

ABSTRAK

Indonesia sebagai negara hukum menempatkan kepastian dan perlindungan hukum sebagai unsur penting dalam setiap hubungan hukum, termasuk dalam perjanjian jual beli tanah. Namun, dalam praktiknya masih sering terjadi permasalahan seperti selisih luas tanah antara yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan hasil pengukuran resmi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi merugikan pihak pembeli, terutama ketika proses pendaftaran tanah atau penerbitan sertifikat terhambat akibat ketidaksesuaian data fisik tanah. Permasalahan tersebut menunjukkan adanya kelemahan dalam penentuan objek perjanjian serta belum optimalnya perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, serta menggunakan metode analisis deskriptif-kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa satuan luas tanah yang baku dan diakui secara hukum adalah meter persegi (m^2) sebagai bagian dari standar pengukuran nasional yang digunakan dalam administrasi pertanahan. Namun, dalam praktiknya, penggunaan data yang tidak akurat dalam PPJB, seperti yang bersumber dari Buku Letter C, sering menimbulkan ketidaksesuaian dengan hasil pengukuran BPN. Tanggung jawab atas ketidaksesuaian luas tanah berada pada penjual, sebab pada saat pembuatan perjanjian penjual berkewajiban menyampaikan secara jelas dan akurat objek yang diperjualbelikan, termasuk luas tanah yang sebenarnya berdasarkan data yang dapat dipertanggungjawabkan. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pembeli atas selisih luas tanah antara PPJB dan pengukuran BPN diwujudkan dalam dua bentuk yaitu perlindungan preventif melalui kejelasan objek perjanjian, pemeriksaan data fisik dan yuridis tanah, peran notaris dan PPAT, pengukuran resmi BPN, serta penerapan asas itikad baik. Perlindungan represif melalui jalur litigasi, penyelesaian di luar pengadilan, dan eksekusi putusan. Oleh karena itu, diperlukan penguatan perlindungan hukum secara preventif melalui kejelasan data objek perjanjian sejak awal, serta penegasan kewajiban penggunaan hasil pengukuran resmi agar tercipta kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak.

Kata Kunci: perlindungan hukum, pembeli, selisih luas tanah, PPJB, pengukuran BPN.