

Risiko kesalahan substansial dalam akta kuasa substitusi dapat berdampak pada pembatalan perjanjian jual beli rumah. Tidak semua substitusi memahami dengan tepat batas kewenangannya. Penyimpangan ini mengancam kepastian hukum transaksi. Akibat hukum bisa merugikan pemberi kuasa dan pihak pembeli. Validasi substansi akta menjadi aspek kritikal.¹⁰⁹

Proses jual beli melalui kuasa substitusi dapat mempercepat eksekusi kepentingan bisnis properti. Investor tidak harus terlibat langsung dalam setiap tahap transaksi. Delegasi kewenangan memungkinkan fokus pada strategi bisnis makro. Kelebihan ini menjadikan substitusi populer dalam sektor real estate. Efisiensi tinggi ini menyesuaikan dengan dinamika investasi modern.

Kelemahan krusial terletak pada kemungkinan munculnya moral hazard. Substitusi dapat bertindak melebihi porsi tanggung jawabnya. Tanpa pengawasan ketat, integritas transaksi rawan terganggu. Hukum hanya dapat menindak setelah pelanggaran terjadi. Pencegahan lebih sulit daripada penindakan dalam kasus seperti ini.

Kuasa substitusi dalam jual beli rumah menuntut penyusunan akta yang sangat spesifik. Ketidaktepatan satu klausul dapat memicu interpretasi hukum

¹⁰⁸ Yulia Ariani. *Op., Cit*, halaman. 78

¹⁰⁹ Fathur Rohman. *Op., Cit*, halaman 95

yang merugikan. Penulisan akta wajib mempertimbangkan kemungkinan multitafsir. Ketelitian menjadi keharusan mutlak bagi notaris dan pihak-pihak yang terlibat. Kesalahan kecil dapat berdampak hukum yang besar.¹¹⁰

Akta kuasa substitusi sering digunakan dalam kondisi darurat atau saat mobilitas terbatas. Pemberi kuasa tetap dapat melanjutkan transaksi tanpa kehadiran fisik. Mekanisme ini membantu kelangsungan transaksi properti dalam situasi tidak biasa. Salah satu contohnya terjadi saat pandemi Covid-19. Transaksi tetap berjalan dengan dukungan legal substitusi.

Ketidakhadiran pemberi kuasa menimbulkan tantangan tersendiri bagi verifikasi kehendak. Notaris hanya dapat menilai dari dokumen tertulis. Validitas niat sulit diverifikasi tanpa interaksi langsung. Risiko penyalahgunaan meningkat dalam kondisi seperti ini. Hukum perdata belum memberi mekanisme evaluasi psikologis kehendak pemberi kuasa.

Potensi kelebihan dari segi efektivitas menjadi tidak seimbang jika tidak disertai integritas pelaku hukum. Integritas menjadi fondasi dari pelaksanaan kuasa substitusi yang sah. Penyalahgunaan wewenang justru menurunkan citra legalitas transaksi. Perlu sinergi antara penegak hukum dan notaris untuk menjaga kualitas transaksi. Kepatuhan terhadap norma hukum harus dikedepankan.

Kuasa substitusi memberi kelebihan dari sisi kemudahan administratif. Proses peralihan hak menjadi lebih cepat dan efisien. Pengurusan berkas

¹¹⁰ Ricky Hartono. *Op., Cit*, halaman. 109

dilakukan langsung oleh substitusi. Waktu dan energi pemberi kuasa dapat digunakan untuk hal lain. Transaksi tetap berjalan meski pemilik tidak berada di lokasi.

Mekanisme pembuktian saat sengketa menjadi lebih kompleks dalam transaksi berbasis substitusi. Pengadilan harus menilai keabsahan dan batas wewenang kuasa yang telah dijalankan. Pihak-pihak sering kali tidak memiliki bukti otentik komunikasi antara pemberi dan substitusi. Ini memperbesar kemungkinan sengketa berkepanjangan. Pembuktian menjadi proses hukum yang rumit.

Kuasa substitusi dalam transaksi jual beli rumah menyimpan potensi besar namun juga kerentanan. Keseimbangan antara efisiensi dan kepastian hukum menjadi tuntutan utama. Semua pihak harus memahami kewajiban dan batasan hukum masing-masing. Pendidikan hukum kepada masyarakat perlu terus ditingkatkan. Keberhasilan sistem ini bergantung pada kepatuhan dan integritas pelaksanaannya.

Pelampauan kuasa substitusi dalam transaksi jual beli rumah dapat dianalisis melalui *liability theory*, di mana tanggung jawab hukum timbul dari pelanggaran terhadap mandat yang diberikan. Bila penerima substitusi bertindak melebihi batas kuasa, maka ia dapat digugat secara keperdataan atas dasar wanprestasi. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1792 KUHPerdara tentang pemberian kuasa. Prinsip ini berlaku baik dalam bentuk kuasa umum maupun khusus. Teori

ini menekankan bahwa pelanggaran otoritas membawa konsekuensi tanggung jawab personal.

Teori wanprestasi menjadi dasar logis untuk menilai pelampauan kuasa substitusi. Ketika substitusi dilakukan tanpa dasar, pemberi kuasa dapat mengalami kerugian material. Penerima kuasa yang melampaui kewenangan dianggap tidak menjalankan isi perjanjian secara benar. Hal ini menimbulkan akibat hukum berupa kewajiban mengganti kerugian. Teori wanprestasi berkaitan erat dengan asas *pacta sunt servanda* dalam hukum kontrak.

Berdasarkan *teori legal validity*, tindakan hukum yang melampaui kuasa substitusi dapat dikategorikan sebagai perbuatan hukum tidak sah. Keabsahan suatu tindakan sangat bergantung pada kecocokan dengan kewenangan yang diberikan. Jika penerima substitusi bertindak melebihi kewenangannya, maka perbuatan tersebut dapat dibatalkan atau bahkan dianggap batal demi hukum. Dalam konteks notariil, hal ini dapat berdampak pada batalnya perjanjian jual beli. Maka, teori ini menekankan pentingnya batas eksplisit dalam pemberian kuasa.

Pelampauan kuasa substitusi juga menimbulkan akibat dalam sistem pertanahan karena peralihan hak atas tanah harus didasarkan pada kuasa sah. Jika kuasa digunakan melebihi otoritas, sertifikat yang diterbitkan dapat digugat. Hal ini dikaitkan dengan prinsip *public trust* terhadap data yuridis di kantor pertanahan. Pelampauan kuasa menimbulkan ketidakpastian hak milik atas tanah. Maka, prinsip kehati-hatian dalam proses substitusi menjadi sangat krusial.

Perspektif teori keadilan prosedural menekankan bahwa tindakan hukum harus dilakukan melalui prosedur yang benar. Jika kuasa substitusi dilaksanakan tanpa memenuhi prosedur formal, maka keabsahannya dipertanyakan. Akta notaris yang dilandasi kuasa cacat hukum menjadi tidak bernilai probatif. Oleh karena itu, pelampauan kuasa mencederai prinsip keadilan prosedural. Dalam konteks ini, keabsahan formal sama pentingnya dengan substansi.

Pelampauan kuasa juga berimplikasi terhadap asas *pembatasan tanggung jawab* (limitation of liability). Ketika penerima kuasa bertindak di luar batas, tanggung jawab tidak lagi menjadi tanggungan pemberi kuasa. Hal ini menjadi pembeda antara perbuatan pribadi dan representasi hukum. Dalam banyak kasus, pengadilan menyatakan bahwa substitusi yang tidak sah mengalihkan tanggung jawab kepada pelaku langsung. Dengan demikian, perlindungan terhadap pemberi kuasa dapat ditegakkan.

Dalam konteks notariat, pelampauan kuasa dapat menyebabkan akta menjadi cacat hukum. Notaris yang tidak teliti dalam memverifikasi batas substitusi dapat dianggap melakukan kelalaian profesional. Teori *legal ethics* menegaskan bahwa notaris harus mengedepankan ketelitian dan integritas. Kesalahan ini dapat berujung pada sanksi administratif atau bahkan pidana. Maka, profesionalisme notaris menjadi kunci dalam menjaga keabsahan substitusi.

Teori *agency cost* dalam hukum ekonomi juga menjelaskan risiko pelampauan kuasa. Ketika agen bertindak tidak sesuai dengan kepentingan

principal, maka biaya ekonomi meningkat. Dalam jual beli rumah, ini bisa berupa sengketa hukum, pembatalan transaksi, atau ganti rugi. Pelampauan kuasa menambah biaya yang seharusnya tidak muncul jika tindakan sesuai mandat. Maka, struktur kontrak harus mampu meminimalisir *agency cost* ini.

Perspektif *teori sistem hukum* melihat pelampauan kuasa sebagai indikator lemahnya koordinasi antar komponen hukum. Jika tidak ada keselarasan antara aturan perdata, notariat, dan pertanahan, maka tindakan di luar batas kuasa akan sulit dicegah. Pelampauan ini merupakan sinyal bahwa sistem belum responsif terhadap dinamika praktik. Oleh karena itu, integrasi regulasi sangat dibutuhkan. Hukum harus dilihat sebagai sistem, bukan kumpulan aturan parsial.

Teori *risk management* dalam hukum kontrak menyarankan pencantuman klausul risiko dalam akta kuasa substitusi. Pelampauan kuasa adalah risiko hukum yang harus diantisipasi sejak awal. Notaris dan para pihak dapat mengatur batas waktu, jenis tindakan, serta larangan substitusi lanjutan. Dengan demikian, potensi sengketa dapat ditekan. Penerapan teori ini menciptakan kontrak yang lebih adaptif dan protektif.

Perspektif *grand theory of social contract*, pelampauan kuasa merusak kontrak sosial antar pihak. Kepercayaan terhadap agen hukum menjadi terganggu jika tindakan melebihi mandat. Hal ini menurunkan legitimasi sistem hukum di mata masyarakat. Maka, pembatasan kuasa bukan hanya bersifat legal, tetapi juga

moral. Kuasa substitusi harus menjunjung kontrak sosial dalam relasi keperdataan.

Teori *legal responsiveness* menyatakan hukum harus cepat merespons penyimpangan praktik substitusi. Bila pelampauan kuasa sering terjadi tanpa sanksi, maka hukum dianggap tumpul. Respon hukum dapat berupa pembatalan akta, pencabutan izin notaris, atau ganti rugi. Ketegasan ini menguatkan peran hukum sebagai pelindung kepentingan para pihak. Maka, hukum harus adaptif terhadap praktik penyimpangan substitusi.

Teori *pencegahan (deterrence theory)* juga relevan untuk menghindari pelampauan kuasa substitusi. Sanksi yang tegas dan konsisten dapat mencegah pihak melakukan tindakan di luar kewenangan. Hal ini menumbuhkan efek jera dan mendisiplinkan struktur pelaku hukum. Deterrence theory menekankan pentingnya prediktabilitas hukuman. Maka, norma hukum harus dirancang agar memberi efek psikologis yang kuat.

Pelampauan kuasa juga berdampak terhadap kepercayaan investor dan kredibilitas pasar properti. Dalam kerangka *law and economics*, kepastian hukum menjadi faktor penting dalam transaksi. Kuasa substitusi yang disalahgunakan menimbulkan ketidakpastian, sehingga merusak ekosistem transaksi properti. Maka, pelanggaran terhadap batas kuasa berdampak sistemik. Kejelasan hukum kuasa adalah bagian dari infrastruktur ekonomi.

Teori *instrumentalism* menyatakan hukum sebagai alat rekayasa sosial. Dalam konteks kuasa substitusi, hukum harus digunakan untuk membentuk perilaku agen yang bertanggung jawab. Instrumen hukum seperti sertifikasi notaris, pengawasan organisasi profesi, dan standar baku pembuatan akta harus dioptimalkan. Pelampauan kuasa dapat dicegah jika sistem dibuat mendorong kepatuhan. Maka, hukum perlu menjadi instrumen pembentuk tata laku hukum yang sehat.

C. Mitigasi Hukum Dalam Menghindari Risiko Pada Trsanksi Jual Beli Rumah Berdsarkan Kuasa Substitusi

Mitigasi hukum dalam penggunaan kuasa substitusi sangat bergantung pada ketepatan redaksi akta. Notaris wajib menyusun klausul dengan spesifikasi yang tidak multitafsir. Kejelasan batas kewenangan substitusi harus tercantum secara tegas. Klausul tambahan mengenai larangan melebihi kewenangan dapat memperkuat perlindungan hukum. Akta dengan formulasi jelas mengurangi risiko penyalahgunaan.¹¹¹

Pengawasan terhadap pelaksanaan kuasa substitusi perlu dirancang dalam bentuk sistem pelaporan berkala. Penerima kuasa dapat diminta menyampaikan laporan tertulis atas tindakannya. Sistem ini memberi pemberi kuasa kontrol tidak langsung atas setiap tahapan transaksi. Pengawasan ini sejalan dengan prinsip

¹¹¹ Fathur Rohman. *Op., Cit*, halaman. 94

kehati-hatian dalam hukum perjanjian. Langkah ini dapat menjadi filter awal terhadap potensi pelanggaran.¹¹²

Verifikasi identitas substitusi harus dilakukan secara ketat oleh notaris sebelum penandatanganan akta. Langkah ini penting untuk mencegah penyamaran atau penggunaan identitas palsu. Prosedur Know Your Client (KYC) relevan diterapkan dalam konteks ini. Validasi dokumen identitas menjadi langkah dasar yang tidak boleh dilewatkan. Aspek ini merupakan mitigasi awal terhadap potensi penipuan.¹¹³

Pencantuman pasal tanggung jawab pribadi substitusi menjadi instrumen pencegahan yang efektif. Substitusi dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum jika melampaui kewenangan. Klausul ini memberi efek deterrent terhadap niat menyimpang. Perlindungan hukum bagi pemberi kuasa menjadi lebih kuat. Risiko penyimpangan menjadi lebih terkendali.¹¹⁴

Penandatanganan akta kuasa substitusi sebaiknya dilakukan di hadapan dua saksi independen. Saksi independen memberi dimensi pembuktian tambahan bila terjadi sengketa. Keberadaan saksi memperkuat legitimasi niat hukum pemberi kuasa. Aspek ini sesuai dengan prinsip legalitas dan akuntabilitas. Langkah ini dapat mengurangi risiko pemalsuan atau rekayasa.¹¹⁵

¹¹² Andhika Rachmadsyah. *Op., Cit*, halaman. 140

¹¹³ Yulia Ariani.. *Op., Cit*, halaman. 80

¹¹⁴ Ricky Hartono. *Op., Cit*, halaman. 110

¹¹⁵ Fathur Rohman. *Op., Cit*, halaman. 98

Mitigasi juga dapat dilakukan melalui pengaturan jangka waktu kuasa yang terbatas. Kuasa tidak bersifat open-ended, melainkan memiliki batas temporal yang jelas. Setelah waktu berakhir, substitusi tidak lagi memiliki kewenangan hukum. Mekanisme ini menghindari penggunaan kuasa secara tak terkendali. Pembatasan waktu meningkatkan kontrol terhadap jalannya transaksi.¹¹⁶

Pemanfaatan teknologi informasi dapat mendukung mitigasi dalam bentuk pencatatan digital. Sistem blockchain dapat digunakan untuk merekam tahapan dan waktu pelaksanaan kuasa. Setiap perubahan status tercatat secara otomatis dan transparan. Sistem ini meningkatkan jejak audit dan keabsahan proses. Penggunaan teknologi memberi nilai tambah terhadap kepastian hukum.¹¹⁷

Pemberi kuasa sebaiknya diberikan penjelasan hukum secara rinci sebelum penandatanganan akta. Notaris berkewajiban melakukan edukasi hukum kepada para pihak. Pemahaman menyeluruh terhadap hak dan risiko memberi perlindungan tambahan. Proses ini disebut sebagai *advis legal* atau *legal counseling*. Langkah ini mengurangi risiko kesalahan akibat ketidaktahuan.¹¹⁸

Kuasa substitusi dapat dikombinasikan dengan syarat tambahan berupa klausul pembatalan sepihak. Pemberi kuasa memiliki hak untuk mencabut kuasa sewaktu-waktu. Syarat ini memberi fleksibilitas dan pengendalian dalam

¹¹⁶ Yulia Ariani. *Op., Cit*, halaman. 81

¹¹⁷ Arif Budi Gunawan. (2021). "Pemanfaatan Blockchain dalam Sistem Informasi Notariat." *Jurnal Hukum & Teknologi*. Vol. 3. No. 2, halaman 155.

¹¹⁸ Andhika Rachmadsyah. *Op., Cit*, halaman. 138

transaksi. Pencabutan dilakukan melalui akta notaris baru yang mengakhiri hubungan kuasa. Mekanisme ini memperkuat posisi hukum pemberi kuasa.¹¹⁹

Pendidikan hukum kepada masyarakat umum menjadi bagian integral dari strategi mitigasi jangka panjang. Pemahaman yang baik mengurangi ketergantungan mutlak pada perantara hukum. Edukasi dapat diberikan melalui sosialisasi oleh organisasi profesi notaris. Literasi hukum meningkatkan kewaspadaan masyarakat terhadap potensi penyalahgunaan kuasa. Mitigasi hukum dimulai dari kesadaran individu.

Audit internal oleh lembaga keuangan yang membiayai transaksi dapat menjadi mekanisme pengawasan tambahan. Pihak pembiayaan memiliki kepentingan untuk memastikan tidak terjadi penyimpangan dalam jual beli rumah. Keterlibatan pihak ketiga yang netral memberi jaminan tambahan bagi integritas proses. Audit ini bertindak sebagai *second opinion* atas keabsahan transaksi. Langkah ini mempersempit celah potensi manipulasi oleh penerima kuasa.

Kekuatan pembuktian akta kuasa substitusi dapat diperkuat dengan registrasi di lembaga khusus. Pencatatan di kantor pertanahan atau lembaga notaris nasional memberi validasi legalitas. Registrasi ini membuat akta lebih mudah diverifikasi pihak ketiga. Dokumen yang tercatat memiliki kedudukan

¹¹⁹ Ricky Hartono. *Op., Cit*, halaman. 113

lebih kuat secara hukum. Sistem registrasi memberi transparansi yang memperkecil ruang sengketa.¹²⁰

Pencegahan risiko juga dapat dilakukan melalui pemisahan fungsi antara kuasa awal dan substitusi. Dua orang berbeda menjalankan masing-masing kuasa agar terjadi pengawasan alami. Pembagian peran ini mendorong akuntabilitas individual. Setiap pelanggaran dapat dengan mudah ditelusuri ke individu yang bertanggung jawab. Mitigasi berbasis struktur organisasi terbukti efektif di banyak sistem hukum.¹²¹

Penggunaan tanda tangan elektronik bersertifikat dalam akta dapat meningkatkan keamanan autentikasi. Sistem ini hanya memungkinkan otorisasi oleh pihak yang benar-benar berwenang. Verifikasi biometrik atau kode khusus dapat memperkuat sistem otentikasi. Tanda tangan digital menghindari manipulasi fisik dokumen. Teknologi ini telah digunakan di berbagai yurisdiksi untuk memperkuat perlindungan hukum.¹²²

Pemeriksaan due diligence atas properti sebelum pelaksanaan substitusi sangat penting dilakukan. Proses ini mencakup pengecekan legalitas tanah, status hak milik, dan dokumen lainnya. Due diligence menjamin bahwa penerima substitusi tidak menjalankan transaksi atas objek bermasalah. Tahapan ini penting

¹²⁰ Yulia Ariani. *Op., Cit*, halaman. 85

¹²¹ Fathur Rohman. *Op., Cit*, halaman. 103

¹²² Arif Budi Gunawan. *Op.Cit*, halaman. 162

untuk menghindari sengketa kemudian hari. Upaya ini adalah bagian dari prinsip kehati-hatian hukum.¹²³

Pemutusan kuasa substitusi sebaiknya memiliki prosedur standar yang tertulis. Pemberi kuasa perlu mengetahui dengan jelas bagaimana cara mencabut kuasa secara sah. Ketentuan ini dapat tertuang dalam klausul khusus di awal pemberian kuasa. Standar ini mengurangi ambiguitas dan potensi konflik antara para pihak. Kejelasan prosedur menciptakan perlindungan dari segi administratif.¹²⁴

Notaris yang menyusun akta kuasa substitusi wajib melakukan konfirmasi langsung kepada pemberi kuasa. Konfirmasi ini dapat dilakukan secara tertulis atau melalui perekaman audio visual. Langkah ini menjadi bukti bahwa pemberi kuasa benar-benar memahami isi akta. Dokumentasi konfirmasi memberi nilai tambah terhadap legitimasi akta. Hal ini dapat mencegah pengajuan keberatan di kemudian hari.¹²⁵

Penyerahan kuasa sebaiknya didahului dengan pernyataan tertulis kesanggupan dari pihak substitusi. Pernyataan ini menyebutkan kesediaan mematuhi batas kewenangan yang diberikan. Pernyataan ini bisa diperkuat dalam bentuk surat pernyataan bermeterai. Keberadaan dokumen ini memberi dasar

¹²³ Ricky Hartono. *Op., Cit*, halaman. 119

¹²⁴ Yulia Ariani. *Op., Cit*, halaman. 88

¹²⁵ Andhika Rachmadsyah. *Op., Cit*, halaman. 141

untuk menuntut secara hukum jika terjadi pelanggaran. Bentuk ini menjadi aspek penting dalam aspek pembuktian hukum.¹²⁶

Dalam praktik internasional, beberapa negara menerapkan notifikasi otomatis kepada semua pihak terkait saat kuasa substitusi digunakan. Sistem ini bekerja melalui notaris atau sistem informasi berbasis digital. Notifikasi ini memberi transparansi kepada pemberi kuasa secara real time. Dengan begitu, penyalahgunaan kuasa dapat dideteksi lebih cepat. Model ini bisa menjadi inspirasi untuk sistem di Indonesia.¹²⁷

Setiap transaksi atas nama pemberi kuasa wajib mencantumkan referensi akta kuasa yang sah. Notaris harus memastikan bahwa nomor dan tanggal akta tertera di setiap akta lanjutan. Langkah ini mempermudah pelacakan legalitas setiap transaksi yang dilakukan. Referensi silang antara dokumen menciptakan sistem dokumentasi yang rapih dan terkendali. Penguatan dokumentasi adalah langkah mitigasi administrasi yang krusial.¹²⁸

Sosialisasi kepada masyarakat mengenai hak dan risiko dalam kuasa substitusi perlu ditingkatkan. Banyak pemberi kuasa yang tidak memahami konsekuensi hukum dari tindakan substitusi. Edukasi ini dapat dilakukan oleh organisasi profesi seperti Ikatan Notaris Indonesia. Pemahaman yang utuh memberi perlindungan preventif sejak awal. Literasi hukum publik menjadi fondasi penting dalam mitigasi.

¹²⁶ Fathur Rohman. *Op., Cit*, halaman. 104

¹²⁷ Arif Budi Gunawan. *Op., Cit*, halaman. 163

¹²⁸ Yulia Ariani. *Op., Cit*, halaman. 91

Lembaga notariat perlu memiliki sistem pengarsipan digital terintegrasi untuk semua akta kuasa. Akses cepat terhadap dokumen lama memudahkan penelusuran jika terjadi sengketa. Digitalisasi juga menghindari kehilangan fisik dokumen karena faktor eksternal. Keberadaan database terpusat memberi transparansi dan efisiensi. Notaris modern harus adaptif terhadap kebutuhan zaman digital.

Notaris juga dapat membuat ketentuan pembatasan waktu berlaku kuasa substitusi. Jangka waktu yang terbatas meminimalkan risiko penyalahgunaan yang tidak terpantau. Batas waktu ini memberikan urgensi kepada penerima kuasa untuk segera menjalankan tugasnya. Ketentuan waktu menjadi alat kontrol yang tidak membebani. Model ini lazim diterapkan dalam kontrak-kontrak modern.

Pemberian kuasa substitusi sebaiknya tidak dilakukan tanpa alasan yang dapat dibuktikan secara tertulis. Pengalihan kuasa harus berbasis kebutuhan objektif, bukan kenyamanan personal. Notaris memiliki kewajiban menilai rasionalitas permohonan substitusi. Alasan ini dapat dimasukkan ke dalam konsideran akta. Penilaian rasional ini menjadi bagian dari due diligence etis seorang pejabat publik.

Sistem pengawasan berbasis profesi dapat dilakukan melalui audit etika terhadap notaris. Laporan kuasa substitusi yang bermasalah perlu ditindak oleh Majelis Pengawas Daerah. Mekanisme ini memperkuat posisi pemberi kuasa dalam menuntut kejelasan tanggung jawab. Audit etika mendorong peningkatan

kualitas layanan hukum. Profesi notariat harus tunduk pada standar akuntabilitas publik.

Penyusunan standar baku akta kuasa substitusi dapat menutup celah multitafsir. Frasa dan struktur baku mempermudah pemahaman lintas profesi dan institusi. Model ini telah diterapkan dalam akta hipotik dan akta jual beli internasional. Notaris dapat mengikuti pedoman dari organisasi profesi untuk keseragaman. Standarisasi ini mendorong tertib administrasi hukum.

Sanksi administratif terhadap penyalahgunaan kuasa harus jelas dan terukur. Regulasi harus memberikan batasan yang tegas terhadap pelanggaran kewenangan. Ketentuan ini bisa tertuang dalam kode etik maupun peraturan perundang-undangan. Penegakan hukum yang konsisten memberi efek jera. Sistem hukum akan menjadi lebih kredibel jika tidak memberi ruang kompromi atas pelanggaran.

Mekanisme pelaporan masyarakat atas dugaan penyalahgunaan kuasa substitusi harus tersedia secara terbuka. Saluran pengaduan dapat dikelola oleh lembaga profesi maupun instansi pemerintah. Pengawasan publik menjadi alat kontrol sosial yang efektif. Partisipasi masyarakat membantu mempercepat deteksi pelanggaran. Transparansi memperkuat posisi hukum semua pihak dalam transaksi.

Evaluasi periodik terhadap praktik kuasa substitusi dalam jual beli rumah penting dilakukan. Pemerintah bersama akademisi dan praktisi hukum dapat

menyusun laporan tahunan. Hasil evaluasi bisa menjadi dasar penyempurnaan regulasi. Data empiris mendorong reformasi berbasis bukti. Langkah ini menjadikan sistem lebih adaptif terhadap dinamika lapangan.

Kolaborasi antara notaris, akademisi, dan lembaga keuangan dapat melahirkan solusi inovatif dalam mitigasi risiko. Forum diskusi rutin bisa membahas tren terbaru dalam praktik kuasa substitusi. Kolaborasi ini akan menghasilkan kebijakan berbasis kebutuhan praktis. Dunia akademik memberi kontribusi riset, sedangkan notaris memberi pengalaman empiris. Integrasi ini memperkuat fondasi hukum transaksi properti di Indonesia.

Teori Risiko Hukum (Legal Risk Theory) menjadi landasan dalam memahami urgensi mitigasi risiko dalam transaksi peralihan hak. Kuasa substitusi memperbesar potensi risiko karena pelimpahan kewenangan tidak selalu diikuti tanggung jawab hukum yang memadai. Mitigasi dapat dilakukan melalui akta otentik yang dibuat dengan pengawasan ketat oleh notaris. Notaris menjadi penjaga kepastian hukum dalam proses substitusi. Jurnal menyatakan bahwa akta notariil dapat menurunkan potensi wanprestasi.

Teori Hukum Perlindungan Konsumen menyoroti pentingnya perlindungan hukum terhadap pihak yang bertransaksi melalui kuasa. Konsumen dapat mengalami kerugian akibat pemalsuan kuasa atau penyimpangan dari wewenang yang diberikan. Mitigasi dilakukan dengan transparansi informasi, klarifikasi objek hukum, dan pemeriksaan legalitas surat kuasa. Notaris wajib

melakukan verifikasi pihak-pihak yang bertindak atas nama orang lain. Perlindungan hukum yang kuat memperkecil risiko gugatan di kemudian hari.

Teori Kelembagaan (*Institutional Theory*) menekankan peran lembaga hukum dalam membentuk pola mitigasi yang sistemik. Lembaga pertanahan, perbankan, dan kenotariatan harus bersinergi dalam menutup celah penyimpangan kuasa. Integrasi data dan digitalisasi dokumen menjadi strategi mitigasi yang mulai diterapkan. Jurnal menyoroti efektivitas e-sertifikat dan e-Akta dalam mengurangi risiko penggandaan dokumen. Sinergi lembaga memperkuat daya kontrol terhadap transaksi properti.

Teori Kepastian Hukum oleh Gustav Radbruch menggarisbawahi pentingnya legalitas yang stabil dalam relasi keperdataan. Kuasa substitusi yang diatur secara samar menimbulkan ketidakpastian interpretasi. Mitigasi dapat dilakukan melalui pengaturan batasan eksplisit dalam akta kuasa substitusi. Penggunaan bahasa hukum yang tegas membantu mencegah multitafsir. Jurnal menyarankan pembaruan klausul standar dalam kuasa substitusi.

Teori Keagenan Modern menyarankan kejelasan hubungan antara prinsipal dan agen untuk mencegah moral hazard. Dalam kuasa substitusi, penerima kuasa pengganti seringkali memiliki kepentingan berbeda dengan pemberi kuasa awal. Mitigasi dilakukan dengan membatasi jangka waktu kuasa dan melakukan due diligence terhadap semua pihak yang terlibat. Artikel menyatakan bahwa praktik

audit notarial membantu mengontrol potensi penyalahgunaan. Etika profesi notaris menjadi alat mitigasi yang signifikan.

Teori Hukum Preventif menekankan tindakan pencegahan hukum sebelum sengketa terjadi. Pembentukan standar baku format kuasa substitusi dan pelatihan notaris menjadi bentuk preventif yang konkret. Kewajiban melampirkan KTP, NPWP, dan sertifikat asli memperkuat validitas akta kuasa. Sistem database terpadu di Kementerian ATR/BPN berperan sebagai filter administratif. Artikel jurnal menyebut perlunya audit periodik dari instansi pembina.

Teori Hukum Berbasis Risiko (*Risk-Based Regulation*) mengusulkan kebijakan yang dirancang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat risiko hukum. Kuasa substitusi digolongkan sebagai transaksi dengan risiko sedang hingga tinggi, tergantung jenis properti dan nilai transaksi. Mitigasi hukum dilakukan melalui kategorisasi risiko oleh notaris sebelum penyusunan akta. Model ini telah diterapkan dalam regulasi properti di beberapa negara ASEAN. Artikel jurnal menyarankan penerapannya di Indonesia melalui Peraturan Menteri.

Teori Akses terhadap Keadilan (*Access to Justice Theory*) relevan dalam konteks korban transaksi melalui kuasa palsu atau tidak sah. Masyarakat yang awam hukum sering tidak mengetahui batas-batas kewenangan kuasa substitusi. Mitigasi dapat dilakukan melalui penyuluhan hukum dan bantuan hukum pro bono dalam kasus sengketa properti. Jurnal menekankan peran klinik hukum

kampus dalam edukasi masyarakat. Peningkatan akses terhadap informasi hukum memperkuat posisi hukum pihak lemah.

Teori Keamanan Hukum Digital sangat penting dalam mitigasi modern berbasis sistem elektronik. Transaksi properti kini semakin sering menggunakan tanda tangan elektronik dan basis data online. Sistem e-Notary menjadi metode mitigasi risiko yang efisien dan transparan. Validasi elektronik memperkecil risiko pemalsuan dokumen kuasa. Jurnal menunjukkan bahwa e-Notary meningkatkan efisiensi dan mengurangi potensi fraud.

Teori Hukum Responsif menekankan bahwa hukum harus mampu merespons dinamika sosial secara adaptif. Kuasa substitusi sebagai bentuk dinamika relasi sipil membutuhkan aturan yang fleksibel namun tetap tegas. Mitigasi dilakukan dengan reformulasi aturan internal organisasi profesi notaris. Regulasi harus memberi ruang kontrol dan adaptasi terhadap praktik-praktik baru. Artikel menyarankan revisi UU Jabatan Notaris untuk mengakomodasi bentuk mitigasi ini.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Peran dan kedudukan kuasa substitusi dalam transaksi jual beli rumah menurut KUHPerdata menunjukkan bahwa instrumen ini diakui sebagai bentuk pelimpahan wewenang dari penerima kuasa kepada pihak ketiga. Meskipun Pasal 1803 KUHPerdata memperbolehkan substitusi, namun implementasinya harus memenuhi syarat-syarat tertentu seperti adanya kewenangan eksplisit dari pemberi kuasa dan kepatuhan terhadap bentuk hukum formal. Kuasa substitusi menjadi solusi dalam kondisi ketika pemberi kuasa tidak dapat melaksanakan kewajibannya secara langsung, tetapi tetap menuntut kehati-hatian karena dapat menimbulkan konflik hukum jika dilaksanakan secara ceroboh. Fungsi utama dari kuasa substitusi adalah untuk memastikan keberlanjutan proses peralihan hak atas rumah secara sah dan efisien. Dalam praktiknya, kuasa substitusi sering digunakan dalam pengurusan jual beli properti, tetapi memerlukan pengawasan dari pihak notaris agar tidak disalahgunakan.
2. Implikasi hukum dari penggunaan kuasa substitusi dalam perjanjian jual beli rumah mengindikasikan bahwa permasalahan hukum yang timbul sering berkaitan dengan validitas akta, tanggung jawab hukum, dan pelampauan wewenang oleh kuasa substitusi. Akta yang dibuat oleh pihak pengganti tanpa landasan kuasa yang sah berpotensi batal demi hukum.

Dalam kasus seperti ini, pihak pembeli atau penjual dapat dirugikan secara materiel maupun hukum. Oleh karena itu, notaris memiliki peran sentral untuk memastikan bahwa setiap bentuk kuasa, termasuk substitusi, memenuhi unsur keabsahan hukum. Selain itu, interpretasi yurisprudensi dan doktrin hukum perdata mendukung pentingnya pembatasan ruang lingkup substitusi untuk melindungi hak-hak para pihak dalam transaksi properti.

3. Mitigasi hukum untuk mencegah risiko yang ditimbulkan oleh penggunaan kuasa substitusi dapat dilakukan melalui pendekatan normatif dan teknis yang terstruktur. Secara normatif, dibutuhkan penegasan pengaturan dalam akta mengenai batasan, jangka waktu, dan kewenangan yang dilimpahkan dalam substitusi. Sementara itu, secara teknis, pelibatan notaris dalam proses substitusi wajib diperkuat dengan praktik verifikasi identitas dan otentikasi dokumen. Penguatan regulasi melalui pembaruan UU Jabatan Notaris dan integrasi sistem digital seperti e-Notary turut mendukung upaya mitigasi risiko. Dengan demikian, kolaborasi antara pembuat kebijakan, notaris, dan masyarakat menjadi kunci utama dalam menciptakan kepastian hukum dan perlindungan terhadap para pihak dalam jual beli rumah berbasis kuasa substitusi.

B. Saran

1. Diperlukan penguatan regulasi yang secara spesifik mengatur tata cara pelaksanaan kuasa substitusi dalam transaksi jual beli properti. Saat ini, meskipun Pasal 1803 KUHPdata memberikan dasar hukum, namun

interpretasi dan implementasinya seringkali menimbulkan multitafsir di lapangan. Oleh karena itu, pembentukan peraturan pelaksana atau pedoman teknis oleh lembaga terkait seperti Kementerian ATR/BPN atau Kementerian Hukum dan HAM menjadi krusial.

2. Dalam praktik notaris, perlu diterapkan mekanisme verifikasi yang lebih ketat terhadap akta-akta yang melibatkan kuasa substitusi. Notaris harus memastikan bahwa pemberi kuasa benar-benar memberikan wewenang substitusi secara eksplisit dan tidak bertentangan dengan asas kepercayaan dalam hukum perjanjian. Pelatihan berkelanjutan bagi para notaris mengenai dinamika hukum substitusi dan tanggung jawab profesional juga sangat diperlukan.
3. Perlu adanya pembaruan hukum melalui revisi terhadap KUHPerdata agar lebih adaptif terhadap perkembangan praktik hukum modern, termasuk mengenai pengaturan yang lebih rinci tentang kuasa substitusi. Harmonisasi antara hukum perdata, hukum agraria, dan hukum kenotariatan juga penting untuk menghindari konflik norma dan memberikan perlindungan maksimal terhadap hak-hak keperdataan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A. Rahim. (2022). *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori dan Praktik*. Makassar: Humanities Genius.
- Ani Purwati. (2020). *Metode Penelitian Hukum Teori dan Praktek*. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing
- Bambang Sunggono, 2014. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada. halaman 27-28
- Basyarudin. (2021). *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Pihak Ketiga yang Membeli Tanah dan Bangunan yang Telah Dibebeani Hak Tanggungan*. Surabaya: CV Jakad Media Publishing.
- Dr. Ramlan, S.H., M.Hum, Dkk, *Metode Penelitian Hukum Dalam Pembuatan Karya Ilmiah* (UMSU Press 2023)
- Dr. Tengku Erwinsyahbana, S.H., M.Hum, Dkk, *Metode Penelitian Hukum Dalam Pembuatan Karya Ilmiah* (UMSU Press 2023)
- Dr.Elisabeth Nurhaini ButarButar, S.H.,M.HUM. *Metode Penelitian Hukum* (PT. Refika Aditama, 2018)
- Effendi Perangin. 1994. *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Eka N.A.M Sihombing dan Chynthia Hadita, *Penelitian Hukum* (Malang: Setara Press, 2022)
- Elisabeth Nurhaini Butarbutar. (2018). *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Ervianto Dwi Bravijaji Wicaksono & Samuel Walangitan. (2024). *Teori dan Praktek Hak Tanggungan*. Cilacap: PT Media Pustaka Indo.
- Faisal *et.al*, 2023. *Pedomaan Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan : CV. Pustaka Prima
- Fajar Rachmad DM. (2024). *Hakikat Pembeli Beriktikad Baik: Perspektif Hukum*. Surabaya: Jakad Media Publishing.

- Frans Satriyo Wicaksono. (2008). *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*. Jakarta: Transmedia Pustaka.
- H.M. Arba & Diman Ade Mulada. (2020). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo. (2020). *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Edisi Pertama). Jakarta: Kencana.
- I.K.O. Setiawan. 2015. *Hukum Perikatan dan Praktek Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika
- Iwan Erar Joseoef. (2022). *Hukum Perjanjian (Asas, Teori, & Praktik)*. Bandung: Citra Aditya.
- J. Andy Hartanto. (2018). *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*. Surabaya: CV Jakad Publishing.
- J. Satrio. (1993). *Hukum Perikatan: Perwakilan dan Kuasa*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Komariah. (2019). *Hukum Perdata* (Cetakan Keenam, Edisi Revisi). Malang: UMM Press.
- L.C. Pakpahan. (2024). *Analisis Hukum Perjanjian Jual Beli melalui E-Commerce*. Rewangrencang Press
- Laila M. Rasyid & Herinawati. 2016. *Pengantar Hukum Acara Perdata*. Makassar: Penerbit Universitas Hasanuddin,
- M. Yahya Harahap. 2005. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika..
- Marjohan Syam. 2010. *Surat Kuasa Khusus dalam Praktik Peradilan Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, 2020.
- Muslikah. (2022). *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish Digital.
- N. Budi Arianto Wijaya & Patricia Jessica. (2024). *Aspek Hukum Tentang Rumah Susun: Terkhusus Apartemen*. Yogyakarta: Andi Publisher.
- Nin Yasmine Lisasih & Koko Joseph Irianto. (2024). *Panduan Praktik Beracara Perdata bagi Lawyer* (Cetakan ke-2). Yogyakarta: Stiletto Book.

- Nurhilmiyah. (2020). *Hukum Perdata* (Cetakan Pertama). Medan: CV. Multi Global Makmur.
- Oemar Mochtar. (2024). *Hukum Kenotariatan: Teknik Pembuatan Akta Notaris dan PPAT* (Edisi Pertama, Cetakan ke-1). Jakarta: Kencana.
- Peter Mahmud Marzuki. (2017). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana
- R. Subekti. (1987). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rahmat Ramadhani. (2019). *Dasar-Dasar Hukum Agraria* (Edisi Pertama, Cetakan ke-1). Medan: Pustaka Prima
- Rahmat Ramadhani. (2022). *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya* (Cetakan Pertama). Medan: UMSU Press
- Ridwan Khairandy. (2016). *Perjanjian Jual Beli*. Yogyakarta: FH UI Press
- Romi Sihombing. (2022). *Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan* (Edisi Pertama, Cetakan ke-1). Jakarta: Kencana.
- Salim HS. (2021). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satrio. 1993. *Hukum Perikatan: Perwakilan dan Kuasa*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Serlika Aprita & Mona Wulandari. (2023). *Hukum Perikatan* (Edisi Pertama). Jakarta: Kencana.
- Subekti & Veronika Nugraheni Sri Lestari. (2020). *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*. Surabaya: CV Jakad Media Publishing.
- Subekti. 2008. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Suharnoko. (2015). *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus* (Edisi Kedua, Cetakan ke-9). Jakarta: Kencana.
- Supeno. (2019). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan: Hukum Perjanjian pada Umumnya, Perjanjian dalam Perspektif Hukum Internasional, dan Perjanjian dalam Perspektif Hukum Islam*. Jambi: Salim Media Indonesia.

- Suyanto. (2022). *Metode Penelitian Hukum, Pengantar Penelitian Normatif, Empiris dan Gabungan*. Gresik: Unigres Press
- Urip Santoso. (2014). *Hukum Perumahan* (Edisi Pertama, Cetakan ke-1). Jakarta: Kencana
- Urip Santoso. (2019). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Edisi Pertama, Cetakan ke-6). Jakarta: Kencana.
- Wirjono Prodjodikoro. (1991). *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju
- Yahya Harahap. (2023). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Edisi Kedua). Jakarta: Sinar Grafika.
- Yana Risdiana. (2016). *Penafsiran Kontrak Komersial: Antara Teks dan Konteks*. Jakarta: Inboeku Media Ilmu.
- Yenny Febrianty. (2023). *Hukum Apartemen dan Kondominium*. Jakarta: CV Green Publisher Indonesia.
- Yuhelson. (2019). *Hukum Kepailitan di Indonesia*. Gorontalo: Ideas Publishing.

B. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997,

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah.

C. Jurnal

- Adriani, Meita. (2022). "Analisis Keabsahan Kuasa Substitusi Dalam Transaksi Jual Beli Tanah." *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 6(1): 78–91.
- Febriani, Dwi. (2021). "Tanggung Jawab Hukum Notaris Dalam Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Substitusi." *Jurnal Ilmu Hukum Reformasi*, 7(2): 112–125.
- Gultom, Sandra. (2020). "Kekuatan Hukum Kuasa Substitusi Dalam Peralihan Hak Atas Tanah." *Jurnal Hukum Lex Renaissance*, 5(3): 56–70.
- Kurniawan, Dedi. (2019). "Penerapan Pasal 1803 KUHPdata Dalam Praktik Notariat." *Jurnal Legislasi Indonesia*, 16(4): 103–117.
- Maulana, Rizky. (2021). "Risiko Hukum Akibat Penyalahgunaan Kuasa Substitusi Dalam Perjanjian Jual Beli." *Jurnal Wawasan Yuridika*, 5(1): 88–99.
- Muninjaya, *Inovasi Metode Penelitian Hukum dalam Era Digital*, Jurnal Ilmiah, 2020.
- Nurul Qamar, *Pendekatan Normatif dan Empiris dalam Penelitian Hukum*, Jurnal Lex Jurnalica, 2020.
- Putri, Adelia. (2023). "Mitigasi Risiko Hukum Pada Transaksi Properti Melalui Kuasa Substitusi." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 53(2): 201–218.
- Sari, Lestari. (2020). "Kepastian Hukum Dalam Pelaksanaan Kuasa Substitusi oleh Notaris." *Jurnal Notarius*, 9(1): 43–59.
- Saragih, Hadiyanto, *Pengembangan Metode Penelitian Hukum di Indonesia*, Jurnal Intelegensia Cendekia, 2021
- Syahrul, Ahmad. (2022). "Analisis Hukum Perdata terhadap Keabsahan Kuasa Substitusi dalam Akta Notaris." *Jurnal Hukum Progresif*, 12(2): 132–145.
- Wijaya, Bima. (2021). "Perbandingan Penggunaan Kuasa Substitusi dan Kuasa Mutlak dalam Transaksi Tanah." *Jurnal Ilmu Hukum Modern*, 8(3): 77–90.
- Yuliani, Maria. (2020). "Peran Notaris Dalam Menjamin Validitas Kuasa Substitusi." *Jurnal Kenotariatan Indonesia*, 4(2): 55–67.