

**ANALISIS PERBEDAAN LUAS TANAH HASIL UKUR ULANG  
TERHADAP KEABSAHAN OBJEK JUAL BELI SERTA  
UPAYA HUKUM BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN**



**SKRIPSI**

**Program Studi Hukum Fakultas Hukum**

**Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur**

**Diajukan Oleh:**

**SILVIA MAHARANI**

**NPM. 22071010120**

**Kepada**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR**

**SURABAYA**

**2026**



**ANALISIS PERBEDAAN LUAS TANAH HASIL UKUR ULANG  
TERHADAP KEABSAHAN OBJEK JUAL BELI SERTA  
UPAYA HUKUM BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN**



**SKRIPSI**

**Skrripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional  
"Veteran" Jawa Timur**

**Diajukan oleh:**

**SILVIA MAHARANI**

**NPM. 22071010120**

**PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA  
TIMUR  
SURABAYA**

**2026**

**HALAMAN PERSETUJUAN  
SKRIPSI**

**ANALISIS PERBEDAAN LUAS TANAH HASIL UKUR ULANG**

**TERHADAP KEABSAHAN OBJEK JUAL BELI SERTA**

**UPAYA HUKUM BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN**

Penelitian untuk Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada hari, *Kamis*, tanggal..11 Juni..2026

Penyusun

*Silvia Maharani*  
**Silvia Maharani**  
NPM. 22071010120

Menyetujui,  
Dosen Pembimbing

*Hariyo Sulistyantoro*  
**Hariyo Sulistyantoro, S.H., M.M.**  
NIP. 19620625 199103 1 001

Mengetahui  
Koordinator Program Studi Hukum

*Maria Novita Apriyani*  
**Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.**  
NIP. 19930405 201903 2 029

HALAMAN REVISI

SKRIPSI

**ANALISIS PERBEDAAN LUAS TANAH HASIL UKUR ULANG  
TERHADAP KEABSAHAN OBJEK JUAL BELI SERTA  
UPAYA HUKUM BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN**

Penyusunan

Silvia Maharani  
NPM. 22071010120

Skrripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji  
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,  
Pada hari Kami tanggal 11 Juni 2026  
Pembimbing Dewan Penguji  
Ketua

Hariyo Sulistiyantoro, S.H., M.M.  
NIP. 19620625 199103 1 001

1. Eko Wahyudi, S.H., M.H.  
NIP. 19780814 202121 1 002

2. Hariyo Sulistiyantoro, S.H., M.M.  
NIP. 19620625 199103 1 001

3. Wiwit Yulianingsih, S.H., M.Kn.  
NIP. 19750708 202121 2 001

Mengetahui,  
Koordinator Program Studi Hukum

Maria Novita Aprivani, S.H., M.H.  
NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan,  
Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Dr. Ertien Rining Nawangsari, Dra., M.Si  
NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI  
ANALISIS PERBEDAAN LUAS TANAH HASIL UKUR ULANG  
TERHADAP KEABSAHAN OBJEK JUAL BELI SERTA  
UPAYA HUKUM BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN

Penyusun,  
Silvia Maharani  
NPM. 22071010120

Skripsi telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji  
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur  
Pada hari... Kamis, tanggal... 11 Juni, 2024  
Pembimbing Dewan Penguji  
Ketua

1. Hariyo Sulistyantoro, S.H., M.M.  
NIP. 19620625 199103 1 001

1. Eko Wahyudi S.H., M.H.  
NIP. 19780814 202121 1 002

2. Hariyo Sulistyantoro, S.H., M.M.  
NIP. 19620625 199103 1 001

3. Wiwia Yulianingsih, S.H., M.Kn.  
NIP. 19750708 202121 2 001

Mengetahui,  
Koordinator Program Studi Hukum

Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.  
NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan,  
Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Dr. Ertien Rining Nawangsari, Dra., M.Si  
NIP. 19680116 199403 2 001

## HALAMAN PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Nama : Silvia Maharani  
Tempat. Tanggal Lahir: Kediri, 02 Februari 2004  
NPM : 22071010120  
Bidang/ Konsentrasi : Perdata  
Alamat : Jl. Pesantren Nomor VII C Kecamatan Pesantren, Kota  
Kediri, Jawa Timur

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang telah secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka. Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 11 Juni 2026

Penyusun,



**Silvia Maharani**

**22071010120**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Subhanallah wa ta'ala yang telah memberikan rahmat, hidayah, karunia, serta pertolongan-Nya, sehingga penulis mampu untuk menyelesaikan Skripsi dengan judul **“Analisis Perbedaan Luas Tanah Hasil Ukur Ulang Terhadap Keabsahan Objek Jual Beli Serta Upaya Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan”**.

Penyusunan Skripsi ini merupakan salah satu syarat akademik untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Strata Satu (S-1) Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Selain itu, penulisan Skripsi ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam bagi penulis dan pembaca mengenai perbedaan luas tanah hasil ukur ulang terhadap keabsahan objek jual beli, serta upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan dalam perjanjian jual beli menurut hukum perdata.

Penulis menyadari bahwa penulisan Skripsi ini tidak akan dapat diselesaikan tanpa dukungan dan kontribusi dari berbagai pihak. Selama proses penulisan Skripsi ini, penulis memperoleh banyak bantuan, petunjuk, serta arahan yang sangat berarti. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si, selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;

3. Ibu Aldira Mara Ditta C.P., S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
5. Ibu Maria Novita Apriyani, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
6. Bapak Hariyo Sulistiyantoro S.H., M.M., selaku Dosen Pembimbing penulis dalam Skripsi yang telah banyak membantu membimbing dan mengarahkan penulis untuk pembuatan Skripsi ini;
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah mendidik dan mengajar selama penulis belajar di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
8. Bapak dan Ibu Tim Penguji yang telah memberikan kritik dan saran yang mendukung melalui pengujian dan evaluasi yang telah diberikan kepada penulis;
9. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah banyak membantu penulis dalam pengurusan administrasi;
10. Bapak Yogha Satria, S.H., M.Kn. Selaku Notaris Dan PPAT Kota Kediri;
11. Kakak penulis Dilla Heppy Candra yang telah memberikan dukungan, support, kepada penulis;
12. Ayah penulis Edy Jatmiko, Ibu penulis Enny Sugiarti dan Adik penulis Andika Rafael G.P. yang penulis cintai yang telah memberikan doa, kasih sayang, dan dukungan hingga pembuatan skripsi ini;

13. Akmal Nawari, yang telah memberikan dukungan, support, kepada penulis;
14. Teman-teman seperjuangan penulis Aulia Arifany Safitri, Hanin Soraya, Hanif Faizah, Diana Zain. W.F, Dea Aprylia, Rosida Destaulina Habeahan, dan teman-teman lainnya yang saling mendukung menyemangati untuk terus berjuang dan bertahan;
15. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu dalam kata pengantar ini dikarenakan terlampau banyak.

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan, karena kesempurnaan hanyalah milik Allah Subhanahu wa Ta'ala. Oleh sebab itu, penulis akan terus berusaha belajar dan memperbaiki diri dari setiap kekeliruan yang ada. Sebagai penutup, penulis berharap segala bentuk bantuan dan kebaikan dari pihak-pihak yang telah berkontribusi dalam penyusunan Skripsi ini memperoleh balasan yang setimpal dari Allah Subhanahu wa Ta'ala. Penulis juga membuka diri terhadap segala bentuk kritik dan saran yang bersifat membangun, guna penyempurnaan Skripsi ini di masa mendatang serta agar dapat memberikan manfaat sebagai referensi bagi mahasiswa lainnya maupun pihak yang memerlukan.

Surabaya, ..... 2026

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN REVISI SKRIPSI.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>v</b>
<b>SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xiv</b>
<b>INTISARI.....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
1.4.1 Manfaat Teoritis.....	7
1.4.2 Manfaat Praktis.....	8
1.5 Keaslian Penelitian.....	8
1.6 Metode Penelitian Hukum.....	16
1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian Hukum.....	16
1.6.2 Pendekatan Penelitian.....	17

1.6.3 Bahan Hukum.....	19
1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum.....	23
1.6.5 Analisis Bahan Hukum.....	24
1.6.6 Sistematika Penulisan Skripsi.....	26
1.6.7 Jadwal Penelitian.....	28
1.7 Tinjauan Pustaka.....	28
1.7.1 Tinjauan Umum Jual Beli Tanah dalam Hukum Perdata.....	28
1.7.1.1 Pengertian Jual Beli Tanah.....	29
1.7.1.2 Syarat Sah Perjanjian Jual Beli.....	30
1.7.2 Tinjauan Umum Sertipikat Hak Guna Bangunan Dan Pengukuran Tanah.....	32
1.7.2.1 Sertipikat Hak Guna Bangunan.....	32
1.7.2.2 Ukur Ulang .....	33
1.7.3 Tinjauan Umum Wanprestasi.....	35
1.7.4 Tinjauan Umum Pengaruh Perbedaan Luas Tanah Terhadap Keabsahan Objek Jual Beli.....	36
1.7.4.1 Faktor Terjadinya Perbedaan Luas Tanah.....	37
1.7.4.2 Keabsahan Perjanjian Jual Beli Akibat Selisih Luas Tanah.....	38
<b>BAB II KEABSAHAN OBJEK JUAL BELI HAK ATAS TANAH TERHADAP PERBEDAAN LUAS TANAH HASIL UKUR ULANG.....</b>	<b>46</b>
<b>BAB III UPAYA HUKUM NON-LITIGASI DAN LITIGASI YANG DAPAT DITEMPUH PEMBELI PADA KASUS JUAL BELI TANAH .....</b>	<b>67</b>
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>81</b>

4.1 Kesimpulan.....	81
4.2 Saran.....	82
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>83</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>91</b>

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1.1 Tabel Penelitian Terdahulu dan Perbedaan Kebaharuan Penelitian...8

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Sertifikat EPT.....	91
Lampiran 2. Transkrip Nilai.....	92
Lampiran 3. Persetujuan Ujian Skripsi Oleh Dosen Pembimbing.....	93
Lampiran 4. Surat Penugasan Dosen Pembimbing.....	94
Lampiran 5. Kartu Bimbingan Skripsi.....	95
Lampiran 6. Formulir Persetujuan Judul Skripsi.....	96
Lampiran 7. Bukti Pembayaran UKT.....	97
Lampiran 8. Kartu Rencana Studi.....	98
Lampiran 9. Bukti Penyerahan Laporan Magang.....	99
Lampiran 10. Bukti Penyerahan Proposal Skripsi.....	100
Lampiran 11. Surat Keterangan Hasil Uji Turnitin Skripsi.....	101
Lampiran 12. Hasil Uji Turnitin Skripsi.....	102
Lampiran 13. LoA.....	103
Lampiran 14. Hasil Turnitin Jurnal.....	104
Lampiran 15. Hasil Sertifikat Library Class.....	105
Lampiran 16. Bukti Pendaftaran Ujian Lisan.....	106
Lampiran 17. Lembar Revisi Dosen Penguji I.....	107
Lampiran 18. Lembar Revisi Dosen Penguji II.....	108
Lampiran 19. Lembar Revisi Dosen Penguji III.....	109

## INTISARI

Nama : Silvia Maharani  
NPM : 22071010120  
Tempat, Tanggal Lahir : Kediri, 2 Februari 2004  
Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum  
Judul :

### **Analisis Perbedaan Luas Tanah Hasil Ukur Ulang Terhadap Keabsahan Objek Jual Beli Serta Upaya Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan**

**Abstrak:** Sertipikat hak milik atas tanah berperan penting dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah. Perkembangan teknologi mendorong pemerintah menerapkan digitalisasi pertanahan melalui sistem pendaftaran tanah elektronik guna meningkatkan efisiensi, transparansi, dan keamanan data. Namun, proses perubahan dari sertipikat analog ke elektronik, khususnya pada tahap pengukuran ulang tanah, berpotensi menimbulkan perbedaan luas tanah. Kondisi tersebut dapat mempengaruhi kejelasan dan validitas perjanjian jual beli tanah, terutama apabila transaksi dilakukan sebelum hasil ukur ulang ditetapkan secara resmi. Penelitian ini bertujuan menganalisis pengaruh perbedaan luas tanah hasil ukur ulang terhadap keabsahan objek jual beli serta upaya hukum bagi pihak yang dirugikan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual melalui kajian peraturan pertanahan, KUHPerdata, dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perbedaan luas tanah dapat mempengaruhi keabsahan objek jual beli apabila terdapat ketidaksesuaian antara luas yang diperjanjikan dengan kondisi fisik sebenarnya. Selain itu, pihak yang dirugikan berhak memperoleh perlindungan hukum dan ganti rugi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Kata Kunci:** Jual Beli Tanah, Sertipikat Tanah Elektronik, Ukur Ulang Tanah, Perlindungan Konsumen, Pasal 1320 KUHPerdata.

## **ABSTRACT**

*Land ownership certificates play an important role in providing legal certainty and protection for land rights holders. Technological developments have encouraged the government to implement land digitalization through an electronic land registration system in order to improve efficiency, transparency, and data security. However, the process of converting analog certificates into electronic certificates, particularly during the land remeasurement stage, has the potential to create discrepancies in land area. This condition may affect the clarity and validity of land sale and purchase agreements, especially when transactions are conducted before the official remeasurement results are determined. This study aims to analyze the effect of discrepancies in land area resulting from remeasurement on the validity of sale and purchase objects, as well as the legal remedies available to disadvantaged parties. The research employs a normative legal method using statutory and conceptual approaches through the examination of land regulations, the Indonesian Civil Code, and the Consumer Protection Law. The results of the study indicate that discrepancies in land area may affect the validity of the sale and purchase object when there is a mismatch between the agreed land area and the actual physical condition of the land. Furthermore, disadvantaged parties are entitled to legal protection and compensation in accordance with the applicable laws and regulations.*

**Keywords:** *Land Sale and Purchase, Electronic Land Certificate, Land Remeasurement, Consumer Protection, Article 1320 of the Civil Code.*