

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kegiatan jual beli sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari, namun pada umumnya banyak yang tidak menyadari bahwa kegiatan jual beli adalah suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan suatu akibat hukum apabila terjadi kecurangan atau salah satu pihak mengingkari adanya perjanjian tersebut.¹ Berdasarkan ketentuan pasal 1457 KUHPerdara, “*Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk yang telah dijanjikan*”.² Dari ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa setiap transaksi jual beli memiliki akibat hukum yang mengikat para pihak, sehingga harus dilaksanakan dengan penuh kehati-hatian. Di antara berbagai kebendaan yang dapat diperjualbelikan, tanah menempati kedudukan yang sangat penting karena selain bernilai ekonomi tinggi, juga berkaitan dengan kepastian hukum dalam kepemilikan hak.

Jual beli tanah dilakukan dengan suatu perjanjian untuk memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah termasuk obyek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah terikat atau harus mengikuti

¹ Triyana Syahfitri dan Wandu. *Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata*. Jurnal Hukum Das Sollen, Vol.2 No. 2 (2018), hlm 2.

² R. Subekti. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. (Jakarta Timur: Balai Pustaka, 2017).

ketentuan yang diatur didalam undang-undang hukum dan peraturan.³ Artinya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah harus tunduk pada aturan-aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan peraturan-peraturan mengenai hak atas tanah.

Di samping itu, permasalahan mengenai selisih luas tanah juga erat kaitannya dengan asas itikad baik yang merupakan asas terpenting dan mendasar dalam hukum perjanjian. Hal ini berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “*Semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*”.⁴ Artinya, para pihak dalam perjanjian jual beli tanah wajib bersikap jujur, terbuka, dan tidak saling merugikan sejak tahap perundingan hingga pelaksanaan perjanjian. Apabila penjual dengan sengaja menyembunyikan informasi mengenai luas tanah, maka hal tersebut merupakan bentuk pelanggaran terhadap asas itikad baik.

Dalam praktiknya, jual beli tanah seringkali menimbulkan permasalahan. Salah satunya adalah adanya perbedaan atau selisih luas tanah antara Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan hasil pengukuran resmi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selisih luas tanah ini umumnya terjadi karena data yang digunakan dalam PPJB hanya didasarkan pada dokumen lama seperti Buku C yang pengukurannya tidak akurat. Padahal Buku C hanya sebagai dokumen awal dalam bentuk tertulis, bukan dianggap sebagai bukti

³ Lisa Wulandari dan Arpangi. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor Perkara 372/Pdt.G/2020/Pn Smg)*. Jurnal Ilmiah Sultan Agung, 2022, hlm 1040.

⁴ R. Subekti. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. (Jakarta Timur: Balai Pustaka, 2017).

kepemilikan tanah.⁵ Yang menjadi faktor penyebab timbul permasalahan perbedaan luas karena luas pada Buku C yang digunakan dasar pembuktian kepemilikan tanah sebelum terbit sertifikat tanah tidak akurat karena pada saat dilakukan pengukuran tanah hanya menggunakan alat sederhana dan tidak menggunakan teknik kadastral.⁶ Sedangkan pengukuran BPN dilakukan dengan metode teknis yang lebih tepat dan mempunyai kekuatan hukum dalam penerbitan sertifikat. Perbedaan tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi pembeli apabila tanah yang diterima lebih kecil daripada yang diperjanjikan, atau sebaliknya dapat menimbulkan keberatan bagi penjual apabila diminta memberikan kompensasi atas kekurangan luas tanah. Selain itu, selisih luas tanah juga sering kali menghambat proses pensertifikatan karena BPN menolak menerbitkan sertifikat atas tanah yang datanya tidak sesuai.

Permasalahan mengenai selisih luas tanah juga terdapat di dalam kasus Putusan Nomor 1368/Pdt.G/2022/PN.Sby. Dalam kasus ini, Antony Sasongko sebagai pembeli mengikatkan diri dalam PPJB dengan Andy Sasongko dan Hongariati Liman sebagai penjual atas sebidang tanah di Kelurahan Warugunung, Kecamatan Karangpilang, Surabaya. Dalam PPJB No. 03 tanggal 2 Juli 2021 disebutkan luas tanah $\pm 2.300 \text{ m}^2$, sementara data pada Buku C hanya tercatat $\pm 1.890 \text{ m}^2$, dan hasil pengukuran BPN menunjukkan luas 2.328 m^2 .⁷ Perbedaan data ini menyebabkan pembeli tidak dapat melakukan proses

⁵ Hr Kilimanjoro, dkk. *Kepastian Hukum Kutipan Buku Letter C Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah*. Jurnal Dinamika, Vol. 31, No. 1, 2025, hlm 11179.

⁶ Ignatius Harun Natadiarta, dkk. *Permasalahan Perbedaan Luas Tanah Antara Letter C dengan Hasil Pengukuran Pada Pendaftaran Tanah Pertama Kali*. Notarius, Vol. 13, No. 2, hlm 508.

⁷ Direktori Putusan et al., "Putusan Nomor 1368/Pdt.G/2022/PN.Sby" (2022).

pensertifikatan karena BPN menolak menerbitkan sertifikat dengan data yang tidak sesuai. Lebih lanjut, penjual juga dinilai tidak menunjukkan itikad baik karena tidak membantu menyelesaikan permasalahan administrasi dan bahkan tidak hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara sah. Akibatnya, pengadilan menyatakan bahwa penjual telah melakukan wanprestasi, menyatakan PPJB tetap sah, serta menetapkan bahwa kelebihan luas tanah menjadi hak pembeli.

Permasalahan yang muncul dari kasus ini adalah adanya selisih luas antara PPJB dan pengukuran BPN yang menghambat proses penerbitan sertifikat, sehingga bagaimana perlindungan hukum dapat diberikan kepada pembeli ketika terdapat ketidaksesuaian luas tanah antara PPJB dan pengukuran BPN. Fakta hukum dari kasus ini memperlihatkan bahwa meskipun PPJB telah dibuat di hadapan notaris, selisih luas tanah tetap menimbulkan sengketa yang menghambat proses administrasi pertanahan. Putusan hakim yang menetapkan hak pembeli atas luas tanah sesuai hasil pengukuran resmi BPN menunjukkan pentingnya peran pengadilan dalam memberikan perlindungan hukum sekaligus menegakkan asas kepastian hukum dan keadilan bagi pihak yang beritikad baik.

Perlindungan hukum pada prinsipnya merupakan perlindungan kepada subyek hukum yaitu orang dan/atau badan hukum ke dalam suatu bentuk perangkat baik yang bersifat prefentif atau bersifat represif, baik lisan atau

tertulis.⁸ Berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdota “*Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasaan benda yang di-jual secara aman dan tenteram; kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya*”.⁹ Dari ketentuan tersebut seharusnya penjual dalam melakukan transaksi jual beli harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal penting terkait objek tersebut dari cacat-cacat tersembunyi, hal tersebut termasuk dalam perlindungan preventif.¹⁰ Selanjutnya perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan ketika terjadi suatu pelanggaran hukum. Bentuk perlindungannya berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi, seperti denda, ganti rugi, penjara dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh ketika menyelesaikan sengketa dipersidangan.

Keadaan demikian menimbulkan permasalahan penting mengenai perlindungan hukum bagi pembeli. Sebagai pihak yang telah mengeluarkan sejumlah uang, pembeli berhak untuk memperoleh objek tanah dengan luas sebagaimana tercantum dalam perjanjian. Apabila terdapat ketidaksesuaian antara luas tanah dalam PPJB dengan hasil pengukuran BPN, maka hukum

⁸ Azhari Idris. *Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Hak Atas Tanah Melalui Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Dihadapan Notaris*. Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum (JIMHUM), Vol. 4, No. 3, 2024, hlm 112.

⁹ R. Subekti. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. (Jakarta Timur: Balai Pustaka, 2017).

¹⁰ Op.cit., hal 113

harus memberikan perlindungan yang jelas dan pasti. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi pembeli bukan hanya memberikan rasa aman, tetapi juga menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak.

Berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya, penelitian ini secara spesifik membahas perlindungan hukum bagi pembeli ketika terjadi ketidaksesuaian luas tanah dalam PPJB dengan hasil pengukuran BPN, dengan menitikberatkan pada studi kasus Putusan Nomor 1368/Pdt.G/2022/PN Sby. Fokus ini memberikan pembeda yang jelas karena menyajikan permasalahan yang lebih konkret dalam praktik pertanahan. Dengan demikian, penelitian ini mengisi kekosongan kajian yang belum dibahas secara mendalam oleh penelitian sebelumnya.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, permasalahan selisih luas tanah antara PPJB dan pengukuran BPN merupakan isu hukum yang penting untuk dikaji lebih mendalam, khususnya dalam rangka memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik. Oleh karena itu, penelitian ini mengangkat judul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Atas Selisih Luas Tanah Antara PPJB Dan Pengukuran BPN (Studi Putusan Nomor 1368/Pdt.G/2022/PN.Sby)”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tolak ukur pengukuran tanah dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli tanah?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli atas selisih luas tanah antara PPJB dan pengukuran BPN (Studi Putusan Nomor 1368/Pdt.G/2022/PN Sby)?

1.3 Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui tolak ukur pengukuran tanah dalam PPJB. Selain itu, untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli apabila terjadi selisih luas tanah antara Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan hasil pengukuran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan menelaah Putusan Nomor 1368/Pdt.G/2022/PN.Sby.

1.4 Kegunaan

Terdapat dua (2) kegunaan yang dihasilkan dari adanya penelitian ini, sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis

Kegunaan teoritis dari penelitian ini, diharapkan dapat memberikan informasi dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum perdata, terkait tolak ukur pengukuran tanah dalam PPJB dan perlindungan hukum terhadap pembeli atas selisih luas tanah antara PPJB dan pengukuran BPN. Penelitian ini juga diharapkan dapat memperkaya kajian akademik mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli dalam jual beli tanah, terutama yang berkaitan dengan selisih luas tanah antara PPJB dan hasil pengukuran BPN.

2. Kegunaan Praktis

Kegunaan praktis dari penelitian ini, diharapkan dapat menjadi panduan bagi masyarakat khususnya pembeli tanah agar lebih berhati-hati dalam memastikan keakuratan data luas tanah sebelum menandatangani PPJB, menjadi bahan pertimbangan bagi notaris dan PPAT dalam menjalankan tugasnya, menjadi masukan bagi pemerintah dan BPN dalam penyempurnaan regulasi terkait prosedur pembuatan PPJB dan kewajiban pengukuran tanah, serta menjadi referensi bagi peneliti selanjutnya yang mengkaji permasalahan sejenis.

1.5 Keaslian

Penelitian normatif dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Atas Selisih Luas Tanah Antara PPJB Dan Pengukuran BPN (Studi Putusan Nomor 1368/Pdt.G/2022/PN.Sby)” merupakan hasil karya ilmiah asli dari penulis. Sebagai bukti bahwa karya ilmiah ini benar-benar asli, maka terdapat beberapa peneliti terdahulu yang akan dijabarkan sebagai perbandingan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut :

Tabel 1.1 Keaslian

NO	Judul Penelitian Sebelumnya	Rumusan Masalah Penelitian Sebelumnya	Isu Hukum Peneitian Sebelumnya	Perbedaan Tugas Akhir Yang Diusulkan
1.	Perlindungan Hukum Terhadap	1. Bagaimana duduk perkara pada putusan	Sengketa jual beli tanah di mana penjual	Penelitian sebelumnya fokus pada

	Pembeli Yang Beritikad Baik Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 Butir IX (Studi Putusan No. 80/Pdt.G/2017/PN Jmr) (Khairan Pajri, Skripsi, Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi, Institut Agama Islam Negeri Jember, 2019)	Nomor 80 /Pdt.G/2017/PN Jmr? 2. Bagaimana ratio decidendi Pada Putusan Pengadilan Negeri Jember No. 80/Pdt.G/2017/PN Jmr? 3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 Butir IX (Studi Putusan No. 80/Pdt.G/2017/PN Jmr)?	bukan pihak yang berhak, sehingga timbul pertanyaan mengenai perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik.	penerapan SEMA No. 7/2012 dan putusan hakim terkait penjual yang tidak berhak. Sementara penelitian ini membahas selisih luas tanah antara PPJB dan pengukuran BPN. Jadi perbedaan terletak pada masalah sengketa: penjual tidak berhak (Penelitian sebelumnya) dibandingkan dengan ketidaksesuaian luas tanah (Penelitian ini).
2.	Perlindungan Hukum Pelaksanaan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat Melalui Kepala Desa Di Kabupaten Tasikmalaya (Shafira Rahmayuni, Tesis, Fakultas Hukum,	1. Mengapa masih ada pelaksanaan jual beli tanah yang belum bersertipikat melalui Kepala Desa di Kabupaten Tasikmalaya ? 2. Bagaimana kepastian hukum jual beli tanah yang belum	Legalitas dan kepastian hukum jual beli tanah yang belum memiliki sertifikat resmi, hanya didasarkan pada kwitansi pembayaran dan surat keterangan Kepala Desa.	Penelitian sebelumnya fokus pada jual beli tanah tanpa sertifikat melalui Kepala Desa. Sedangkan penelitian ini meneliti tanah yang sudah melalui PPJB di hadapan notaris tetapi bermasalah karena hasil ukur BPN

	Universitas Islam Sultan Agung, 2022)	bersertipikat melalui Kepala Desa di Kabupaten Tasikmalaya ? 3. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang belum bersertipikat?		berbeda. Jadi perbedaan terletak pada status tanah: belum bersertifikat (Penelitian sebelumnya) dibandingkan dengan tanah sudah PPJB tetapi ada selisih luas (Penelitian ini).
3.	Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan No. 09/Pdt/2016/P T.SBY) (Risa Diayu Zuqni, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, 2019)	Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam jual beli hak atas tanah (Studi Kasus Putusan No. 09/Pdt/2016/PT. SBY)?	Sengketa tanah di mana objek PPJB yang sudah dibayar lunas justru diagunkan oleh penjual ke bank, menimbulkan konflik bagi pembeli.	Penelitian sebelumnya fokus pada konflik PPJB dengan perjanjian kredit (agunan bank). Sedangkan penelitian ini membahas konflik PPJB dengan hasil ukur BPN yang menimbulkan selisih luas tanah. Jadi perbedaan terletak pada permasalahan sengketa: PPJB diagunkan ke bank (Penelitian sebelumnya) dibandingkan dengan PPJB tidak sesuai hasil ukur BPN

				(Penelitian ini).
--	--	--	--	-------------------

Sumber: Bahan hukum sekunder yang diolah, 2025

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif. Metode penelitian normatif dapat dimaknai sebagai penelitian hukum dalam tataran norma, kaidah, asas-asas, teori, filosofi, dan aturan hukum untuk mencari solusi atau jawaban atas permasalahan baik dalam bentuk kekosongan hukum, konflik norma, atau kekaburan norma.¹¹ Penelitian normatif dimaksudkan untuk memberikan argumentasi hukum sebagai dasar penentuan apakah suatu peristiwa sudah benar atau salah serta bagaimana sebaiknya peristiwanya menurut hukum.¹²

1.6.2 Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Dalam pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), peneliti berfokus pada analisis atas isi dan substansi peraturan hukum tertentu dibentuk, diinterpretasikan, dan diberlakukan.¹³ Selain itu, perlu juga

¹¹ Nanda Dwi Rizkia dan Hardi Fariansyah, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Bandung: Widina Media Utama, 2023), hlm 121.

¹² Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), hlm 52.

¹³ Taufik Firmanto, dkk, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2024), hlm 88.

memahami hierarki dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan.¹⁴

Dalam penelitian ini, pendekatan perundang-undangan berupa studi kasus (case study) diterapkan untuk mengkaji penerapan norma atau kaidah hukum dalam praktik hukum pada situasi tertentu.¹⁵ Studi ini mengkaji Putusan Nomor 1368/Pdt.G/2022/PN.Sby.

1.6.3 Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data dengan studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini:

- a. Bahan Hukum Primer, merupakan bahan hukum yang bersifat mengikat terhadap permasalahan yang diteliti. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-utusan hakim.¹⁶ Beberapa bahan hukum primer yang digunakan adalah:
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2021), hlm 137.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Revisi. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005) 134.

¹⁶ Ibid. hlm 181.

- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
 - 5) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - 6) Putusan Nomor 1368/Pdt.G/2022/PN.Sby
- b. Bahan hukum sekunder, berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, yang meliputi buku-buku hukum, kamus hukum, jurnal hukum, dan argumentasi atas putusan pengadilan.¹⁷

1.6.4 Metode Analisa Bahan Hukum

Metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif dalam kerangka penelitian hukum normatif. Analisis deskriptif kualitatif dilakukan dengan menggambarkan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta serta hubungan antar fenomena hukum yang diteliti, kemudian menginterpretasikan bahan hukum tersebut berdasarkan kaidah hukum, asas hukum, dan teori hukum yang relevan.

¹⁷ Ibid.