

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Sertipikat Hak Milik

Tanah yaitu salinan resmi dari buku pendaftaran tanah yang menggabungkan berkas fisik dan hukum terkait sebidang tanah, yang berfungsi untuk menjamin kepastian serta perlindungan hukum untuk pemiliknya.¹ Pemerintah memiliki kewenangan untuk menetapkan aturan mengenai penggunaan tanah agar pemanfaatannya teratur dan memberi manfaat bagi masyarakat. Regulasi tersebut dibuat sebagai upaya mewujudkan kemaslahatan dan ketertiban dalam pengelolaan tanah.² Dalam praktik jual beli tanah sebagaimana pada Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Cbi, ditemukan adanya perbedaan luas tanah berdasarkan hasil pengukuran ulang yang menyebabkan objek tanah yang diperjualbelikan tidak sesuai dengan luas awal sebagaimana tercantum dalam perjanjian dan sertipikat tanah. Perbedaan luas tersebut mengakibatkan pihak pembeli mengalami kerugian karena pembayaran telah dilakukan berdasarkan luas tanah semula, sedangkan hasil pengukuran ulang menunjukkan luas tanah yang lebih kecil dari yang diperjanjikan. Kondisi tersebut berkaitan dengan kewajiban para pihak dalam memenuhi isi perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1239 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa pihak yang tidak memenuhi

¹ Rahmi, E. (2021). *Pembuktian Sertifikat Tanah & Kapita Selektia Hukum Agraria*. Jakarta: Pentas Grafika. hlm. 345.

² Ridwan, R. (2021). *Hukum Pertanahan Islam*. Purwokerto: Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri (UIN Saizu). hlm. 5.

kewajibannya dapat dimintai penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat wanprestasi. Dengan adanya permasalahan seperti kasus yang dikaji, khususnya dalam praktik jual beli tanah, kejelasan dan kepastian mengenai objek perjanjian telah menjadi aspek yang menentukan keabsahan perjanjian jual beli yang dijelaskan dalam pasal 1320 KUHPerdara. Dalam hal ini apabila suatu objek yang diperjanjikan tidak sesuai maka dapat mempengaruhi keabsahan objek jual beli tersebut.

Perjanjian jual beli tanah menyoroti salah satu aspek penting yaitu memastikan objek yang dijual belikan jelas dan sesuai dengan apa yang telah disepakati, terutama mengenai ukuran, bentuk, dan penggunaannya, seperti lahan pertanian atau lahan perumahan. Penting untuk mendefinisikan objek penjualan secara jelas agar memenuhi persyaratan hukum kontrak. Apabila terdapat perbedaan antara apa yang telah disepakati atau dijanjikan dan apa yang ada di lapangan, hal itu dapat menyebabkan perselisihan dan memengaruhi keabsahan hukum bagi terhadap objek tersebut. Apabila objek yang diperjanjikan tidak sesuai dalam hal jual beli tanah maka dapat menyebabkan kerugian dan menimbulkan sengketa mengenai kejelasan dan keabsahan objek yang dijual. Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen Indonesia Nomor 8 Tahun 1999, pembeli tanah dianggap sebagai konsumen yang berhak atas keterangan yang sesuai, transparan, serta jujur mengenai keadaan properti yang dijual, serta hak atas kompensasi jika mereka mengalami kerugian. Oleh karena itu, dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Cbi, perbedaan luas tanah hasil ukur

ulang yang menyebabkan adanya kelebihan pembayaran dan kerugian bagi pembeli menunjukkan adanya ketidaksesuaian pemenuhan kewajiban dalam perjanjian jual beli tanah yang dapat dikaitkan dengan Pasal 1239 KUHPerdara mengenai kewajiban penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan.

Kesesuaian objek dalam jual beli tanah merupakan bagian penting dari perjanjian jual beli karena secara langsung memengaruhi hak serta kewajiban para pihak. Jika luas dan kondisi objek tanah yang diperjualbelikan berbeda dengan yang disepakati dalam perjanjian, hal tersebut tidak dapat dipisahkan dari adanya kerugian yang dialami pihak pembeli akibat hasil ukur ulang yang menunjukkan luas riil tanah lebih kecil dari perkiraan awal serta adanya permasalahan di lapangan yang menyebabkan tanah tidak dalam keadaan *clean and clear*. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Cbi, perbedaan luas tanah hasil pengukuran ulang menimbulkan kerugian bagi pembeli karena telah terjadi kelebihan pembayaran atas objek tanah yang tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya. Tanggung jawab penjual terhadap ketidaksesuaian objek perjanjian tersebut berkaitan dengan ketentuan Pasal 1239 KUHPerdara, yang mengatur bahwa pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan wajib memberikan penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat wanprestasi yang dilakukan. Sejalan dengan ini, prinsip yang menempatkan risiko pada konsumen telah berubah menjadi, yang menempatkan tanggung jawab pada

penjual.³ Oleh karena itu, setiap ketidaksesuaian pada objek yang dijual yang menyebabkan kerugian bagi konsumen menciptakan kewajiban hukum bagi penjual untuk mempertanggungjawabkannya.

Menyoroti permasalahan tersebut dalam penelitian ini dikaji suatu peristiwa hukum yang terjadi di Kabupaten Bogor sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Cbi. Perkara ini bermula dari adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara PT. Tumbuh Semangat Makmur selaku pembeli dengan PT. Surya Cipta Khatulistiwa selaku penjual atas 24 bidang tanah yang terdiri dari Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan Sertipikat Hak Pakai (SHP) yang terletak di Desa Cipayung Girang dan Desa Kopo, Kabupaten Bogor. Dalam perjanjian tersebut luas tanah diperkirakan mencapai 238.202 m², namun para pihak sepakat bahwa untuk memastikan luas riil tanah akan dilakukan pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sebelum hasil pengukuran ulang diterbitkan, pembeli telah melakukan pembayaran secara bertahap kepada penjual dengan total mencapai Rp.119.560.000.000,- berdasarkan harga tanah sebesar Rp.550.000,- per meter persegi. Selanjutnya para pihak membuat addendum perjanjian yang mengurangi objek transaksi menjadi 22 bidang tanah dengan perkiraan luas 230.005 m², namun tetap menegaskan bahwa luas pasti objek jual beli akan ditentukan melalui pengukuran ulang oleh BPN.

³ Tiara Pratiwi, Mhd. Teguh Syuhada Lubis. (2024). "Perlindungan Hukum Terhadap Kerugian Konsumen Atas Wanprestasi Pelaku Usaha Jasa Titip Beli Barang Secara Online". *Jurnal Unes Law Review*. Volume 6. Nomor 3. hlm. 8178.

Permasalahan muncul ketika dilakukan pengukuran ulang pertama oleh pihak penjual bersama petugas BPN tanpa sepengetahuan pembeli. Hasil pengukuran pertama menunjukkan luas tanah sebesar 221.446 m², namun di dalamnya masih termasuk tanah yang bermasalah, seperti lahan yang telah dikuasai masyarakat, jalan desa, tempat pemakaman umum, saluran air, dan bidang tanah yang telah dialihkan kepada pihak lain. Kondisi tersebut menyebabkan tanah tidak berada dalam keadaan "*clean and clear*" sebagaimana diperjanjikan dalam addendum PPJB. Akibat munculnya berbagai sengketa dan ketidaksesuaian kondisi fisik di lapangan, para pihak kemudian sepakat untuk melakukan pengukuran ulang kedua dengan tujuan mengecualikan bagian tanah yang bermasalah dari objek jual beli. Pengukuran ulang kedua dilakukan secara terbuka oleh BPN dan menghasilkan luas riil tanah sebesar 191.839 m². Hasil pengukuran kedua tersebut kemudian dinyatakan sebagai hasil yang sah dan menggantikan hasil pengukuran pertama yang sebelumnya dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

Perbedaan luas tanah hasil pengukuran ulang tersebut menimbulkan persoalan hukum terkait keabsahan objek jual beli dan hak-hak para pihak dalam perjanjian. Berdasarkan hasil ukur ulang kedua, pembeli menilai telah terjadi kelebihan pembayaran sebesar Rp.14.148.550.000,- karena luas tanah yang diterima tidak sesuai dengan luas yang diperjanjikan sebelumnya. Selain itu, pembeli juga menganggap penjual melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan tanah dalam kondisi bersih dan bebas sengketa serta tidak

menyelesaikan berbagai permasalahan fisik maupun yuridis atas objek tanah yang diperjualbelikan. Sengketa ini kemudian berkembang menjadi gugatan wanprestasi di pengadilan guna memperoleh pengembalian kelebihan pembayaran dan ganti kerugian atas kerugian materiil maupun immateriil yang dialami pembeli.

Dalam kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Cbi, terdapat permasalahan hukum mengenai perbedaan luas tanah hasil pengukuran ulang dalam transaksi jual beli tanah antara para pihak. Ketidaksesuaian ini berpengaruh langsung terhadap transaksi jual beli tanah karena dapat memengaruhi kejelasan objek perjanjian serta berpotensi menimbulkan kerugian bagi pembeli sebagai pihak yang menerima hak atas tanah. Dalam hal keabsahan objek jual beli dan perlindungan konsumen, kondisi tersebut menjadi penting untuk dikaji guna memahami pelaksanaan ukur ulang sertipikat tanah, kendala yang dihadapi dalam praktik, serta perannya dalam memberikan kepastian hukum, perlindungan hak pembeli, dan mewujudkan sistem jual beli tanah yang efektif, transparan, dan berkeadilan. Berdasarkan yang telah dijelaskan pada latar belakang sebelumnya, hal tersebut mendorong penulis untuk mengkaji dan membahas lebih lanjut topik yang berjudul **"Analisis Perbedaan Luas Tanah Hasil Ukur Ulang Terhadap Keabsahan Objek Jual Beli Serta Upaya Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan"**.

1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah perbedaan luas tanah akibat proses ukur ulang berpengaruh terhadap keabsahan perjanjian jual beli?
2. Bagaimana upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui apakah perbedaan luas tanah akibat proses ukur ulang berpengaruh terhadap keabsahan perjanjian jual beli.
2. Mengetahui upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi yang relevan dan terarah terhadap penguatan kepastian hukum dalam perjanjian jual beli tanah, khususnya yang objeknya telah terdaftar melalui sertipikat tanah. Secara lebih rinci, manfaat dari penelitian ini dapat ditinjau dari dua aspek sudut pandang.

1.4.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan berkontribusi atas perkembangan ilmu hukum agraria dan hukum perdata, khususnya terkait keabsahan objek perjanjian jual beli tanah. Kajian ini menganalisis hubungan antara perubahan data hasil pengukuran ulang, dan pemenuhan unsur "sepakat dan objek tertentu" dalam perjanjian jual beli tanah. Oleh karenanya, penelitian

ini diharapkan mampu memberikan kontribusi referensi akademik mengenai modernisasi administrasi dan implikasinya terhadap keabsahan perjanjian peralihan hak atas tanah.

1.4.2 Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan mampu menjadi acuan bagi pejabat pertanahan, notaris/PPAT, praktisi hukum, dan masyarakat umum dalam memahami posisi sertipikat tanah sebagai objek perjanjian jual beli tanah. Hasil penelitian ini dapat memberikan pengetahuan tentang langkah hukum litigasi maupun non-litigasi yang dapat dilakukan oleh pembeli sebagai perlindungan atas haknya. Dengan demikian, penelitian ini berperan dalam mencegah sengketa, meningkatkan kewaspadaan para pihak, dan mendukung implementasi sertipikat tanah hak milik yang memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak.

1.5 Keaslian Penelitian

No.	Nama Peneliti Dan Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian	Perbedaan Antara Penulisan Hukum Yang Akan Disusun
1	Somdajusty Shyamory, Sekolah Tinggi	1. Bagaimana pelaksanaan alih media pada layanan sertipikat	Penelitian ini menemukan bahwa alih media sertipikat	1. Penelitian pertama berfokus pada pelaksanaan alih media

Pertanahan Nasional, Analisis Pelaksanaan Alih Media Pada Sertipikat Analog Menjadi Sertipikat Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya, 2025. ⁴	elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya? 2.Apa saja faktor pendukung dan penghambat dalam pelayanan sertipikat elektronik ditinjau dari aspek 5M (<i>Man, Money, Material, Method, Machine</i>) di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya? 3.Bagaimana perumusan	di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya? 2.Apa saja faktor pendukung dan penghambat dalam pelayanan sertipikat elektronik ditinjau dari aspek 5M (<i>Man, Money, Material, Method, Machine</i>) di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya? 3.Bagaimana perumusan	dari bentuk fisik ke elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya berjalan secara bertahap dan terintegrasi dengan layanan pertanahan lainnya. Meskipun didukung oleh komitmen petugas, proses ini masih menghadapi hambatan seperti	sertipikat elektronik serta analisis faktor pendukung dan penghambat berdasarkan pendekatan 5M dan SWOT di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya. Sedangkan penelitian penulis menitik beratkan pada prosedur ukur ulang sertipikat tanah hak milik serta permasalahan selisih luas tanah yang muncul
--	---	--	---	---

⁴ Somdajusty Shyamory. (2025). "Analisis Pelaksanaan Alih Media Pada Sertipikat Analog Menjadi Sertipikat Elektronik Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya". Skripsi, Program Studi Diploma IV Pertanahan, Program Sarjana Terapan Sekolah tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

		<p>strategi untuk meningkatkan keberhasilan dan mengatasi hambatan dalam pelaksanaan alih media sertipikat elektronik berdasarkan hasil analisis SWOT (<i>Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats</i>) di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya?</p>	<p>keterbatasan anggaran, kualitas data lama yang belum lengkap, kurangnya sarana teknologi, serta rendahnya pemahaman masyarakat mengenai sertipikat digital. Untuk mengatasi hal tersebut, penelitian ini menyarankan peningkatan kompetensi SDM, perbaikan infrastruktur</p>	<p>setelah konversi data, dengan studi kasus konkret pada sistem pertanahan.</p> <p>2. Penelitian di Kubu Raya lebih menyoroti aspek manajerial, kesiapan kelembagaan, dan strategi peningkatan layanan dalam implementasi sertipikat elektronik. Sedangkan penelitian ini berfokus pada kepastian data fisik tanah, akurasi</p>
--	--	--	---	--

			teknologi, penguatan koordinasi antarinstansi, serta sosialisasi yang lebih intensif kepada masyarakat.	pengukuran, serta pengukuran ulang tanah yang mempengaruhi keabsahan objek jual beli, sehingga lebih menekankan aspek teknis administrasi pertanahan dan perlindungan hak milik pembeli.
2.	Andi Adinda Asty Maharaja, Universitas Bosowa, Kedudukan Hukum Sertipikat Elektronik Hak Milik	1. Bagaimanakah kekuatan mengikat sertipikat elektronik hak milik atas tanah? 2. Apakah faktor-faktor yang menjadi	Penelitian tersebut menyimpulkan bahwa sertipikat tanah elektronik memiliki kekuatan pembuktian yang sah dan	1. Penelitian sebelumnya mengkaji kekuatan hukum sertipikat elektronik dan faktor-faktor yang menjadi hambatan penerapannya di

	Atas Tanah, 2023. ⁵	hambatan dalam pelaksanaan sertipikat elektronik di kota Makassar?	setara dengan sertipikat fisik, selama diterbitkan melalui sistem resmi yang terjamin keamanannya. Dokumen digital ini dianggap memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Meski demikian, proses penerapannya di Kota Makassar masih menemui	Kota Makassar. Sedangkan penelitian penulis lebih spesifik melihat implikasi hukum dan administratif dari perbedaan luas pada saat ukur ulang pertama dan kedua, serta proses penyelesaiannya. 2. Fokus penelitian terdahulu berada pada validitas dan penerimaan hukum terhadap sertipikat elektronik.
--	-----------------------------------	---	---	---

⁵ Andi Adinda. (2023). “Kedudukan Hukum Sertipikat Elektronik Hak Milik Atas Tanah”. Skripsi, Fakultas Hukum, Program Studi Ilmu Hukum, Program Sarjana Universitas Bosowa, Makasar.

			<p>kendala, terutama terkait kebijakan daerah, kurangnya penyuluhan kepada masyarakat, kebiasaan yang masih terikat pada dokumen fisik, akses teknologi yang belum merata, serta keterbatasan anggaran.</p>	<p>Sedangkan penulis mengutamakan analisis teknis ukur ulang serta potensi sengketa pertanahan akibat ketidaksesuaian data luas tanah dalam kesepakatan sebelum ukur ulang dan sesudah ukur ulang.</p>
3.	Anita Herawati, Universitas Islam Sultan Syarif Kasim Riau,	1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik di Kantor	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah secara	1. Penelitian ketiga membahas pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik dan hambatan

<p>Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan</p>	<p>Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar?</p> <p>2. Apa saja kendala-kendala penghambat dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak atas Tanah secara elektronik di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar?</p>	<p>elektronik di Kantor BPN Kabupaten Kampar sudah berjalan cukup baik dan sesuai dengan aturan yang berlaku. Prosesnya mencakup pengumpulan dan pengolahan data hingga penerbitan sertipikat tanah elektronik. Meski demikian, masih ada beberapa kendala seperti gangguan jaringan,</p>	<p>pelaksanaannya di Kabupaten Kampar secara umum. Sedangkan penelitian ini mengangkat kasus spesifik perubahan data fisik bidang tanah setelah proses ukur ulang yang mempengaruhi objek jual beli, dan pengujian ketepatan data. 2. Penelitian di Kampar lebih menekankan optimalisasi layanan dan adaptasi sistem elektronik oleh</p>
---	---	---	--

	Pendaftaran Tanah, 2024. ⁶		keterbatasan SDM, serta kurangnya pemahaman masyarakat terhadap sistem baru. Untuk mengatasi, dilakukan berbagai upaya pelatihan, sosialisasi, dan perbaikan infrastruktur agar pelayanan pendaftaran tanah elektronik semakin	masyarakat dan BPN. Sedangkan penulis mengarahkan penelitian pada kemungkinan ketidakcocokan data, proses klarifikasi, dan jaminan perlindungan hukum bagi pembeli tanah ketika terjadi selisih luas dalam sertipikat.
--	---------------------------------------	--	--	--

⁶ Anita Herawati. (2023). “Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah”. Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum, Program Sarjana Universitas Islam Sultan Syarif Kasim. Riau.

			optimal ke depannya.	
--	--	--	-------------------------	--

Tabel 1 Tabel Penelitian Terdahulu dan Perbedaan Kebaharuan Penelitian

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian Hukum

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif, yaitu metode yang berfokus pada pengkajian norma-norma hukum yang berlaku, baik yang bersumber dari undang-undang, doktrin, serta putusan pengadilan yang relevan guna menganalisis permasalahan hukum yang menjadi objek penelitian. Pendekatan ini digunakan untuk menelaah bagaimana prosedur ukur ulang tanah yang berdampak terhadap keabsahan objek perjanjian jual beli tanah. Tujuan penggunaan metode ini adalah untuk menentukan sejauh mana ketentuan hukum diterapkan, sekaligus mengukur tingkat efektivitas, jaminan kepastian hukum, serta kemudahan proses untuk pemilik hak atas tanah.⁷

Dalam pelaksanaan penelitian peneliti menelaah berbagai sumber hukum seperti peraturan perundang-undangan, buku literatur, dan kebijakan teknis yang mengatur sistem pertanahan digital. Serta menggunakan sumber data informasi pada Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Cbi

⁷ Sidi Ahyar. (2024). "Metode Normatif dan Empiris dalam Penelitian Hukum: Studi Eksploratif di Indonesia". *Jurnal Sosial Politik Pemerintahan dan Hukum*. Volume 3. Nomor 3. hlm. 58.

sebagai kasus yang dikaji dalam penelitian ini. Putusan tersebut digunakan sebagai bahan analisis untuk mengkaji pengaruh perbedaan luas tanah hasil ukur ulang terhadap keabsahan objek jual beli tanah serta upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang mengalami kerugian akibat ketidaksesuaian luas tanah.

Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yaitu mendeskripsikan dengan menyeluruh praktik pelaksanaan ukur ulang sertipikat tanah dan menganalisisnya berdasarkan peraturan hukum yang telah ditetapkan. Dengan pendekatan ini, penelitian ini dimaksudkan jika terjadi implikasi hukum yang muncul apabila setelah proses ukur ulang dilakukan ditemukan perubahan data luas tanah. Selain itu, penelitian ini juga dimaksudkan untuk mengevaluasi kontribusi sistem sertipikat dalam meningkatkan kualitas administrasi pertanahan dan menciptakan kepastian hukum yang lebih optimal serta terjamin Indonesia.

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan menganalisis masalah-masalah hukum yang berhubungan objek jual tentang perbedaan luas tanah hasil ukur ulang tersebut dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah suatu metode dalam penelitian hukum yang digunakan untuk memberikan kerangka pemikiran dan sudut pandang analitis dalam mengkaji

serta merumuskan penyelesaian terhadap permasalahan hukum.⁸ Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji berbagai peraturan hukum tertulis yang memiliki keterkaitan dengan objek jual beli tanah, khususnya yang menyangkut perbedaan luas tanah akibat pengukuran ulang. Metode ini ditempuh dengan menelaah peraturan perundang-undangan serta menggabungkan sudut pandang analitis sebagai dasar awal dalam pembahasan problem hukum yang memiliki kaitan dengan permasalahan pada penelitian, dimana hukum tertulis merupakan pusat hukum yang menjadi acuan penting dalam menentukan hak dan kewajiban maupun akibat hukum dari suatu peristiwa hukum bidang pertanahan. Dengan pendekatan ini, peneliti mempelajari secara sistemik atas berbagai macam ketentuan perundang-undangan yang mengatur serta menjamin perlindungan hukum, pengurangan tanah, dan syarat sah objek dalam perjanjian jual beli.

Peneliti secara sistematis meneliti norma-norma hukum yang relevan, mulai dari Undang-undang, kajian hukum, pandangan analitis, hingga peraturan di bidang pertanahan dan perjanjian, untuk memahami hubungan, kelengkapan, dan keselarasan antar peraturan dalam menjawab permasalahan hukum yang diteliti. Melalui pendekatan ini, peneliti meneliti ketentuan mengenai keabsahan perjanjian jual beli, kepastian hukum hak atas tanah, dan mekanisme

⁸ Gunardi. (2022). *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta Selatan: Damera Press. hlm.108.

jaminan perlindungan hukum untuk melindungi hak para pihak jika terjadi perbedaan luas tanah akibat pengukuran ulang. Tujuan penggunaan pendekatan hukum ini adalah untuk menemukan dasar hukum yang jelas, menganalisis konsistensi penerapan hukm dalam praktik, dan menganalisis terkait perjanjian jual beli dalam hal keabsahan objek jual beli tanah, sehingga dapat dirumuskan upaya hukum yang tepat dan memberikan kontribusi baik secara akademis maupun praktis terhadap penyelesaian sengketa tanah.

1.6.3 Bahan Hukum

Bahan hukum dibagi menjadi tiga jenis menurut Peter Mahmud Marzuki yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.⁹ Bahan hukum primer meliputi ketentuan dan peraturan hukum yang secara langsung mengatur jual beli tanah, pendaftaran dan pengukuran ulang tanah, serta aspek validitas perjanjian dan upaya hukum, sehingga menjadi dasar utama untuk mengkaji isu-isu hukum yang diteliti. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Cbi sebagai bahan hukum primer karena memuat penerapan hukum secara konkret terhadap sengketa perbedaan luas tanah hasil ukur ulang dalam transaksi jual beli tanah. Selanjutnya, bahan hukum sekunder berfungsi untuk

⁹ Ahmad *et al.* (2024). *Buku Ajar Metode Penelitian & Penulisan Hukum*. Jambi: Sonpedia Publishing Indonesia. hlm. 69.

memperdalam dan memperjelas analisis materi hukum primer, yang diperoleh dari literatur hukum, jurnal ilmiah, karya ilmiah, dan pandangan para ahli yang berkaitan dengan hukum tanah dan hukum kontrak. Sementara itu, bahan hukum tersier berfungsi sebagai bahan pelengkap untuk membantu peneliti memahami terminologi dan konsep hukum, seperti kamus hukum dan ensiklopedia, sehingga semua materi hukum dapat dikumpulkan dan dianalisis secara terstruktur untuk memberikan jawaban atas rumusan masalah serta mencapai tujuan penelitian yang diinginkan. Penelitian hukum normatif pada dasarnya menggunakan bahan hukum sebagai elemen kunci untuk mengkaji dan mengatasi masalah hukum yang diteliti. Materi hukum ini berfungsi sebagai dasar bagi argumen hukum dan pedoman untuk menilai kesesuaian norma yang berlaku dengan fakta hukum yang ada. Bahan hukum dalam penelitian ini diperoleh dari:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah sumber hukum utama yang berwenang karena memiliki kekuatan dan otoritas yang mengikat, yang mencakup berbagai peraturan perundang-undangan serta berbagai dokumen resmi yang berisi norma dan ketentuan hukum.¹⁰ Bahan hukum primer yang dipakai oleh penulis yaitu:

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 70.

1. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Syarat-syarat Terjadinya Suatu Persetujuan yang Sah;
3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang sanksi wanprestasi atau ingkar janji;
4. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Cbi.

Semua peraturan ini dikaji secara mendalam dan sistematis untuk menilai keabsahan objek jual beli tanah apabila terdapat perbedaan luas akibat pengukuran ulang, serta untuk merumuskan perlindungan hukum yang dapat diambil oleh pihak yang dirugikan.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang berasal dari pemikiran dan karya akademisi, baik dalam bentuk deskripsi maupun analisis kritis, yang berfungsi untuk memperdalam pemahaman tentang hukum positif yang berlaku saat ini serta memberikan pandangan tentang hukum. Dalam penelitian ini penulis juga menggunakan bahan hukum sekunder. yaitu, buku-buku hukum, jurnal

hukum, skripsi, serta serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa perbedaan luas tanah hasil ukur ulang dalam transaksi jual beli tanah. Bahan hukum sekunder ini digunakan untuk memperkuat argumen hukum, menjelaskan penerapan norma dalam praktik, dan membantu penulis menarik kesimpulan mengenai upaya hukum yang dapat dilakukan akibat perbedaan luas lahan yang disebabkan oleh pengukuran ulang terkait dengan keabsahan objek jual beli di Kabupaten Bogor.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier dalam penelitian ini digunakan sebagai bahan pendukung, memberi pemahaman serta panduan untuk bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang dipakai oleh penulis meliputi Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia hukum, dan sumber referensi relevan lainnya. Materi hukum tersier dalam penelitian ini digunakan sebagai pelengkap yang berfungsi untuk membantu memperjelas makna, istilah, dan konsep hukum yang terdapat dalam materi hukum primer dan sekunder, dengan merujuk pada Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia hukum, dan sumber referensi relevan lainnya.

1.6.4 Proses Bahan Hukum

Dalam penelitian ini digunakan tiga prosedur pengumpulan bahan hukum dan data penelitian, yaitu sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu suatu metode utama yang digunakan dalam penelitian ini, dengan cara menelusuri dan menganalisis bahan hukum yang secara langsung berkaitan dengan masalah perlindungan hukum terkait perbedaan luas tanah akibat pengukuran ulang serta implikasinya dengan keabsahan objek jual beli. Bahan hukum yang ditinjau mencakup bahan hukum primer seperti Undang-undang, Undang-undang Pokok Agraria, KUHPerdara, serta Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Cbi yang digunakan sebagai dasar analisis kasus dalam penelitian ini. Selain itu, digunakan pula bahan hukum sekunder berupa buku hukum, jurnal ilmiah, skripsi, dan sumber lain yang relevan, serta bahan hukum tersier berupa kamus dan ensiklopedia hukum. Tinjauan dilakukan secara mendalam untuk memperoleh landasan konseptual dan hukum yang

kuat dalam merumuskan analisis dan kesimpulan penelitian.

b. Seleksi Bahan Hukum

Bahan hukum yang diperoleh kemudian dipilih berdasarkan relevansi terhadap perumusan masalah penelitian. Pemilihan ini memiliki tujuan untuk memastikan bahwa materi hukum yang benar-benar dipergunakan untuk mendukung analisis "Perbedaan Luas Tanah Hasil Ukur Ulang Terhadap Keabsahan Objek Jual Beli Serta Upaya Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan". Setelah dipilih, materi hukum tersebut diklasifikasikan menurut jenis dan kebutuhan analitisnya, sehingga mempermudah diskusi dan mencegah inkonsistensi dalam argumentasi hukum.

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Dalam penelitian ini digunakan metode kualitatif, yaitu proses penelitian yang bergantung pada pemahaman fenomena hukum berdasarkan persepsi dan interpretasi penulis, dengan pendekatan yang menghasilkan analisis deskriptif dalam bentuk kalimat.¹¹ Melalui metode ini, data dianalisis untuk menggambarkan secara jelas hubungan antara hasil pengukuran ulang, keabsahan

¹¹ Syafrida Hafni Sahir. (2021). *Metodologi Penelitian*. Jogjakarta: Penerbit Kbm Indonesia. hlm. 6.

objek jual beli, dan implikasinya terhadap perjanjian jual beli. Analisis terhadap bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan setelah seluruh data, baik berupa bahan hukum maupun informasi data berhasil dikumpulkan. Tahap ini meliputi proses meninjau, pengelompokan, serta penyusunan data secara sistematis agar sesuai dengan fokus permasalahan penelitian. Proses tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa seluruh data yang diperoleh dapat dipetakan secara akurat berdasarkan relevansinya dengan isu hukum terkait pengukuran ulang tanah, perbedaan luas tanah, serta keabsahan objek dalam perjanjian jual beli tanah.

Selanjutnya, penulis melakukan klasifikasi terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, termasuk Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Cbi sebagai bahan hukum primer, untuk kemudian dianalisis dan dibandingkan guna memperoleh pemahaman yang komprehensif terhadap permasalahan hukum yang diteliti. Teknik ini digunakan supaya data yang dikumpulkan dapat memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai praktik pelaksanaan upaya hukum akibat perbedaan luas tanah hasil ukur ulang terhadap keabsahan objek jual beli. Dengan pendekatan tersebut, melalui penelitian ini dapat diperoleh analisis yang objektif dan terukur, sehingga kesimpulan yang diperoleh dapat menggambarkan kesesuaian antara ketentuan hukum tertulis dengan pelaksanaannya di lapangan.

1.6.6 Sistematika Penulisan

Penyusunan skripsi yang berjudul "Analisis Perbedaan Luas Tanah Hasil Ukur Ulang Terhadap Keabsahan Objek Jual Beli Serta Upaya Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan" dibagi menjadi empat bab utama yang saling berkaitan dan membentuk satu kesatuan pembahasan yang utuh. Setiap bab disusun secara sistematis agar mampu menggambarkan permasalahan penelitian, analisis hukum, serta sistem yang relevan terhadap topik yang dikaji. Adapun sistematika penulisannya sebagai berikut.

Bab pertama, Pendahuluan memuat latar belakang masalah yang menjelaskan perlunya penelitian ini, khususnya dalam konteks sistem pertanahan di Indonesia dan pengaruhnya terhadap keabsahan objek jual beli tanah menurut hukum perdata. Bab ini juga mencakup rumusan masalah, tujuan, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, serta metode penelitian. Melalui penjelasan yang tercantum dalam bab ini, pembaca dapat memperoleh gambaran umum mengenai arah penelitian dan ruang lingkup kajian terkait ukur ulang sertipikat tanah serta dampaknya terhadap keabsahan objek jual beli tanah menurut hukum perdata.

Bab kedua, dalam bab ini difokuskan pada pembahasan terhadap rumusan masalah pertama yaitu apakah perbedaan luas tanah yang timbul akibat proses ukur ulang berpengaruh terhadap keabsahan perjanjian jual beli. Pembahasan dilakukan dengan

mengkaji ketentuan mengenai syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 serta kaitanya dengan Pasal 1239 KUHPerdato, khususnya terkait unsur wanprestasi. Perbedaan luas tanah dipandang berpotensi menimbulkan ketidakjelasan terhadap objek perjanjian jual beli, sehingga perlu dianalisis apakah kondisi tersebut menyebabkan perjanjian menjadi tidak sah atau tergolong wanprestasi. Analisis ini diarahkan untuk menilai keterkaitan antara ketentuan hukum perdata dan praktik pertanahan di Kabupaten Bogor guna memberikan kepastian hukum terhadap keabsahan objek jual beli tanah.

Bab ketiga, dalam penelitian ini difokuskan pada pembahasan rumusan masalah kedua, yaitu mengenai upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli akibat perbedaan luas tanah hasil ukur ulang terhadap keabsahan objek jual beli di Kabupaten Bogor. Bab ini menguraikan secara sistematis bentuk-bentuk upaya hukum yang tersedia, baik melalui jalur non-litigasi seperti negosiasi, dan mediasi, maupun melalui jalur litigasi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Pembahasan dilakukan dengan mengaitkan ketentuan hukum perdata dan hukum pertanahan yang berlaku, guna memberikan gambaran mengenai mekanisme perlindungan hukum bagi pembeli serta efektivitas upaya hukum tersebut dalam menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi pihak yang dirugikan

Bab empat, berisi kesimpulan dan saran dari pembahasan yang telah dipaparkan oleh peneliti pada bab dan sub bab sebelumnya.

1.6.7 Jadwal Penelitian

Penulis melakukan penelitian terkait penulisan skripsi yang dikaji dalam jangka waktu kurang lebih 6 bulan, yang dilakukan pada bulan September 2025 sampai dengan bulan Februari tahun 2026. Dalam penelitian ini mencakup tahap pengajuan proposal skripsi hingga pada tahap pengumpulan data, bimbingan, serta penulisan laporan hasil penelitian.

1.7 Tinjauan Pustaka

1.7.1 Tinjauan Umum Jual Beli Tanah dalam Hukum Perdata

Tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat, terutama di Indonesia, di mana sebagian besar penduduknya bergantung pada tanah sebagai penopang kehidupan, termasuk sebagai sarana untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari.¹² Dalam hukum perdata jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang bertujuan untuk mengalihkan kepemilikan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, yang pelaksanaannya harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Selain itu, dalam praktik

¹² Andi M.R.Y. et al., (2024). "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik Pada Badan Pertanahan Nasional Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah". *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran*. Volume 7. Nomor 2. hlm. 272.

hukum adat, jual beli tanah dikenal memiliki sifat tunai, riil, dan terang, yang berarti pembayaran dilakukan secara nyata, peralihan hak dilakukan secara langsung, serta diketahui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.¹³ Prinsip-prinsip tersebut kemudian dipadukan dalam praktik modern melalui pembuatan akta oleh Notaris dan PPAT guna menjamin kepastian hukum. Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa PPAT berperan dalam menjalankan sebagian proses pendaftaran tanah dengan menyusun akta otentik sebagai bukti dasar perubahan data pendaftaran tanah.¹⁴

1.7.1.1 Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli tanah yaitu salah satu perbuatan hukum yang dilakukan untuk mengalihkan hak kepemilikan tanah dari penjual kepada pembeli dengan pembayaran nilai harga yang telah disepakati oleh para pihak.¹⁵ Pada awalnya, pengertian jual beli merujuk pada ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menekankan adanya kesepakatan antara para pihak untuk objek yang diperjual belikan serta membayar harga yang telah

¹³ Nurul Miftahushofa Tabroni *et al.*, (2024). "Kepastian Hukum Proses Jual Beli Tanah Dilakukan di Bawah Tangan: Setelannya Tidak Diketahui Keberadaan Pihak Penjual". *Jurnal Esensi Hukum*. Volume 6. Nomor 2. hlm. 47.

¹⁴ Nurasa, A, Mujiburohman D.A. (2020). *Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*. Yogyakarta: STPN Press. hlm. 4.

¹⁵ Hulu Ilkam Klaudius. (2025). "Aspek Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Indonesia". *Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan*. Volume 13. Nomor 3. hlm. 710.

disepakati. Namun, setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), jual beli tanah tidak lagi dipahami semata-mata sebagai perjanjian, melainkan sebagai perbuatan hukum yang secara langsung mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah kepada pembeli.¹⁶ Perpindahan hak tersebut bersifat tunai, terang, dan riil, serta wajib dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Pasal 26 ayat (1) UUPA yang mengatur bahwa jual beli tanah dan perbuatan hukum sejenisnya berada di bawah pengawasan negara demi menjamin kepastian dan keabsahan hukum objek jual beli tanah.

1.7.1.2 Syarat Sah Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli tanah merupakan tindakan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak, sehingga keabsahannya harus mematuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam hukum perdata. Secara normatif, keabsahan suatu perjanjian mengacu pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mensyaratkan adanya persetujuan dari para pihak,

¹⁶ Ade Dwi Aprilia, Agus Supriyo. (2022). "Jual Beli Tanah Yang Bersertifikat Dijamin Hutang Menurut UU No 5 Tahun 1960". *Jurnal Madani Legal Review*. Volume 6. Nomor 2. hlm. 183.

kemampuan hukum untuk melakukan perbuatan hukum, objek perjanjian yang jelas, serta sebab yang halal. Keempat unsur tersebut menjadi dasar untuk menilai sah atau tidaknya perjanjian jual beli tanah, khususnya ketika terjadi ketidaksesuaian antara luas tanah yang diperjanjikan dengan kondisi faktual di lapangan.

Suatu perjanjian jual beli dinyatakan sah jika memenuhi syarat hukum, salah satunya adanya objek perjanjian yang jelas dan disepakati para pihak. Dalam hukum perjanjian, objek perjanjian disebut prestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 *Burgerlijk Wetboek (BW)*, yaitu kewajiban untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.¹⁷ Dalam jual beli tanah, prestasi penjual berupa penyerahan tanah sesuai kesepakatan, termasuk luasnya. Oleh karena itu, perbedaan luas tanah hasil ukur ulang dapat menimbulkan ketidakjelasan objek perjanjian, yang berpotensi memengaruhi terpenuhinya syarat sah perjanjian dan keabsahan jual beli tanah di hadapan Notaris dan PPAT.

¹⁷ M. Yazid Fathoni *et al.*, (2024). "Penyuluhan Hukum Tentang Syarat-Syarat Sah Perjanjian Jual Beli". *Jurnal Pepadu*. Volume 5. Nomor 3. hlm. 6.

1.7.2 Tinjauan Umum Sertipikat Hak Guna Bangunan Dan

Pengukuran Tanah

1.7.2.1 Sertipikat Hak Guna Bangunan

Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) merupakan salah satu bentuk hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).¹⁸ Hak ini memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. HGB umumnya diberikan di atas tanah negara, Hak Pengelolaan, maupun tanah Hak Milik, serta banyak dimanfaatkan untuk kepentingan usaha, perumahan, dan kegiatan komersial lainnya. Setelah jangka waktunya berakhir, HGB dapat diperpanjang atau diperbarui sesuai prosedur hukum yang berlaku agar penggunaan tanah tetap sejalan dengan kebijakan pertanahan nasional.

Dalam praktik pertanahan, Sertifikat Hak Guna Bangunan memiliki peran penting sebagai alat bukti yang menunjukkan status hukum, luas, batas, dan kepemilikan hak atas suatu bidang tanah. Kejelasan data fisik dan data yuridis

¹⁸ Hidayat Syahril *et al.* (2025). "Analisis Keabsahan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang Terbit diatas Laut". *Jurnal Ilmu pertanahan Politik dan Hukum Indonesia*. Volume 2. Nomor 1. hlm. 208.

dalam sertifikat HGB menjadi aspek penting dalam pelaksanaan transaksi jual beli tanah karena berkaitan langsung dengan kepastian objek perjanjian. Menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah. Oleh karena itu, pengukuran ulang terhadap tanah yang berstatus HGB menjadi penting untuk memastikan kesesuaian antara luas tanah dalam sertifikat dengan kondisi fisik di lapangan. Apabila ditemukan adanya perbedaan luas tanah hasil ukur ulang, maka hal tersebut dapat menimbulkan akibat hukum terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli, terutama berkaitan dengan kepastian objek perjanjian dan pemenuhan hak serta kewajiban para pihak.

1.7.2.2 Ukur Ulang

Secara etimologis, istilah kadaster (dari sistem Belanda kadaster dan Latin *capitastrum*) merujuk pada pencatatan resmi mengenai bidang-bidang tanah beserta ukuran, nilai, dan pemiliknya.¹⁹ Pengukuran ulang tanah merupakan bagian dari kegiatan teknis *kadastral* yang

¹⁹ Muhamad Rizki. (2021). *Sertifikat Tanah Adalah Bukti Kepemilikan Hak Terkuat Dan Terpenuhi*. Purbalingga: Eureka Media Aksara. hlm. 1.

dilakukan untuk memastikan kesesuaian antara data fisik tanah dengan kondisi nyata di lapangan. Dalam praktik jual beli tanah, khususnya ketika pembayaran uang muka (DP) telah dilakukan, hasil ukur ulang yang menunjukkan berkurangnya luas tanah dapat menimbulkan persoalan terhadap kejelasan objek jual beli. Ukur ulang dilakukan melalui penetapan batas bidang tanah berdasarkan penunjukan langsung oleh pemegang hak dan, sejauh mungkin, memperoleh persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan (*contradictoire delimitatie*).²⁰ Hasil pengukuran ini kemudian dituangkan dalam peta pendaftaran dan surat ukur sebagai dasar data fisik tanah. Keabsahan hasil ukur ulang berkaitan erat dengan jaminan kepastian hukum, yang mensyaratkan adanya peta bidang tanah hasil pengukuran *kadastral*, penetapan batas oleh pejabat berwenang, serta pengumuman kepada masyarakat guna memberikan kesempatan adanya keberatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 17, Pasal 18, dan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan keterangan pejabat teknis bidang pengukuran, selisih luas tanah umumnya terjadi pada tahap penegasan

²⁰ Thomas Harmoko Mandoyo. (2020). "Pelaksanaan Pengukuran Ulang Batas Kepemilikan Tanah Dalam Rangka Pengembalian Batas Bidang Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kota Salatiga)". *Jurnal Dinamika Hukum*. Volume 11. Nomor 3. hlm. 6.

batas dan pengukuran awal, karena pada fase tersebut keakuratan posisi batas menjadi penentu utama.²¹

1.7.3 Tinjauan Umum Wanprestasi

Sengketa wanprestasi merupakan salah satu permasalahan yang sering terjadi dalam hubungan hukum perdata, khususnya dalam perjanjian.²² Wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati. Dalam hukum perdata, wanprestasi diatur dalam Pasal 1239 KUHPerdata yang menyatakan bahwa setiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu, apabila tidak dipenuhi, maka penyelesaiannya dilakukan melalui kewajiban memberikan penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Selain itu, Pasal 1243 KUHPerdata juga mengatur bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga baru dapat dituntut apabila pihak yang berkewajiban tetap lalai memenuhi prestasinya setelah dinyatakan lalai melalui somasi atau peringatan.

Berkaitan dengan hal tersebut, somasi menjadi bagian penting dalam menentukan adanya wanprestasi karena berfungsi sebagai bentuk peringatan kepada pihak yang tidak memenuhi kewajibannya agar segera melaksanakan prestasi sesuai perjanjian.

²¹ Natadiarta, I.H *et al.*, (2020). "Permasalahan Perbedaan Luas Tanah Antara Letter C dengan Hasil Pengukuran Pada Pendaftaran Tanah Pertama Kali". *Jurnal Notarius*. Voume 13. Nomor 2. hlm. 508.

²² Vaustine Griselda *et al.* (2024). "Mekanisme Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Hukum Perdata Indonesia Dispute Resolution Mechanism For Breach Of Performance In Indonesian Civil Law". *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*. Volume 5. Nomor 4. hlm. 1.

Dalam praktik penyelesaian sengketa perdata, somasi digunakan untuk membuktikan bahwa pihak yang dirugikan telah memberikan kesempatan kepada pihak lainnya untuk memenuhi kewajibannya sebelum diajukan gugatan ke pengadilan. Apabila setelah diberikan somasi pihak tersebut tetap tidak melaksanakan kewajibannya, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi yang menimbulkan akibat hukum berupa kewajiban membayar ganti rugi, biaya, dan bunga sesuai ketentuan KUHPperdata.

1.7.4 Tinjauan Umum Pengaruh Perbedaan Luas Tanah Terhadap Keabsahan Objek Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk perikatan yang paling sering digunakan dalam praktik hukum, termasuk dalam transaksi peralihan hak atas tanah.²³ Jual beli tanah dapat dipahami sebagai perbuatan hukum yang lahir dari kesepakatan antara penjual dan pembeli, di mana objek yang diperjanjikan harus jelas dan tertentu, sebagaimana jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPperdata.²⁴ Dalam proses alih media sertipikat tanah ke dalam sertipikat elektronik, salah satu kendala yang kerap muncul yaitu perbedaan hasil pengukuran luas tanah. Pada praktiknya, penetapan batas tanah di lapangan sering kali tidak menggunakan patok

²³ Rahman Saleh, Imam Fawaid. (2025). "Perlindungan Hukum Bagi para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli: Perbandingan Antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Fikih Muamalah". *Jurnal Hukum, Pendidikan dan Sosial Humaniora*. Volume. 2. Nomor. 5. hlm. 340

²⁴ Tubagus Reyhan, *et al.*, (2025). "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Antara Penjual Dan Pembeli (Studi Putusan Nomor 265/Pdt.G/2024/PN Sby)". *Jurnal Penelitian Hukum*. Volume 5. Nomor 6. hlm. 60.

permanen sebagaimana standar yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan, melainkan hanya memakai penanda sementara yang mudah hilang, bergeser, atau berubah posisi.²⁵ Apabila setelah pengukuran ulang diketahui bahwa luas tanah berkurang dari yang diperjanjikan, maka hal tersebut dapat memengaruhi terpenuhinya syarat sah perjanjian, khususnya mengenai objek tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Oleh karena itu, perbedaan luas tanah menjadi aspek penting untuk dikaji karena berimplikasi langsung terhadap keabsahan objek jual beli serta perlindungan hukum bagi para pihak, terutama pembeli, dalam praktik peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan di hadapan Notaris dan PPAT.

1.7.4.1 Faktor Terjadinya Perbedaan Luas Tanah

Perbedaan luas tanah yang baru diketahui setelah dilakukan ukur ulang, khususnya ketika proses jual beli telah berlangsung dan pembayaran telah dilakukan oleh pembeli, merupakan persoalan yang sering terjadi dalam praktik pertanahan. Dalam kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Cbi, perbedaan luas tanah diketahui setelah dilakukan pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Nasional terhadap objek tanah yang

²⁵ Ahmad. R.S.D, Siami F.T. (2024). "Polemik Ketentuan Penjamin Dan Penetapan Batas Tanah Menurut Pmna/Kpbn No 3 Tahun 1997 Sebagai Kewajiban Pemohon". *Jurnal Ilmiah Hukum dan Kenegaraan*. Volume 1. Nomor 1. hlm. 6.

diperjualbelikan. Awalnya luas tanah diperkirakan sebesar 238.202 m², kemudian hasil pengukuran ulang pertama menunjukkan luas 221.446 m², dan setelah dilakukan pengukuran ulang kedua diketahui luas riil tanah hanya sebesar 191.839 m². Perbedaan luas tersebut dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain adanya ketidaksesuaian batas tanah di lapangan, keberadaan jalan desa, pemakaman umum, saluran air, penguasaan tanah oleh masyarakat, serta bagian tanah yang telah dialihkan kepada pihak lain sehingga objek tanah tidak dalam keadaan clean and clear sebagaimana diperjanjikan. Selain itu, perbedaan hasil pengukuran juga dapat dipengaruhi oleh faktor teknis dan administratif dalam proses pengukuran ulang serta penetapan batas tanah yang dilakukan oleh pihak terkait.

1.7.4.2 Keabsahan Perjanjian Jual Beli Akibat Selisih Luas Tanah

Hukum perjanjian dibentuk dengan tujuan untuk mewujudkan kepastian terkait apa yang diperjual belikan atas akibat hukum yang timbul dari suatu perjanjian.²⁶ Dalam praktik jual beli tanah, permasalahan dapat timbul ketika setelah dilakukan pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Nasional, luas tanah yang menjadi objek

²⁶ Khoirul Ummam et al., (2023). "Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian dibawah tangan atas Jual Beli Tanah dan Bangunan Berdasarkan Pasal 1320 Kuhperdata". *Jurnal Ilmu Hukum The Juris*. Volume 7. Nomor 1. hlm. 136.

perjanjian ternyata lebih kecil dari luas yang sebelumnya diperkirakan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan mengenai kejelasan objek perjanjian serta pemenuhan syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya mengenai adanya objek tertentu dalam suatu perjanjian jual beli. Ketidaksesuaian luas tanah setelah dilakukan pengukuran ulang juga dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli karena pembayaran dilakukan berdasarkan luas tanah yang berbeda dengan kondisi riil di lapangan.

Perbedaan luas tanah berpotensi memengaruhi unsur kesepakatan dan objek perjanjian, karena objek jual beli tidak sepenuhnya sesuai dengan keadaan yang diperjanjikan oleh para pihak.²⁷ Dalam keadaan demikian, pihak yang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan dapat dimintai penggantian biaya, kerugian, dan bunga sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata mengenai wanprestasi. Selain itu, Pasal 1491 KUHPerdata menegaskan kewajiban penjual untuk menjamin penguasaan yang tenteram dan bebas dari cacat

²⁷ Giovano Indra, et al., (2025). "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Atas Ketidaksesuaian Luas Tanah Dalam Akta Jual Beli Di Sulawesi Utara". *Jurnal Fakultas Hukum Unsrat*. Volume 14. Nomor 2. hlm. 7.

tersembunyi. Oleh karena itu, selisih luas tanah hasil ukur ulang menjadi aspek penting untuk dikaji dalam menilai apakah perjanjian jual beli tetap sah, dapat dibatalkan, atau memerlukan penyesuaian guna menjamin kepastian dan keadilan hukum bagi para pihak.

1.7.5 Tinjauan Umum Upaya Hukum

Dalam perjanjian jual beli tanah, kejelasan mengenai luas dan keadaan objek tanah merupakan unsur penting yang berkaitan dengan keabsahan objek perjanjian. Apabila setelah dilakukan pengukuran ulang ditemukan adanya selisih luas tanah dari yang diperjanjikan sebelumnya, maka kondisi tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak serta mempengaruhi pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian jual beli tanah. Oleh karena itu, pihak yang dirugikan dapat menempuh upaya hukum sebagai bentuk perlindungan terhadap hak-haknya. Bentuk atas perlindungan hak tersebut yaitu dapat ditempuh melalui dua jalur, yaitu litigasi yang dilakukan melalui proses peradilan di pengadilan, serta non-litigasi yang merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan.²⁸

Upaya hukum tersebut berkaitan dengan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara yang mengatur bahwa penggantian biaya,

²⁸ Dahliani, Tuasika Hadi. (2025). "Penyelesaian Sengketa Perdata Melalui Non-Litigasi: Kajian Hukum dan Implementasinya di Indonesia". *Journal of Dual Legal Systems*. Volume 2. Nomor 1. hlm. 48.

kerugian, dan bunga dapat dituntut apabila pihak yang berkewajiban tidak memenuhi prestasinya. Dalam hubungan jual beli tanah, ketidaksesuaian luas tanah hasil ukur ulang dapat dikategorikan sebagai bentuk tidak terpenuhinya isi perjanjian apabila objek tanah yang diserahkan tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan sebelumnya. Oleh karena itu, pihak yang mengalami kerugian berhak mengajukan tuntutan ganti rugi maupun penyelesaian hukum lainnya guna memperoleh kepastian hukum dan perlindungan atas haknya.

1.7.5.1 Upaya Hukum Non-Litigasi

Upaya hukum non-litigasi yaitu langkah penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh oleh pembeli apabila ditemukan perbedaan luas tanah hasil ukur ulang yang memengaruhi kejelasan objek jual beli yang telah disepakati sebelumnya, meminta dengan mengedepankan musyawarah dan kesepakatan para pihak tanpa melalui pengadilan.²⁹ Dalam konteks ini, pembeli dapat melakukan negosiasi langsung dengan penjual untuk penyesuaian harga, pengembalian sebagian pembayaran, atau kesepakatan baru yang mencerminkan luas tanah aktual, serta mediasi dengan melibatkan pihak ketiga yang netral, seperti notaris/PPAT

²⁹ Pratama Aditya Gede. (2023). *Buku Ajar Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Sumedang: Mega Press Nusantara. hlm. 7.

atau pejabat BPN, guna mencapai solusi yang adil dan seimbang (*win-win solution*) sehingga dalam proses jual beli ini para pihak tidak ada yang dirugikan.³⁰ Dasar hukum penyelesaian non-litigasi ini diakui dalam hukum perdata Indonesia melalui asas kebebasan berkontrak dan itikad baik sebagaimana Pasal 1338 ayat (1) dan (3) KUHPerdata, serta ketentuan tersebut juga diperkuat oleh ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menjamin hak pembeli atas informasi yang benar dan perlindungan dari kerugian.

Upaya hukum non-litigasi yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan juga dapat melakukan somasi atau teguran kepada pihak penjual untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian jual beli tanah. Somasi tersebut dilakukan sebagai bentuk peringatan agar pihak yang wanprestasi segera melaksanakan kewajibannya, termasuk pengembalian kelebihan pembayaran akibat adanya selisih luas tanah hasil ukur ulang. Dalam praktiknya, somasi menjadi salah satu upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebelum ditempuh jalur litigasi. Ketentuan mengenai kewajiban

³⁰ Ni Made Trisna Dewi. (2022). "Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata". *Jurnal Analisis Hukum*. Volume 5. Nomor 1. hlm. 87.

mengganti biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan diatur dalam Pasal 1239 KUHPerdara, sehingga pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya setelah diberikan teguran dapat dimintai pertanggungjawaban hukum. Selain itu, permohonan pengukuran ulang terkait perbedaan luas tanah yang diperjualbelikan juga dapat diajukan kepada Menteri ATR/BPN, Kantor Wilayah, atau Kantor Pertanahan setempat, sehingga dimungkinkan adanya pembedaan atau pembatalan administratif.³¹ Selain itu, apabila perbedaan luas berkaitan dengan penetapan batas tanah dan tidak tercapai kesepakatan dengan pemilik tanah yang berbatasan, penyelesaian permasalahan dapat dilakukan melalui musyawarah untuk mencapai mufakat dimana para pihak mengambil jalan tengah yang dinilai tidak saling merugikan satu sama lain sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997. Apabila musyawarah tidak berhasil dan pembatalan sertipikat tidak dapat dilakukan, maka pembeli harus menerima perbedaan luas tersebut sesuai dengan kondisi

³¹ Muhammad Choirul Anam et al., (2023). "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Terhadap Perbedaan Hasil Pengukuran Tanah Metode Fotogrametrik Dengan Pengukuran Tradisional Pada Sertifikat". *Jurnal Ilmiah Hukum*. Volume 5. Nomor 2. hlm. 14.

faktual tanah di lapangan dengan mengedepankan itikad baik para pihak.

1.7.5.2 Upaya Hukum Litigasi

Upaya hukum litigasi menjadi salah satu cara yang dapat ditempuh oleh pembeli apabila terjadi perbedaan luas tanah hasil ukur ulang yaitu dengan mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri sebagai lembaga peradilan umum yang berwenang menyelesaikan sengketa keperdataan untuk memperoleh putusan yang memberikan kepastian hukum terhadap sengketa yang terjadi. Pembeli dapat menggugat penjual atas dasar wanprestasi apabila luas tanah yang diserahkan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, yang dikaitkan dengan Pasal 1230 KUHPerdata mengenai pemenuhan perikatan serta Pasal 1243 KUHPerdata mengenai kewajiban penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dipenuhinya suatu perjanjian. Ketidaksesuaian luas tanah hasil ukur ulang juga berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian mengenai objek tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat (3) KUHPerdata, karena objek jual beli harus jelas baik mengenai letak, batas, maupun luas tanah yang diperjanjikan oleh para pihak. Dalam praktik penyelesaian sengketa perdata, pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan

berupa pengembalian kelebihan pembayaran, penyesuaian harga tanah, maupun ganti kerugian akibat berkurangnya luas tanah dari hasil pengukuran ulang. Penyelesaian melalui jalur litigasi memberikan kepastian hukum karena seluruh alat bukti, isi perjanjian, hasil pengukuran ulang, dan kerugian para pihak diperiksa serta dipertimbangkan oleh hakim dalam persidangan sesuai ketentuan hukum acara perdata. Penyelesaian sengketa melalui litigasi juga memiliki kelebihan berupa kepastian hukum yang lebih tegas karena menghasilkan putusan yang bersifat mengikat (*win-lose*), serta dapat dipaksakan pelaksanaannya melalui kekuatan eksekutorial pengadilan.³² Namun demikian, mekanisme ini juga memiliki kelemahan, yaitu bersifat formal, cenderung memakan waktu yang relatif lama, berbiaya tinggi, dan menghasilkan putusan *win-lose* yang berpotensi menimbulkan ketidakpuasan salah satu pihak.

³² Dinanti Putri Anggien *et al.* (2026). "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Perdata Melalui Litigasi: Perbandingan Sistem Peradilan Indonesia dan Belanda". *Jurnal Kajian Hukum Dan Kebijakan Publik*. Volume 3. Nomor 2. hlm. 552.