

**PENERAPAN DAN KEKUATAN PEMBUATAN SURAT KUASA
SUBSTITUSI UNTUK MENJUAL TANAH PADA STASIUN PENGISIAN
BAHAN BAKAR UMUM (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR 303 K/PDT/2020 TANGGAL 12 MARET 2020)**
***THE IMPLEMENTATION AND VALIDITY OF POWER OF ATTORNEY
WITH SUBSTITUTION FOR SELLING LAND AT A PUBLIC FUEL
FILLING STATION (STUDY OF SUPREME COURT DECISION NUMBER
303 K/PDT/2020 DATED MARCH 12, 2020)***

Ria Dasniar, Tan Kamello dan Burhan Sidabariba

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : ria.desniar@gmail.com, tankamelo77@gmail.com,
burhansida@yahoo.com

Citation Structure Recommendation :

Dasniar, Ria, Tan Kamello dan Burhan Sidabariba. *Penerapan dan Kekuatan Pembuatan Surat Kuasa Substitusi Untuk Menjual Tanah pada Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 303 K/Pdt/2020 tanggal 12 Maret 2020)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Surat kuasa substitusi dalam jual beli tanah SPBU menimbulkan permasalahan hukum ketika dibuat tanpa klausul pengalihan kuasa dalam surat kuasa khusus sebelumnya, sebagaimana terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 303 K/Pdt/2020. Kuasa substitusi diperbolehkan sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1796 dan 1803 KUH Perdata dengan mencantumkan klausul pengalihan kepada pihak lain. Perlindungan hukum bagi pihak dirugikan dilakukan secara preventif melalui peraturan perundang-undangan dan represif melalui gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum. Notaris harus cermat dalam pembuatan akta kuasa substitusi untuk mencegah penyalahgunaan wewenang dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Kata Kunci: Jual Beli Tanah, Kuasa Substitusi, Notaris

ABSTRACT

Substituted power of attorney in land sales for gas stations raises legal issues when created without a transfer clause in the prior special power of attorney, as occurred in Supreme Court Decision Number 303 K/Pdt/2020. Substituted power of attorney is permitted provided it complies with Articles 1796 and 1803 of the Civil Code by including a clause for transfer to other parties. Legal protection for aggrieved parties is implemented preventively through legislation and repressively through lawsuits based on Article 1365 of the Civil Code regarding unlawful acts. Notaries must be meticulous in creating substituted power of attorney deeds to prevent abuse of authority and provide legal certainty for the parties involved.

Keywords: Land Sale, Substituted Power of Attorney, Notary

A. PENDAHULUAN

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.¹ Perkataan Notaris berasal dari perkataan *Notarius*, yakni nama pada zaman Romawi yang diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis.² Nama *Notarius* lambat laun mempunyai arti berbeda dengan semula, sehingga kira-kira pada abad kedua sesudah masehi yang disebut dengan nama *Notarius* itu adalah mereka yang mengadakan pencatatan atau tulisan cepat.³

Jabatan notaris juga merupakan jabatan seorang pejabat negara atau pejabat umum, yang menjalankan sebagian fungsi publik dari negara, khususnya di bidang hukum perdata.⁴ Jabatan notaris tersebut diadakan oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.⁵ Pelaksanaan tugas notaris merupakan pelaksanaan tugas jabatan yang *esoterik*,⁶ diperlukan pendidikan khusus dan kemampuan yang memadai untuk menjalankannya. Menurut Supriadi, tugas notaris adalah mengatur hubungan hukum antara pihak-pihak yang secara mufakat menginginkan jasa notaris terhadap akta yang dibuat secara tertulis dan sah sebagai Pejabat Umum.⁷ Notaris dalam melaksanakan jabatannya tersebut dapat membuat akta autentik yang mana merupakan penjamin kebenaran dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak, baik yang dibuat dihadapan maupun oleh notaris.

¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN Tahun 2014 No.3, TLN No. 5491, Ps.1 angka 1.

² Liliana Tedjosaputro, *Malpraktek Notaris dan Hukum Pidana*, Agung, Semarang, 2001, p.10.

³ R. Sugondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, p. 13.

⁴ Yudha Pandu, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jabatan Notaris dan PPAT*, Indonesia Legal Center Publishing, Jakarta, 2012, p.2.

⁵ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2018, p.14.

⁶ *Ibid.*, p.19. Esoterik suatu ciri bagi pendapat, pandangan atau pengetahuan yang harus dipelajari atau dimengerti secara khusus dan dapat diketahui, diterima oleh siapa saja.

⁷ Supriadi, *Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, p.50.

Sehingga dalam melaksanakan jabatannya notaris harus mentaati dan mengikuti aturan yang ada dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 jo Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJ) dan Kode Etik Notaris.

Sekarang ini, kebutuhan akan jasa notaris tidak dapat dipungkiri lagi bahkan dapat dikatakan semakin meningkat. Notaris sebagai pejabat publik merupakan tempat bagi orang-orang yang membutuhkan nasehat maupun arahan dalam pembuatan dokumen hukum. Sesuai dengan tulisan Tan Thong Kie dalam bukunya, yakni segala sesuatu yang ditulis dan ditetapkannya (konstantir) adalah benar dan ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁸

Akta notaris menurut Pasal 1 angka 7 UUNJ adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang. Akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga jika ada orang atau pihak yang menilai atau menyatakan akta tersebut tidak benar, maka orang atau pihak yang menilai atau menyatakan tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai dengan aturan hukum,⁹ salah satu akta yang lazim dibuat oleh notaris adalah akta kuasa.

Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Perkataan-perkataan “suatu urusan” (*een zaak*) pada umumnya diartikan sebagai suatu perbuatan hukum, sedang perkataan-perkataan “atas namanya” mengandung arti bahwa penerima kuasa bertindak mewakili pemberi kuasa.¹⁰ Dengan adanya pemberian hak ini berarti penerima kuasa asli memiliki hak untuk mengalihkan kuasanya kepada orang lain. Orang yang mengalihkan kuasanya kepada orang lain disebut kuasa substitusi,

⁸ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2018, p.444.

⁹ Intan Rahmadanti, *Perlindungan Hukum terhadap Notaris Berdasarkan Prinsip Based On Fault Of Liability (Tanggung Jawab Berdasarkan Kesalahan)*, Lex Stricta : Jurnal Ilmu Hukum, Vol.1, No.2 (Desember 2022), p.104.

¹⁰ Komar Andasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta, 2015, p.472.

sedangkan orang lain yang menerima kuasa disebut sebagai penerima kuasa substitusi.¹¹

Pemberian kuasa dengan hak substitusi diatur dalam Pasal 1803 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdato) dimana ditentukan bahwa orang yang memberikan kuasa bertanggung jawab untuk orang yang telah di tunjuknya olehnya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya apabila:¹²

1. Jika ia tidak diberikan kekuasaan untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya.
2. Jika kekuasaan itu telah diberikan kepadanya tanpa penyebutan seorang tertentu, sedangkan orang yang dipilihnya itu ternyata seorang yang tak cakap atau tak mampu.

Pada dasarnya tujuan dari suatu perjanjian pemberian kuasa ialah untuk memberikan kekuasaan atau wewenang kepada penerima kuasa untuk bertindak sebagai wakil pemberi kuasa. Dengan kekuasaan yang ada pada penerima kuasa inilah yang menyebabkan ia berwenang atau berhak melakukan tindakan-tindakan hukum untuk kepentingan dengan atas nama pemberi kuasa.¹³ Akan tetapi, yang terjadi dalam praktik, terutama pada kuasa substitusi sering terjadi permasalahan dalam pelaksanaan kuasa substitusi tersebut.

Salah satu perkara terkait pembuatan akta kuasa substitusi terdapat pada Putusan Pengadilan negeri Lubuk Pakam No. 57/Pdt.G/2017/PN.Lbp. Perkara ini bermula ketika pada tanggal 13 Juli 2011 Penggugat I dan Penggugat II mendirikan Perseroan Terbatas PT. Andar Mulya Agro Lestari. Sekitar akhir bulan agustus tahun 2011 Penggugat I dan Penggugat II membeli sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 1017/Hamparan Perak atas nama Jhon Piker Simamora seluas 2.200 M2 (dua ribu dua ratus meter persegi) berikud Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Nomor : 14.203.1109 yang berdiri diatasnya terletak di Desa Hamparan Perak, Kecamatan Hamparan Perak,

¹¹ Nurun Ainuddin, *Hak Substitusi pada Pemberian Kuasa Beserta Tanggung Jawab Hukumnya*, Jurnal Hukum Jatiswara, Vol.30, No.1 (Oktober 2017), p.166.

¹² *Ibid.*, p.167.

¹³ M.Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, p.2.

Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara dan mengingat SPBU tersebut masih diagunkan di Bank sehingga penandatanganan akte jual beli baru bisa dilaksanakan pada tanggal 27 Februari 2012, yang dibuat oleh Tergugat I (Herniati, SH) selaku Notaris-PPAT di Kabupaten Deli Serdang dan selanjutnya setelah Akta Jual Beli ditandatangani kemudian SPBU dibalik nama menjadi atas nama sekaligus dimasukkan menjadi milik dan aset PT. Andar Mulya Agro Lestari, sedangkan terhadap tanah Hak Milik Nomor : 1017/Hamparan Perak dibaliknama menjadi atas nama dan menjadi milik pribadi Penggugat II.

Mengingat kesibukan Direktur Utama PT. Andar Mulya Agro Lestari yaitu "A" dan tempat tinggal dengan lokasi SPBU tersebut cukup jauh, maka untuk kepentingan pembelian SPBU, Penggugat memberi kuasa kepada Muhammad Thoriq untuk mengurus, menjaga, melaksanakan/mengelola dan memajukan usaha Perseroan Terbatas PT. Andar Mulya Agro Lestari sebagaimana tersebut dalam Akta Surat Kuasa Nomor 36 tanggal 05 Agustus 2011 yang dibuat oleh Jhon Langsung, SH. Notaris di Medan.

Sementara itu pula, Muhammad Thoriq selaku kuasa direksi telah menunjuk dan mengangkat Paulina Ginting (Tergugat II) sebagai Direktur Operasional dengan akta di bawah tangan yang di legalisasi oleh Jhon Langsung, SH. Notaris di Medan untuk mengurus, menjaga, mengelola dan mengawasi usaha-usaha yang telah dan akan dijalankan oleh Perseroan Terbatas PT. Andar Mulya Agro Lestari tersebut. Sementara untuk mengurus balik nama objek sengketa Para Penggugat minta bantuan kepada Tergugat I, di mana sertipikat Hak Milik Nomor : 1017/Hamparan Perak diserahkan kepada Tergugat I.

Selanjutnya tahun 2013, ada yang berminat untuk membeli SPBU tersebut dengan harga sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah), sehingga untuk melaksanakan jual beli SPBU tersebut kemudian Penggugat II memberi kuasa kepada Direktur Utama PT. Andar Mulya Agro Lestari sebagaimana Akta Surat Kuasa Nomor : 04 tanggal 07 Januari 2014 dan Akta Surat Kuasa Nomor : 05 tanggal 07 Januari 2014 yang dibuat oleh Tergugat I. Berdasarkan kuasa tersebut dibuatlah Akta Persetujuan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 41 tanggal 16 Januari 2014, di mana Tergugat VII selaku pembeli membayar harga SPBU tersebut dengan cara mencicil.

Ria Dasniar, Tan Kamello dan Burhan Sidabariba
Penerapan dan Kekuatan Pembuatan Surat Kuasa Substitusi untuk Menjual Tanah Pada Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 303 K/Pdt/2020 tanggal 12 Maret 2020)

Akan tetapi Tergugat VII tidak dapat melunasi pembayaran jual beli tersebut. Hingga singkatnya, Tergugat II mengambil asli sertipikat Hak Milik Nomor 1017/Hamparan Perak dari Tergugat I dan Tergugat II menghadap kepada Muhammad Zunuza, SH. (Tergugat III) selaku Notaris di Deli Serdang untuk membuat Akta Kuasa Menjual sertifikat Hak Milik Nomor : 1017/Hamparan Perak antara Penggugat II sebagai Pemberi Kuasa dan Tergugat II sebagai Penerima Kuasa tanpa dihadiri dan disetujui Penggugat II sebagai pemilik tanah.

Setelah Tergugat II mendapat salinan Akta Kuasa Menjual Nomor : 13 tanggal 30 Oktober 2013 dari Tergugat III selanjutnya Tergugat II melimpahkan kuasanya kepada Ridwan Jaya (Tergugat VI) sebagaimana tersebut dalam Akta Kuasa Substitusi tanggal 18 Nopemeber 2013 yang dibuat oleh Musniwaty Mustofa, SH. Notaris di Medan (Tergugat IV) dan selanjutnya berdasarkan Akta Kuasa Substitusi tersebut dilakukanlah jual beli sertifikat Hak Milik Nomor : 1017/Hamparan Perak berikut SPBU oleh Tergugat VI (Ridwan Jaya) yang bertindak selaku penjual sekaligus pembeli dihadapan Dana Barus, SH. Notaris-PPAT di Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara (Tergugat V) dan telah dilakukan balik nama keatas nama Tergugat VI. Atas perbuatan Tergugat II tersebut, Para Penggugat mengalami kerugian, karena Para Penggugat tidak merasa menjual objek sengketa kepada Tergugat VI.

Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat surat kuasa substitusi bagi para pihak yang menghendaknya, namun dalam kasus ini pembuatan surat kuasa substitusi seharusnya tidak bisa dilakukan karena pemberi kuasa merupakan pihak yang sebelumnya telah mendapat surat kuasa khusus dari pihak lain untuk menjalankan jual beli tanah dan stasiun pengisian bahan bakar umum. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 1797 KUHPerdara di mana penerima kuasa tidak boleh melakukan sesuatu yang melampaui kuasanya.

Atas Kuasa Substitusi tersebut, Penggugat telah kehilangan haknya dan mengalami kerugian atas penjualan objek sengketa tersebut. Untuk itu, penelitian ini dirasa menarik untuk dilakukan guna menganalisis mengenai kedudukan surat kuasa substitusi sebagai dasar dalam jual beli tanah dan seperti apa perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat dari penyalahgunaan isi dalam surat

kuasa substitusi tersebut serta untuk menganalisis Putusan Hakim terhadap Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 57/Pdt.G/2017/PN.Lbp Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 199/PDT/2018/ PT.MDN. Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 303 K/Pdt/2020.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, dapat dirumuskan beberapa pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan surat kuasa substitusi sebagai dasar dalam jual beli tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat dari penyalahgunaan isi dalam surat kuasa substitusi?
3. Bagaimana Analisis Atas Putusan Hakim terhadap Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 57/Pdt.G/2017/PN.Lbp Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 199/PDT/2018/ PT.MDN. Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 303 K/Pdt/2020?

B. PEMBAHASAN

1. Kedudukan Surat Kuasa Substitusi Sebagai Dasar dalam Jual Beli Tanah

Kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa khusus yang dibuat mengikuti pembuatan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di hadapan notaris.¹⁴ Pembuatan kuasa untuk menjual itu sendiri dilatar belakangi oleh berbagai hal, diantaranya pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak dapat hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit, pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu.

Kondisi semacam ini akan memunculkan permasalahan ketika akan dibuat akta jual beli karena tidak hadirnya penjual, sehingga perlu disikapi dengan pemberian suatu kuasa untuk menjual guna mempermudah diselenggarakannya proses peralihan hak atas tanah dihadapan pejabat yang berwenang. Kuasa untuk menjual itu sendiri berisi tentang hal-hal yang bersifat pelimpahan kekuasaan,

¹⁴ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, p.205.

diantaranya mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak, apa yang harus dilaksanakan dan apa yang tidak boleh dilaksanakan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1803 ayat (2) KUHPdata pada dasarnya penerima kuasa diperkenankan untuk menunjuk seorang kuasa lain (*onerlasthebber*) yang dengan demikian berwenang untuk mewakili pemberian kuasa asal atau dikenal dengan kuasa substitusi.¹⁵ Substitusi berarti penunjukan seorang kuasa oleh penerima kuasa atas kuasa yang telah diterimanya dari pemberi kuasa asal sehingga penerima kuasa digantikan oleh orang lain. Dengan adanya pemberian hak ini berarti penerima kuasa asli memiliki hak untuk mengalihkan kuasanya kepada orang lain. Orang yang mengalihkan kuasanya kepada orang lain disebut kuasa substitusi, sedangkan orang lain yang menerima kuasa disebut sebagai penerima kuasa substitusi.¹⁶

Larangan atas kewenangan untuk melakukan substitusi tentunya dapat ditegaskan di dalam kuasanya atau larangan undang-undang.¹⁷ Untuk tindakan hukum yang memerlukan kualifikasi tertentu seperti halnya kuasa kepada seorang pengacara tidak dapat disubstitusikan, kecuali dengan persetujuan pemberi kuasa. Hal mana berbeda dengan kuasa untuk membeli sebuah buku yang tidak memerlukan kualifikasi tertentu sehingga kuasa ini dapat disubstitusikan.¹⁸

Berdasarkan ketentuan Pasal 1803 KUHPdata, ditentukan bahwa orang yang memberikan kuasa bertanggung jawab untuk orang yang telah ditunjuknya olehnya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya apabila:¹⁹

1. Jika ia tidak diberikan kekuasaan untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya.
2. Jika kekuasaan itu telah diberikan kepadanya tanpa penyebutan seorang tertentu, sedangkan orang yang dipilihnya itu ternyata seorang yang tak cakap atau tak mampu.

¹⁵ Amalia Putri Prima Erdyan, *Penggunaan Akta Kuasa Menjual Substitusi Untuk Melaksanakan Peralihan Hak atas Tanah di Badan Pertanahan Kota Semarang*, Skripsi, Universitas Semarang, Semarang, 2016, p.29.

¹⁶ *Ibid.*, p.166.

¹⁷ Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan*, UU No.4 Tahun 1996, LN Tahun 1996 No.42, TLN No.3632, Ps.15 ayat (1).

¹⁸ Dwi Hartiningsih, *Jual Beli Hak atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Notariil*, *Lex Renaissance*, Vol.5, No.3 (Juli 2020), p.700.

¹⁹ Nurun Ainuddin, *Op.Cit.*, p.167.

Sementara itu, jual beli tanah menurut UUPA, istilah jual beli tersebut hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA, yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Perbuatan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai “suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela”.²⁰ Dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata-kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, hibah dan wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.²¹

Pernyataan diatas merupakan bentuk-bentuk pengalihan hak milik atas tanah. Pengalihan hak milik atas tanah tersebut tergantung bentuknya dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu pengalihan hak milik atas tanah secara hukum harus diikuti dengan alas hak yang jelas dan sesuai dengan undang-undang.²²

Peralihan hak atas tanah melalui mekanisme jual beli tersebut merupakan cara yang paling umum dilakukan oleh masyarakat untuk memperoleh hak atas tanah, khususnya dalam konteks peralihan hak milik. Penyerahan hak milik dengan proses jual beli dilakukan peralihan haknya antara pihak penjual kepada pembeli, dengan harga yang telah disepakati bersama.²³ Jual beli ini bersifat konsensual, sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 KUH Perdata. Hak atas tanah yang dijual akan beralih kepemilikannya melalui pelaksanaan tindakan hukum tambahan dalam proses jual beli, yang diperlukan untuk memenuhi syarat penyerahan yuridis sesuai dengan Pasal 1459 KUH Perdata.²⁴

²⁰ Mariam Darul Badruljaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, p.25.

²¹ Miftahul Khair Patahuddin, Harly Stanly Muaja dan Doortje Durin Turangan, *Pengaturan terhadap Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria*, LEX ADMINISTRATUM, Vol.11, No.1 (Januari 2023), p.4.

²² Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, p.12.

²³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia (Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, Rajawali, Jakarta, 2001, p.23.

²⁴ Harun Al Rashid, *Sekilas tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997, p.52.

Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan : “ Hak Milik atas Tanah dapat Beralih dan dialihkan kepihak lain”. Dalam hal ini penerima yang baru wajib mendaftarkan peralihan Hak Milik atas Tanah yang diterimanya yang melalui jual beli atau tukar menukar yang mana telah di atur oleh PP No. 18 Tahun 2021 guna memberikan perlindungan hak kepada pemegang Hak atas yang baru demi Ketertiban Tata Usaha Pendaftaran Tanah.²⁵

Peralihan hak atas tanah yang di maksud dalam pasal tersebut adalah suatu hal yang menyebabkan hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang kepada orang lain adalah terjadi karena perbuatan hukum yang merupakan peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja dan memiliki tujuan agar hak atas tanah tersebut berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan hak atas tanah tersebut, salah satunya adalah melalui jual-beli. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang di buat oleh PPAT yang berwenang.²⁶

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan Hak Milik satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Perbuatan hukum pemindahan hak dalam hukum tanah nasional memakai dasar hukum adat, yang sifatnya adalah tunai. Dengan dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan hak atas tanah yang menjadi objek berpindah kepada penerima hak.²⁷

Dalam konteks jual beli, kuasa substitusi merujuk pada hak penerima kuasa (kuasa) untuk mengalihkan atau mendelegasikan sebagian atau seluruh kewenangannya pada pihak lain yang ditunjuk sebagai pengganti (substitusi).²⁸

²⁵ Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak atas Tanah*, Sinar Baru, Jakarta, 2018, p.115.

²⁶ Miftahul Khair Patahuddin, Harly Stanly Muaja dan Doortje Durin Turangan, *Pengaturan terhadap Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, p.5.

²⁷ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2015, p.514–515.

²⁸ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, p.97.

Hak ini diatur dalam Pasal 1803 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa penerima kuasa bertanggung jawab atas tindakan pengganti yang ditunjuk. Dalam jual beli yang menggunakan kuasa substitusi, pemberi kuasa (pemilik barang) memberikan hak kepada penerima kuasa (misalnya, agen properti) untuk menjualkan barangnya, dalam hal ini, tanah dan/bangunan. Pasal 1800 KUHPerdata menyatakan bahwa penerima kuasa memiliki hak untuk memberikan kuasanya kepada orang lain, kecuali hal tersebut dilarang dalam kontrak. Pasal ini menetapkan :

1. Hak Substitusi – Penerima kuasa (agen) dapat mendelegasikan sebagian atau seluruh kewenangan yang diberikan kepadanya kepada pihak lain.
2. Batasan Substitusi – Jika perjanjian kuasa secara eksplisit melarang hak substitusi, maka delegasi tidak diperbolehkan.

Adapun pentingnya kuasa substitusi dalam praktik jual beli antara lain:²⁹

1. Fleksibilitas

Kuasa substitusi memberikan fleksibilitas dalam pelaksanaan jual beli, terutama jika penerima kuasa berhalangan atau tidak dapat menyelesaikan transaksi secara penuh.

2. Efisiensi

Kuasa substitusi dapat mempercepat proses jual beli, terutama jika pihak penerima kuasa memiliki keterbatasan waktu atau sumber daya.

3. Kepentingan Pemberi Kuasa

Pemberi kuasa dapat memastikan bahwa transaksi jual beli tetap berjalan sesuai keinginannya, meskipun penerima kuasa asli tidak dapat melaksanakannya secara langsung

Selain itu, penggunaan kuasa substitusi dalam praktik jual beli juga harus memperhatikan hal-hal berikut ini, yaitu antara lain:³⁰

²⁹ Putri Sukma Mandiri, *Bertajuk: Pasal 1800 KUHPerdata: Hak Substitusi dalam Kuasa Apa Artinya untuk Bisnis?*, diakses dari https://www.linkedin.com/posts/putri-sukma-mandiri-56495321a_pasal-1800-kuhperdata-hak-substitusi-dalam-activity-7275381850213101568-gSlw#:~:text=Pasal%201800%20KUHPerdata%20adalah%20landasan%20hukum%20penting,menjalankan%20tugasnya%20secara%20lebih%20efisien%20dan%20efektif, diakses pada 10 Juli 2025.

³⁰ Putri Sukma Mandiri, *Bertajuk: Pasal 1800 KUHPerdata: Hak Substitusi dalam Kuasa Apa Artinya untuk Bisnis?*, diakses dari https://www.linkedin.com/posts/putri-sukma-mandiri-56495321a_pasal-1800-kuhperdata-hak-substitusi-dalam-activity-7275381850213101568-gSlw, diakses pada 10 Juli 2025.

1. Persetujuan Pemberi Kuasa

Pemberian hak substitusi harus secara tegas dicantumkan dalam surat kuasa. Tanpa persetujuan pemberi kuasa, penerima kuasa tidak boleh melakukan substitusi.

2. Tanggung Jawab Penerima Kuasa

Penerima kuasa yang melakukan substitusi tetap bertanggung jawab atas tindakan penggantinya (substitusi) terhadap pemberi kuasa.

3. Keterbatasan Kuasa

Penerima kuasa substitusi hanya dapat melakukan tindakan sesuai dengan batasan kuasa yang diberikan kepada penerima kuasa asli.

Di sisi lain, Pasal 1796 KUH Perdata mengatur tentang pemberian kuasa khusus, yang memberikan wewenang terbatas kepada penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum yang telah ditentukan secara jelas dan rinci. Hal ini berarti penerima kuasa hanya dapat bertindak sesuai dengan batasan yang tercantum dalam surat kuasa tersebut, dan tidak diperkenankan melakukan tindakan di luar ruang lingkup yang telah ditetapkan.³¹ Apabila penerima kuasa melangkahi batas kewenangan yang telah ditentukan, maka tindakan yang diambil tersebut akan dianggap sebagai tindakan yang tidak sah (*ultra vires*) dan tidak memiliki kekuatan hukum. Pasal 1797 KUH Perdata dengan tegas mengatur bahwa seorang penerima kuasa tidak diperkenankan untuk mengalihkan atau melimpahkan kewenangan yang diterimanya kepada pihak lain, kecuali dengan adanya persetujuan yang jelas dan tegas dari pemberi kuasa.³² Pengalihan kuasa yang dilakukan tanpa izin tersebut memiliki potensi menimbulkan konsekuensi hukum bagi penerima kuasa. Terlebih lagi, jika akibat dari pengalihan tersebut justru menimbulkan kerugian bagi pihak yang memberikan kuasa, maka penerima kuasa dapat dimintakan pertanggungjawaban atas tindakan yang merugikan itu.³³

³¹ Raskita J. F. Surbakti, *Analisis Hukum Penggunaan Surat Kuasa yang Melebihi Tujuannya*, Nommensen Journal of Legal Opinion (NJLO), Vol.3, No.1 (Januari 2022), p.344.

³² Maryano Erich dan Yurisa Martanti, *Perlindungan Hukum terhadap Itikad Baik Penerima Kuasa yang Bertindak di Luar Kuasa yang Dibuak Secara Autentik*, Jurnal Hukum Indonesia, Vol.2, No.1 (Februari 2023), p.87.

³³ Andryawan, dkk., *Akibat Hukum Penyalahgunaan Surat Kuasa Melampaui Kewenangan yang Diberikan Berdasarkan Hukum Perdata di Indonesia (Putusan Pengadilan Cirebon Nomor 104/PDT.G/2012/PN.Cbn)*, Ranah Research: Journal of Multidiciplinary Research and Depelovement, Vol.7, No.1 (November 2024), p.138.

Pembatasan-pembatasan yang ditetapkan dalam KUHPPerdata ini dimaksudkan untuk memberikan perlindungan kepada pemberi kuasa agar terhindar dari potensi penyalahgunaan, serta untuk memastikan bahwa surat kuasa tersebut digunakan semata-mata sesuai dengan maksud dan kehendak pemberi kuasa. Dengan demikian, surat kuasa ini dapat dipandang sebagai suatu peraturan yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dan dituangkan dalam surat kuasa tersebut, maka hal itu dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap isi perjanjian, yang pada akhirnya berimplikasi pada pelanggaran terhadap norma hukum yang berlaku.³⁴

Secara praktik, proses jual beli dengan menggunakan akta kuasa menjual substitusi sering dilakukan sebagai upaya menghindari pembayaran pajak, karena biasanya hal tersebut dilakukan dalam hal peralihan hak sementara dimana objek jual beli tersebut akan dijual kembali kepada pihak lain. Maka dari itu dalam penggunaan kuasa substitusi tersebut, jual beli yang pertama harus dibayarkan dahulu pajaknya, sebelum melakukan jual beli yang kedua berdasarkan kuasa substitusi tersebut. Oleh karena itu apabila proses jual beli yang pertama harus dilaksanakan maka biaya balik nama, pajak pembeli dan pajak penjual harus dibayarkan. Sehingga untuk menanggulangi hal tersebut penggunaan akta kuasa menjual substitusi dilarang oleh Kantor Pertanahan.³⁵

Dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli yang diikuti dengan kuasa jual, dapat dikatakan sebagai pengelakan terhadap pemungutan PPh, dan BPHTB dilakukan dengan cara pihak pembeli dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan minta dibuatkan kuasa jual yang terpisah dengan akta perjanjian pengikatan jual beli di hadapan notaris. Dengan kuasa jual yang terpisah tersebut, selanjutnya pihak pembeli dapat mengadakan transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan dengan pihak lain, tanpa memberitahukan pihak lain yang akan membeli bahwa kuasa jual tersebut merupakan bagian dari perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat sebelumnya. Sehingga seolah-olah pihak pertama hanya memberikan kuasa kepada pihak kedua untuk menjual kepada pihak lain

³⁴ *Ibid.*

³⁵ Amalia Putri Prima Erdyan, *Penggunaan Akta Kuasa Menjual Substitusi Untuk Melaksanakan Peralihan Hak atas Tanah di Badan Pertanahan Kota Semarang*, p. 48.

tanah dan/atau bangunan dari pihak pertama. Dengan cara demikian maka pada transaksi pertama jual beli yang dibuat dihadapan notaris tersebut tidak timbul pungutan atas PPH dan BPHTB.³⁶

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa penggunaan kuasa substitusi dalam jual beli hak atas tanah dapat dilakukan sepanjang berdasarkan peraturan yang berlaku dan disepakati oleh masing-masing pihak, baik penerima kuasa maupun pemberi kuasa memahami hak dan kewajibannya, yaitu hal-hal yang boleh dan tidak boleh dilakukan dalam menjalankan kuasa substitusi tersebut. Jadi, Penggunaan kuasa substitusi dalam jual beli memiliki kepastian hukum jika dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku, terutama terkait larangan kuasa mutlak dan pencantuman dalam akta kuasa yang sah. Pemberi kuasa dan penerima kuasa harus memahami hak dan kewajibannya agar terhindar dari masalah hukum di kemudian hari.

Hukum berfungsi untuk mengatur hubungan antara negara atau masyarakat dengan warganya, dan hubungan antara sesama warga masyarakat tersebut, agar kehidupan dalam masyarakat berjalan dengan tertib dan lancar”.³⁷ Hal ini mengakibatkan bahwa tugas hukum untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban) dan keadilan dalam masyarakat. Kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan umum atau kaidah umum yang berlaku umum. Agar tercipta suasana aman dan tentram dalam masyarakat, maka kaidah dimaksud harus ditegakkan serta dilaksanakan dengan tegas.

Berdasarkan teori kepastian hukum, salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu.³⁸ Hal ini sejalan dengan pendapat Jan Michiel Otto,

³⁶ Esti Handayani, *Penghindaran Pajak melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Jual yang Dibuat di Hadapan Notaris di Jakarta Utara*, Notarius, Vol.1, No.1 (Maret 2012), p.10.

³⁷ Soerjono Soekanto, *Penegakkan Hukum*, Bina Cipta, Bandung, 2017, p.15.

³⁸ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, p.19.

bahwa untuk menciptakan kepastian hukum selain adanya aturan yang konsisten dan jelas juga harus diikuti pula oleh masyarakatnya yang tunduk pada aturan yang ada.

2. Perlindungan Hukum terhadap Pihak-Pihak yang Dirugikan Akibat Penyalahgunaan Isi dalam Surat Kuasa Substitusi

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum sesuai dengan aturan hukum untuk mewujudkan tujuan hukum yaitu keadilan,³⁹ baik itu yang bersifat preventif (mencegah terjadinya sengketa) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (menyelesaikan sengketa). Perlindungan hukum adalah hak setiap warga negara yang harus diperoleh, sedangkan negara merupakan kewajibannya memenuhi perlindungan hukum setiap warganya. Pemberlakuan perlindungan hukum harus diberlakukan secara menyeluruh tanpa ada tendensi apapun kepada setiap warga negaranya. Sehingga dengan adanya perlindungan hukum ini dapat memberikan jaminan rasa aman dan ketentraman bagi setiap orang yang menjalankan kehidupan sesuai dengan norma yang berlaku di Indonesia, dan memberikan ganjaran yang sesuai dengan perbuatan bagi setiap orang yang melanggar norma yang berlaku.⁴⁰

Berdasarkan teori perlindungan hukum, suatu perlindungan dapat dikualifikasikan sebagai perlindungan hukum bila di dalamnya mengandung unsur:

- a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warga negaranya.
- b. Jaminan kepastian hukum.
- c. Berkenaan dengan hak-hak warga negara.
- d. Adanya sanksi berupa hukuman bagi pihak yang melakukan pelanggaran.⁴¹

Terdapat dua bentuk perlindungan hukum. *Pertama*, perlindungan hukum preventif yaitu perlindungann yang diberikan pemerintah dengan maksud mencegah terjadinya pelanggaran. Bentuk perlindungan ini termanifestasi ke

³⁹ Dyah Permata Budi Asri, *Perlindungan Hukum Preventif terhadap Ekspresi Budaya Tradisional di Daerah Istimewa Yogyakarta Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta*, Journal of Intellectual Property JIPRO, Vol.1, No.1 (Agustus 2018), p.302.

⁴⁰ Milawartati T. Ruslan, *Perlindungan Hukum bagi Wisatawan Dendengan Kabupaten Banggai*, Azka Pustaka, Pasaman Barat, 2022, p.10–11.

⁴¹ Satjipto Raharjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003, p.122.

dalam berbagai peraturan perundang-undangan. *Kedua*, perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang dilakukan pada suatu peristiwa yang telah terjadi. Bentuk perlindungan mengemuka pada berbagai rupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan bila telah terjadi pelanggaran. Sementara itu instrumentasi atau sarana perlindungan hukum yang diselenggarakan mengikuti bentuk-bentuk perlindungan hukum yang eksis.⁴² *Pertama*, sarana perlindungan hukum yang preventif. Dalam hal ini subjek hukum memperoleh kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu putusan atau keputusan memperoleh bentuk yang definitif. Umumnya hal ini berkaitan dengan produksi legislasi atau kebijakan.

Kedua, sarana perlindungan hukum represif, penyelenggaraannya memiliki tujuan untuk menyelesaikan sengketa yang ditangani melalui pengadilan umum dan administrasi di Indonesia. Berbagai prinsip perlindungan hukum bertumpu dan bersumber dari pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia. Prinsip berikutnya adalah prinsip negara hukum yang menjunjung tinggi pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia sebagai landasan prinsipil dari hukum dan produknya.⁴³

Pada perjanjian jual beli, dalam kaitannya dengan penggunaan kuasa menjual substitusi dalam transaksi jual beli. Bentuk perlindungan hukum secara preventif yang dapat diberikan oleh Negara sebagaimana ketentuan dalam KUHPerdara, yaitu surat kuasa substitusi yang dibuat oleh Tergugat IV mengandung cacat hukum karena tidak sesuai dengan ketentuan dan aturan yang ada. *Pertama* berdasarkan aturan dalam Pasal 1797 KUHPerdara mengenai perbuatan yang dilakukan melampaui apa yang dikuasakan kepadanya, yang artinya Tergugat II tidak boleh melampaui apa yang dikuasakan kepadanya oleh Penggugat sebagai pemberi kuasa. Tindakan melampaui batas Tergugat II, juga melanggar asas *nemo plus iuris* karena perbuatan Tergugat II melebihi hak yang diberikan kepadanya sehingga membuat surat kuasa substitusi yang dibuat oleh Tergugat IV menjadi batal.

⁴² Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Masyarakat di Indonesia*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2006, p.1-2.

⁴³ *Ibid.*.

Perbuatan Tergugat II sebagai penerima kuasa yang membuat surat kuasa substitusi, menjadikan surat kuasa substitusi itu batal bukan berakhir karena terdapat 7 (tujuh) alasan berakhirnya kuasa, yakni:

- a. Berakhirnya kuasa disebabkan oleh penarikan kuasa kembali oleh si pemberi kuasa dengan diberitahukan kepada si penerima kuasa. Dasar dari penerikan kuasa oleh si pemberi kuasa adalah karena meninggalnya, palit atau pengampuan si pemberi kuasa maupun si penerima kuasa.
- b. Berakhirnya kuasa karena kehendak dari si pemberi kuasa dan dapat memaksa dengan adanya alasan untuk ditarik kembali pemberian kuasan tersebut.
- c. Berakhirnya kuasa akibat penarikan kuasa, dimana penerima kuasa diberitahukan tentang penarikan kuasanya tidak dapat diberitahukan kepada pihak ketiga yang telah mengadakan persetujuan dengan pihak penerima kuasa karena tidak mengetahui adanya penarikan kuasa, hal tersebut tidak mengurangi tuntutan hukum dan pemberi kuasa terhadap penerima kuasa.
- d. Berakhirnya kuasa akibat dari pengangkatan penerima kuasa baru sehingga ditariknya kuasa oleh penerima kuasa yang pertama berlaku sejak diberitahukannya kepada penerima kuasa pertama.
- e. Berakhirnya kuasa karena penerima kuasa membebaskan dirinya dari kuasanya dengan pemberitahuan penghentian kuasa kepada si pemberi kuasa.
- f. Berakhirnya kuasa karena si penerima kuasa tidak sadar akan meninggalnya si pemberi kuasa, namun ketidak sadar penerima kuasa akan hal itu adalah sah.
- g. Berakhirnya kuasa apabila si penerima kuasa meninggal, sehingga keluarga dari penerima kuasa harus memberitahukan hal itu kepada pemberi kuasa jika keluarga tahu akan adanya pemberian kuasa dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa.

Selanjutnya perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa salah satunya melalui putusan lembaga pengadilan (litigasi). Penyelesaian sengketa yang terjadi dengan jalur litigasi/peradilan adalah proses penyelesaian sengketa yang sudah dikenal sejak lama. Litigasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui lembaga peradilan negara, sehingga sengketa ini akan ditangani oleh hakim pengadilan di dalam suatu rangkaian persidangan yang dalam hal ini dilaksanakan oleh Mahkamah Agung dan lembaga peradilan dibawahnya.⁴⁴

⁴⁴ Ibnu Elmi A. S. Pelu dan Jefry Tarantang, *Arbitrase (Paradigma Teoritik Arbitrase Syariah dan Perkembangannya di Indonesia)*, K-Media, Yogyakarta, 2019, p.8.

Berdasarkan penjelasan diatas, surat kuasa yang dibuat oleh Tergugat III untuk Pengugat II dan Tergugat II adalah kuasa khusus yang autentik. Surat kuasa khusus yang dibuat dihadapan Notaris berdasarkan penjelasan diatas memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di pengadilan. Pada pembuatan surat kuasa khusus tersebut Tergugat III mencantumkan klausul larangan untuk Tergugat II sebagai penerima kuasa untuk memberikan kuasa yang telah ditunjukkan untuknya kepada orang lain (mensubstitusikan kuasanya). Hal itu terlihat pada kalimat “Kuasa ini diberikan tanpa hak untuk memindahkannya kepada pihak lain, baik sebagian maupun seluruhnya saja dan dengan hak untuk mencabutnya kembali”, yang terdapat dalam isi surat kuasa khusus tersebut.

Berdasarkan Pasal 1796 KUHPerdara, penjelasan mengenai pembuatan surat kuasa khusus dilakukan untuk melakukan suatu atau beberapa hal tertentu yang bukan merupakan pengurusan, harus dinyatakan dengan tegas mengenai perbuatan yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh si penerima kuasa.⁴⁵ Dalam surat kuasa khusus pada putusan ini seharusnya juga dijelaskan mengenai kewajiban penerima kuasa setelah menjual tanah dan SPBU, ia menyerahkan SHM atas tanah dan SPBU-nya kemudian menyetorkan uang hasil penjualannya kepada pemberi kuasa.

Setelah mendapat salinan minuta akta surat kuasa autentik yang dibuat oleh Tergugat III, Tergugat II mendatangi Tergugat IV untuk dibuatkan surat kuasa substitusi. Surat kuasa substitusi dibuat untuk menjalankan jual beli atas SHM No. 1017/Hamparan Perak atas nama Penggugat II. Pihak pada surat Kuasa substitusi No. 22/2013 yang dibuat oleh Tergugat IV, adalah Tergugat II sebagai pemberi kuasa dan Tergugat VI sebagai penerima kuasa. Tergugat IV tetap membuat surat kuasa substitusi untuk Tergugat II dan Tergugat VI, dengan dasar Tergugat II sebagai penerima kuasa berdasarkan surat kuasa khusus No. 13/2013 yang dibuat dihadapan Tergugat III. Surat kuasa substitusi adalah surat kuasa khusus, karena isi surat kuasa tersebut menyatakan suatu perbuatan seperti pemindahan hak.

⁴⁵ Veronika Nungraheni, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Pengikatan Jual Beli*, Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020, p.78.

Pada dasarnya, Kuasa substitusi merupakan kuasa yang diberikan oleh penerima kuasa kepada orang lain, untuk melaksanakan apa yang dikuasakan kepada penerima pertama.

Kuasa substitusi ini bermula dari hak dimana hak tersebut membuat membuat penerima kuasa dalam surat kuasa tersebut dapat atau boleh melimpahkan wewenang yang diterimanya dari si pemberi kuasa kepada orang lain sebagai penggantinya untuk melaksanakan perwakilan yang diberikannya.⁴⁶ Hak substitusi diatur dalam Pasal 1803 KUHPerdara, yakni; “Penerima kuasa bertanggung jawab atas orang lain yang ditunjuknya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya:

- a. Bila tidak diberikan kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya.
- b. Bila kuasa itu diberikan tanpa menyebutkan orang tertentu sedangkan orang yang dipilihnya ternyata orang yang tidak cakap atau tidak mampu. Pemberi kuasa senantiasa dianggap telah memberi kuasa kepada penerima kuasanya untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya untuk mengurus barang-barang yang berada di luar wilayah Indonesia atau di luar pulau tempat tinggal pemberi kuasa. Pemberi kuasa dalam segala hal, dapat secara langsung mengajukan tuntutan kepada orang yang telah ditunjuk oleh penerima kuasa sebagai penggantinya.”

Dalam pelaksanaan hak substitusi dalam kuasa terdapat konsekuensi tanggung jawab yang akan dipikul oleh penerima kuasa atas pelaksanaan kuasa oleh penerima kuasa substitusi apabila tidak adanya kewenangan untuk mensubstitusikan kuasa tersebut dan atau apabila ternyata penerima kuasa substitusi tidak cakap dalam bertindak dan tidak memiliki harta.

Tergugat IV pada putusan ini tidak membantah perbuatannya yang membuat surat kuasa substitusi berdasarkan surat kuasa khusus, karena menurutnya ia telah melakukan perbuatan sesuai dengan aturan dan ketentuan undang-undang yang berlaku dan berpendapat bahwa ia sebagai notaris telah melakukan perbuatan sesuai dengan aturan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 702K/Sip/1973, yang berbunyi “Notaris hanya berfungsi mencatatkan, menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut”.

⁴⁶ Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progesif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, p.21.

Pada kasus ini perbuatan Tergugat IV yang membuat surat kuasa substitusi untuk Tergugat II dan Tergugat VI tidak dibenarkan, karena hal tersebut membuktikan bahwa tidak cermatnya Notaris dalam melaksanakan jabatannya, karena sebelumnya telah ada surat kuasa khusus yang tidak memberikan hak substitusi kepada Tergugat II, sehingga surat kuasa substitusi yang telah dibuat oleh notaris, tidak bisa dilaksanakan. Dapat disimpulkan bahwa pada pembuatan surat kuasa substitusi dari awal sudah jelas akan adanya penggantian penerima kuasa, namun dalam putusan No. 57/Pdt.G/2017/PN.Lbp, surat kuasa yang dibuat di awal adalah surat kuasa khusus yang dengan tegas mengatur hak dari si penerima kuasa (Tergugat II) untuk menyelesaikan jual beli atas tanah dan SPBU yang terdapat di atasnya.

Perbuatan Tergugat II yang membuat surat kuasa substitusi tidak memenuhi salah satu penjelasan pasal diatas sehingga perbuatan dalam surat kuasa substitusi yang dibuatnya tidak berakhir. Selanjutnya Pasal 1801 KUHPerdara disebutkan bahwa penerima kuasa bertanggung jawab atas perbuatan yang dilakukan dengan sengaja dalam menjalankan tugasnya, hal ini dibuktikan bahwa adanya unsur kesengajaan oleh Tergugat II yang tidak menjalankan apa yang dikuasakan yakni menjual tanah dan SPBU, ia malah membuat surat kuasa substitusi dihadapan Notaris untuk menyerahkan apa yang dikuasakan kepadanya.

Seharusnya Tergugat IV yang membuat surat kuasa substitusi untuk Tergugat II dan Tergugat VI tahu mengenai perbuatannya dan dampak akibat perbuatannya yang membuat surat kuasa substitusi berdasarkan surat kuasa khusus. Sebagai notaris sudah semestinya Tergugat IV menjelaskan dan memberikan pengetahuan hukum kepada Tergugat II dan Tergugat VI mengenai pembuatan surat kuasa substitusi tersebut dan dampak dari tetap dilaksanakannya pembuatan surat kuasa substitusi tersebut. Pendapat penulis sejalan dengan putusan hakim dalam putusan No. 57/Pdt.G/2017/PN.Lbp.

Penyalahgunaan surat kuasa, khususnya ketika tindakan yang dilakukan tersebut tidak sesuai dengan kuasa yang diberikan, dapat menimbulkan beberapa dampak hukum. Pertama, tindakan yang melampaui kuasa tersebut berpotensi menjadi batal demi hukum atau setidaknya tidak mengikat pemberi kuasa,

sesuai dengan Pasal 1804 KUH Perdata yang mengatur bahwa tindakan di luar kuasa tidak menimbulkan hak dan kewajiban bagi pemberi kuasa. Kedua, penerima kuasa dapat dianggap telah melakukan wanprestasi karena tidak menjalankan kuasa sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Dalam konteks ini, pemberi kuasa dapat menuntut penerima kuasa atas segala kerugian yang ditimbulkan dari tindakan melampaui batas kewenangan yang dimiliki. Misalnya, dalam sebuah kasus di mana penerima kuasa bertindak menjual aset pemberi kuasa dengan harga yang jauh di bawah pasar atau tanpa persetujuan pemberi kuasa, tindakan tersebut jelas merugikan pemberi kuasa. Sebab tindakan ini tidak termasuk dalam lingkup kewenangan yang diberikan, penerima kuasa dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul sebagai akibat dari tindakannya tersebut.⁴⁷

Guna menghindari penyalahgunaan surat kuasa, ada beberapa langkah yang dapat diambil oleh pemberi kuasa. Pertama, pemberi kuasa dapat menetapkan batasan yang jelas dalam surat kuasa dan memastikan bahwa penerima kuasa memahami batasan tersebut. Kedua, penggunaan klausul sanksi atau penalti dalam surat kuasa dapat menjadi pengingat bagi penerima kuasa untuk tidak melampaui batas kewenangan. Ketiga, pemerintah dapat mempertimbangkan pembaruan peraturan mengenai pemberian kuasa untuk memberikan perlindungan yang lebih baik kepada pemberi kuasa, terutama dalam menghadapi penyalahgunaan di ranah bisnis dan keuangan. Bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap korban penyalahgunaan kewenangan yang melampaui batas kuasa dapat meminta permohonan kepada hakim untuk membatalkan perjanjian yang tidak sesuai sebagaimana mestinya yang telah dijelaskan di atas yaitu membatalkan Perjanjian Jual Beli tersebut.

Terlepas dari adanya unsur penyalahgunaan dalam Perkara Nomor 57/Pdt.G/2017/PN.Lbp, bagi pihak yang Pengugat tetap harus mendapat perlindungan hukum ketika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Tergugat VI. Dalam Perkara Nomor 57/Pdt.G/2017/PN.Lbp, Tergugat berupaya menempuh cara untuk mendapatkan pengembalian sertifikat dan SPBU yang tak kunjung dikembalikan oleh Tergugat VI melalui pembuatan akta kuasa menjual.

⁴⁷ *Ibid.*

Dapat dipahami bahwa, kegelisahan Penggugat yang tidak kunjung menerima pengembalian uang pelunasan dari Tergugat VI membuat Penggugat melakukan hal tersebut. Sehingga peneliti berpendapat, untuk menghindari adanya perbuatan penyalahgunaan dari salah satu pihak dalam suatu perjanjian harus disertai dengan menerapkan komitmen pelaksanaan perjanjian agar hak dan kewajiban para pihak dapat dilaksanakan sebagaimana kesepakatan yang telah diperjanjikan bersama.

3. Analisis atas Putusan Hakim terhadap Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 57/Pdt.G/2017/ PN.Lbp Tanggal 17 Oktober 2017 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 199/Pdt/2018/ PT.Mdn. Tanggal 14 Agustus 2018 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 303 K/Pdt/2020 Tanggal 12 Maret 2020

Pertimbangan hakim terdiri dari pertimbangan yuridis dan fakta-fakta dalam persidangan. Selain itu, majelis hakim haruslah menguasai atau mengenal aspek teoritik dan praktik, yurisprudensi dan kasus posisi yang sedang ditangani. Hakim dalam pengambilan keputusan harus memiliki sifat arif, bijaksana, dan adil karena hakim adalah sosok yang masih cukup dipercaya oleh sebagian masyarakat yang diharapkan mampu mengayomi dan memutuskan suatu perkara dengan adil.⁴⁸ Karena dalam mewujudkan kebenaran dan keadilan ataupun kemaslahatan yang tercermin dalam putusan hakim tidaklah mudah. Apabila kasus posisi suatu perkara tidak diatur dalam peraturan perundang undangan sehingga hakim sebagai penegak hukum dan keadilan. Wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat.

Pada pembuatan surat kuasa khusus tersebut, Tergugat III mencantumkan klausul larangan untuk Tergugat II sebagai penerima kuasa untuk memberikan kuasa yang telah ditunjukkan untuknya kepada orang lain (mensubstitusikan kuasanya). Hal itu terlihat pada kalimat “Kuasa ini diberikan tanpa hak untuk memindahkannya kepada pihak lain, baik sebagian maupun seluruhnya saja dan dengan hak untuk mencabutnya kembali”, yang terdapat dalam isi surat kuasa khusus tersebut.

⁴⁸ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2014, p.122.

Berdasarkan Pasal 1796 KUHPertdata, penjelasan mengenai pembuatan surat kuasa khusus dilakukan untuk melakukan suatu atau beberapa hal tertentu yang bukan merupakan pengurusan, harus dinyatakan dengan tegas mengenai perbuatan yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh si penerima kuasa. Dalam surat kuasa khusus pada putusan ini seharusnya juga dijelaskan mengenai kewajiban penerima kuasa setelah menjual tanah dan SPBU, ia menyerahkan SHM atas tanah dan SPBU-nya kemudian menyetorkan uang hasil penjualannya kepada pemberi kuasa (Penggugat).

Notaris harusnya juga memberi pengetahuan akan hukum mengenai surat kuasa khusus ini kepada kedua belah pihak, apa kewajiban dan hak dari pemberi serta penerima kuasa serta penjelasan mengenai pemindahtanganan kuasa yang telah diberikan dalam isi surat kuasa khusus tersebut. Untuk menghindari perbuatan atau kejadian yang tidak diinginkan saat si penerima kuasa menjalankan apa yang dikuasakan kepadanya.

Perbuatan Tergugat II yang meminta Tergugat IV membuat surat kuasa substitusi, untuk menjalankan jual beli atas SHM No. 1017/Hamparan Perak yang terdaftar a.n. Penggugat II tidak dapat dibenarkan, sebab Tergugat II berdasarkan kuasa tersebut memberikan kuasa kembali (substitusi) kepada Tergugat VI yang kemudian digunakan sebagai dasar peralihan hak objek perkara. Surat kuasa substitusi ialah surat kuasa khusus, karena isi surat kuasa tersebut menyatakan suatu perbuatan seperti pemindahan hak. Pada dasarnya, kuasa substitusi merupakan kuasa yang diberikan oleh penerima kuasa kepada orang lain, untuk melaksanakan apa yang dikuasakan kepada penerima pertama.⁴⁹ Kuasa substitusi ini bermula dari hak dimana hak tersebut membuat membuat penerima kuasa dalam surat kuasa tersebut dapat/boleh melimpahkan wewenang yang diterimanya dari si pemberi kuasa pada orang lain sebagai penggantinya untuk melaksanakan perwakilan yang diberikannya.⁵⁰ Dalam pelaksanaan hak susbtitusi dalam kuasa terdapat konsekuensi tanggung jawab yang akan dipikul oleh penerima kuasa atas pelaksanaan kuasa oleh penerima kuasa substitusi apabila tidak adanya kewenangan untuk mensubstitusikan kuasa tersebut dan atau jika ternyata penerima kuasa substitusi tidak cakap dalam bertindak dan tidak memiliki harta.

⁴⁹ J. Satrio, *Perwakilan dan Kuasa*, Raja Grafindo Persada, Depok, 2016, p.171.

⁵⁰ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, p.147.

Tergugat IV pada putusan ini tidak membantah perbuatannya yang membuat surat kuasa substitusi berdasarkan surat kuasa khusus, karena menurutnya ia telah melakukan perbuatan sesuai dengan aturan dan ketentuan undang-undang yang berlaku dan berpendapat bahwa ia sebagai notaris telah melakukan perbuatan sesuai dengan aturan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 702K/Sip/1973, yang berbunyi “Notaris hanya berfungsi mencatatkan, menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut”.

Memang pembuatan surat kuasa substitusi oleh notaris bisa dilakukan / tidak dilarang mengingat penjelasan Pasal 1803 KUHPerdara yang telah dijelaskan sebelumnya mengenai hak substitusi, di mana penerima kuasa dalam suatu perjanjian kuasa dapat memindahkan kewenangannya kepada orang lain yang kemudian menjadi penerima kuasa namun perlu diketahui bahwa penerima kuasa yang memindahkan kuasanya kepada orang lain bertanggung jawab terhadap pelaksanaan kuasa oleh penerima kuasa substitusi apabila penerima kuasa tidak mendapatkan kewenangan untuk mensubstitusikan kuasanya kepada orang lain. Dimana, biasanya terdapat klausul seperti “Kuasa ini diberikan dengan hak untuk memindahkannya kepada pihak lain, baik sebagian maupun seluruhnya.” Di dalam kuasa substitusi, karena surat kuasa substitusi merupakan surat kuasa yang didalamnya perlu dinyatakan dengan tegas dan jelas akan tugas yang diberikan oleh pemberi kepada penerima kuasa.

Dalam konteks jual beli, notaris harus memastikan bahwa hak substitusi dicantumkan dengan jelas dalam surat kuasa menjual, jika memang dikehendaki oleh pemberi kuasa. Hal ini penting karena kuasa substitusi memungkinkan penerima kuasa untuk mendelegasikan tugasnya kepada pihak lain, yang bisa jadi lebih sesuai untuk menyelesaikan transaksi tertentu. Sehingga jika pemberi kuasa tidak berkenan memberikan hak substitusi kepada penerima kuasa, maka penerima kuasa tidak boleh mendelegasikan kuasa tersebut kepada pihak lain.⁵¹

⁵¹ Wawancara dengan Risna Rahmi Arifa selaku Notaris di Kota Medan, Medan tanggal 30 Juli 2025.

Notaris harusnya juga memberi pengetahuan akan hukum mengenai surat kuasa substitusi kepada kedua belah pihak, apa kewajiban dan hak dari pemberi serta penerima kuasa serta penjelasan mengenai pemindahtanganan kuasa yang telah diberikan dalam isi surat kuasa substitusi tersebut. Untuk menghindari perbuatan atau kejadian yang tidak diinginkan saat si penerima kuasa menjalankan apa yang dikuasakan kepadanya. Selain itu, notaris juga harus memastikan bahwa penerima kuasa substitusi memahami betul hak dan kewajibannya, serta tidak menyalahgunakan kuasa yang diberikan. Jika kuasa substitusi dilakukan dalam konteks perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), notaris akan memastikan bahwa PPJB tersebut sah dan mengikat, serta proses peralihan hak berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁵² Seorang notaris harus memastikan keabsahan dan kejelasan surat kuasa, termasuk yang melibatkan hak substitusi, untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Pada kasus ini perbuatan Tergugat IV yang membuat surat kuasa substitusi untuk Tergugat II dan Tergugat VI tersebut tidak dapat dibenarkan, karena hal tersebut membuktikan bahwa tidak cermatnya Tergugat IV selaku Notaris dalam melaksanakan jabatannya, karena sebelumnya telah ada surat kuasa khusus yang tidak memberikan hak substitusi kepada Tergugat II, sehingga surat kuasa substitusi yang telah dibuat oleh Tergugat IV, tidak bisa dilaksanakan.

Menurut Risna Rahmi Arifa, sebagai Notaris seharusnya Tergugat IV menelaah terlebih dahulu isi kuasa tersebut sebelum membuat Akta Jual Beli, apakah kuasa tersebut mencantumkan klausul “kuasa ini dapat disubstitusikan kepada pihak lain...” atau tidak. Sehingga Akta Jual Beli yang dibuat memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena tidak terdapat sengketa dikemudian hari dan seharusnya notaris tidak menggunakan kuasa substitusi dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tidak lunas.⁵³

Dapat disimpulkan bahwa pada pembuatan surat kuasa substitusi dari awal sudah jelas akan adanya penggantian penerima kuasa, namun dalam Putusan Nomor 57/Pdt.G/2017/PN.Lbp, surat kuasa yang dibuat di awal adalah surat kuasa khusus yang dengan tegas mengatur hak dari si penerima kuasa (Tergugat II) untuk menyelesaikan jual beli atas tanah dan SPBU yang berada di atasnya.

⁵² *Ibid.*

⁵³ *Ibid.*

Sehingga surat kuasa substitusi yang dibuat oleh Tergugat IV mengandung cacat hukum karena tidak sesuai dengan ketentuan dan aturan yang ada. Pertama berdasarkan aturan dalam Pasal 1797 KUHPerdara mengenai perbuatan yang dilakukan melampaui apa yang dikuasakan kepadanya, yang artinya Tergugat II tidak boleh melampaui apa yang dikuasakan kepadanya oleh Penggugat II sebagai pemberi kuasa. Tindakan melampaui batas Tergugat II, juga melanggar asas *Nemo Plus Juris* karena perbuatan Tergugat II melebihi hak yang diberikan kepadanya sehingga membuat surat kuasa substitusi yang dibuat oleh Tergugat IV menjadi batal. Perbuatan Tergugat II sebagai penerima kuasa yang membuat surat kuasa substitusi, menjadikan surat kuasa substitusi itu menjadi batal.

Perbuatan Tergugat II yang membuat surat kuasa substitusi tidak memenuhi salah satu penjelasan pasal di atas sehingga perbuatan dalam surat kuasa substitusi yang dibuatnya tidak berakhir. Selanjutnya Pasal 1801 KUHPerdara disebutkan bahwa penerima kuasa bertanggung jawab atas perbuatan yang dilakukan dengan sengaja dalam menjalankan tugasnya, hal ini dibuktikan bahwa adanya unsur kesengajaan oleh Tergugat II yang tidak menjalankan apa yang dikuasakan kepadanya, yakni menjual tanah dan SPBU, tetapi ia/Tergugat II malah membuat surat kuasa substitusi dihadapan notaris untuk menyerahkan apa yang dikuasakan kepadanya.

Seharusnya Tergugat IV yang membuat surat kuasa substitusi untuk Tergugat II dan Tergugat VI menyadari bahwa perbuatannya yang membuat surat kuasa substitusi berdasarkan surat kuasa khusus tersebut. Sebagai notaris sudah semestinya Tergugat IV menjelaskan dan memberikan pengetahuan hukum kepada Tergugat II dan Tergugat VI mengenai pembuatan surat kuasa substitusi tersebut dan dampak dari tetap dilaksanakannya pembuatan surat kuasa substitusi tersebut. Maka, dalam hal ini penulis tidak sependapat dengan putusan hakim pada Putusan Nomor 57/Pdt.G/2017/PN.Lbp yang menolak gugatan Para Penggugat.

Dengan demikian, berdasarkan teori kepastian hukum, Putusan Nomor 57/Pdt.G/2017/PN.Lbp tidak memberi kepastian hukum terhadap Para Penggugat yang terlanggar haknya dan mengalami kerugian akibat kuasa substitusi tersebut.

Teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu.⁵⁴ Berdasarkan teori ini, Para Penggugat tidak dapat memperoleh haknya berdasarkan putusan tersebut. Sehingga selain tidak memperoleh kepastian hukum, Para Penggugat juga tidak memperoleh keadilan atas perkara yang dihadapinya tersebut, sebab kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan.

C. PENUTUP

Kedudukan Kuasa Substitusi dalam Jual Beli Tanah Penggunaan surat kuasa substitusi diperbolehkan sepanjang sesuai peraturan dan disepakati para pihak. Pemberi kuasa dan penerima kuasa harus memahami hak dan kewajibannya. Terdapat kepastian hukum jika dilakukan sesuai aturan, terutama terkait larangan kuasa mutlak dan pencantuman dalam akta yang sah. Perlindungan hukum ada dua bentuk perlindungan. Pertama, preventif melalui peraturan perundang-undangan yang mengatur hak, kewajiban, dan pembatasan. Kedua, represif melalui gugatan pengadilan. Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, penerima kuasa yang menyalahgunakan wewenang wajib mengganti kerugian materiil dan imateriil. Pembatalan akta kuasa substitusi melalui pengadilan juga dapat dilakukan. Analisis Putusan Pengadilan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi menolak gugatan Penggugat. Namun Mahkamah Agung menilai Tergugat IV (Notaris) keliru membuat kuasa substitusi karena surat kuasa khusus sebelumnya memuat klausul "tanpa hak untuk memindahkannya kepada pihak lain". Sesuai Pasal 1796 KUH Perdata, seharusnya ada klausul yang mengizinkan substitusi. Notaris dianggap tidak cermat dalam melaksanakan jabatannya.

⁵⁴ Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, p.19.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie, Habib. 2018. *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. (Bandung: Refika Aditama).
- Al Rashid, Harun. 1997. *Sekilas tentang Jual Beli Tanah*. (Jakarta: Ghalia Indonesia).
- Andasasmita, Komar. 2015. *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*. (Jakarta: Ikatan Notaris Indonesia).
- Badruljaman, Mariam Darul. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Budiono, Herlien. 2014. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Hadjon, Philipus M.. 2006. *Perlindungan Hukum bagi Masyarakat di Indonesia*. (Yogyakarta: Graha Ilmu).
- Harahap, M. Yahya. 2012. *Hukum Acara Perdata*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Harsono, Budi. 2015. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan).
- Kie, Tan Thong. 2018. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. (Jakarta: PT. Ichtar Baru Van Hoeve).
- Muhammad, Abdul Kadir. 2016. *Hukum Perdata*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Notodisoerjo, R. Sugondo. 2015. *Hukum Notariat di Indonesia*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada).
- Nungraheni, Veronika. 2020. *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Pengikatan Jual Beli*. (Surabaya: Jakad Media Publishing).
- Pandu, Yudha. 2012. *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Jabatan Notaris dan PPAT*. (Jakarta: Indonesia Legal Center Publishing).
- Pelu, Ibnu Elmi A. S. dan Jefry Tarantang. 2019. *Arbitrase (Paradigma Teoritik Arbitrase Syariah dan Perkembangannya di Indonesia)*. (Yogyakarta: K-Media).
- Perangin, Effendi. 2001. *Hukum Agraria di Indonesia (Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*. (Jakarta: Rajawali).
- Raharjo, Satjipto. 2003. *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*. (Jakarta: Kompas).
- Rahardjo, Satjipto. 2018. *Ilmu Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Rifai, Ahmad. 2016. *Penemuan Hukum oleh Hakim dalam Perspektif Hukum Progesif*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Ruslan, Milawartati T.. 2022. *Perlindungan Hukum bagi Wisatawan Dendengan Kabupaten Banggai*. (Pasaman Barat: Azka Pustaka).
- Satrio, J.. 2016. *Perwakilan dan Kuasa*. (Depok: Raja Grafindo Persada).
- Soekanto, Soerjono. 2017. *Penegakkan Hukum*. (Bandung: Bina Cipta).
- Subekti. 2015. *Aneka Perjanjian*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Supriadi. 2017. *Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum di Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika).

- Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. 2014. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. (Bandung: Mandar Maju).
- Sutedi, Adrian. 2018. *Sertipikat Hak atas Tanah*. (Jakarta: Sinar Baru).
- Tedjosaputro, Liliana. 2001. *Malpraktek Notaris dan Hukum Pidana*. (Semarang: Agung).
- Windari, Ratna Artha. 2014. *Hukum Perjanjian*. (Yogyakarta: Graha Ilmu, Yogyakarta).

Publikasi

- Ainuddin, Nurun. *Hak Substitusi pada Pemberian Kuasa Beserta Tanggung Jawab Hukumnya*. Jurnal Hukum Jatiswara. Vol.30. No.1 (Oktober 2017).
- Andryawan, dkk.. *Akibat Hukum Penyalahgunaan Surat Kuasa Melampaui Kewenangan yang Diberikan Berdasarkan Hukum Perdata di Indonesia (Putusan Pengadilan Cirebon Nomor 104/PDT.G/2012/PN.Cbn)*. Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development. Vol.7. No.1 (November 2024).
- Asri, Dyah Permata Budi. *Perlindungan Hukum Preventif terhadap Ekspresi Budaya Tradisional di Daerah Istimewa Yogyakarta Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta*. Journal of Intellectual Property JIPRO. Vol.1. No.1 (Agustus 2018).
- Erich, Maryano dan Yurisa Martanti. *Perlindungan Hukum terhadap Itikad Baik Penerima Kuasa yang Bertindak di Luar Kuasa yang Dibuat Secara Autentik*. Jurnal Hukum Indonesia. Vol.2. No.1 (Februari 2023).
- Handayani, Esti. *Penghindaran Pajak melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Jual yang Dibuat di Hadapan Notaris di Jakarta Utara*. Notarius. Vol.1. No.1 (Maret 2012).
- Hartiningsih, Dwi. *Jual Beli Hak atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Notariil*. Lex Renaissance. Vol.5. No.3 (Juli 2020).
- Patahuddin, Miftahul Khair, Harly Stanly Muaja dan Doortje Durin Turangan. *Pengaturan terhadap Peralihan Hak Milik atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria*. LEX ADMINISTRATUM. Vol.11. No.1 (Januari 2023).
- Rahmadanti, Intan. *Perlindungan Hukum terhadap Notaris Berdasarkan Prinsip Based On Fault Of Liability (Tanggung Jawab Berdasarkan Kesalahan)*. Lex Stricta : Jurnal Ilmu Hukum. Vol.1. No.2 (Desember 2022).
- Surbakti, Raskita J. F.. *Analisis Hukum Penggunaan Surat Kuasa yang Melebihi Tujuannya*. Nommensen Journal of Legal Opinion (NJLO). Vol.3. No.1 (Januari 2022).

Karya Ilmiah

- Erduyan, Amalia Putri Prima. 2016. *Penggunaan Akta Kuasa Menjual Substitusi Untuk Melaksanakan Peralihan Hak atas Tanah di Badan Pertanahan Kota Semarang*. Skripsi. Semarang: Universitas Semarang.

Website

- Mandiri, Putri Sukma. *Bertajuk: Pasal 1800 KUHPperdata: Hak Substitusi dalam Kuasa Apa Artinya untuk Bisnis?*. diakses dari https://www.linkedin.com/posts/putri-sukma-mandiri-56495321a_pasal-

