



Implikasi Hukum Perbedaan Luas Tanah Hasil Ukur Ulang Terhadap Objek Jual Beli

Silvia Maharani¹⁾, Hariyo Sulistiyantoro²⁾

Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur, Indonesia

22071010120@student.upnjatim.ac.id¹⁾

hariyoprawiro1962@gmail.com²⁾

Abstrak

Peralihan dokumen pertanahan dari bentuk analog menjadi elektronik mewajibkan adanya tahapan pengukuran ulang pada bidang tanah. Proses pengukuran ini sering kali menghasilkan penyusutan luas bidang tanah yang berdampak pada ketidakpastian objek dalam perjanjian jual beli yang sedang berlangsung. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi hukum dari perbedaan luas tanah tersebut terhadap keabsahan objek perjanjian jual beli serta merumuskan upaya hukum bagi pembeli yang dirugikan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang dipadukan dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perbedaan luas tanah mengakibatkan objek perjanjian menjadi kabur. Kondisi ini secara langsung menciderai syarat objektif mengenai suatu hal tertentu sebagaimana diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga perjanjian berpotensi batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Pembeli yang dirugikan memiliki kedudukan sebagai konsumen yang hak-haknya dilindungi oleh negara. Kesimpulan dari penelitian ini adalah pembeli dapat menempuh penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui negosiasi penyesuaian harga atau melalui jalur pengadilan dengan gugatan ingkar janji maupun perbuatan melawan hukum. Asas kehati-hatian harus diterapkan oleh para pihak dengan menunda penyelesaian transaksi hingga hasil pengukuran digital diterbitkan secara resmi.

Kata kunci: Jual Beli, Keabsahan Perjanjian, Perlindungan Konsumen, Sertipikat Elektronik, Upaya Hukum

Abstract

The transition of land documents from analog to electronic formats requires the re-measurement of land parcels. This measurement process often results in a reduction of land area, creating uncertainty regarding the object in ongoing sale agreements. This research aims to analyze the legal implications of land area differences on the validity of sale objects and to formulate legal remedies for disadvantaged buyers. This study utilizes a normative legal research method combined with statutory and conceptual approaches. The findings indicate that land area differences cause the object of the agreement to become obscure. This condition directly violates the objective requirement regarding a specific matter as stipulated in the Civil Code, making the agreement potentially null and void or voidable. Disadvantaged buyers hold the position of consumers whose rights are fully protected by the state. The conclusion emphasizes that buyers can pursue dispute resolution outside the court through price adjustment negotiations or through litigation by filing a lawsuit for breach of contract or unlawful acts. The precautionary principle must be applied by all parties by delaying transaction completion until the digital measurement results are officially issued.

Keywords: Consumer Protection, Electronic Certificate, Legal Remedies, Sale and Purchase, Validity of Agreement.

PENDAHULUAN

Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah memiliki peran esensial sebagai dokumen resmi yang memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemiliknya. Seiring dengan perkembangan teknologi pada era digital, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah mengimplementasikan kebijakan pembaruan administrasi pertanahan berupa digitalisasi melalui program Sertipikat Tanah Elektronik. Program yang diatur berlandaskan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik (Permen ATR/Kepala BPN 1/2021) dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah (Permen ATR/Kepala BPN 3/2023) ini mulai masif diterapkan guna menyongsong tata kelola yang lebih baik. Digitalisasi ini dilakukan melalui proses alih media dari dokumen analog atau sertipikat fisik menjadi dokumen digital. Tujuan utama dari kebijakan administrasi ini adalah untuk meningkatkan efisiensi operasional, transparansi, serta keamanan data dalam sistem pertanahan nasional. Meskipun demikian, dalam pelaksanaannya, proses transisi melalui alih media ini tidak terlepas dari sejumlah persoalan teknis maupun yuridis. Salah satu isu utama terjadi pada tahapan pengukuran ulang bidang tanah, yang sering kali menghasilkan perbedaan atau selisih luas tanah apabila dibandingkan dengan data awal pada sertipikat analog.

Perbedaan luas tanah hasil ukur ulang ini umumnya disebabkan oleh faktor teknis di masa lalu, seperti ketiadaan penggunaan patok batas permanen yang sesuai dengan standar Kantor Pertanahan, sehingga batas bidang tanah menjadi rentan untuk bergeser, hilang, atau berubah posisi. Kondisi ketidaksesuaian data fisik lapangan ini secara langsung dapat memengaruhi validitas dan kejelasan suatu objek dalam transaksi perdata, khususnya apabila sebidang tanah tersebut telah menjadi objek dalam perjanjian jual beli. Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) (KUHPerdata), tepatnya merujuk pada Pasal 1320, kejelasan mengenai "suatu hal tertentu" atau objek perjanjian merupakan salah satu dari empat syarat mutlak sahnyanya suatu kontrak atau perjanjian. Apabila terdapat ketidaksesuaian antara luas tanah yang disepakati oleh para pihak pada saat akad dengan keadaan fisik tanah yang sesungguhnya yang diterbitkan dalam sertipikat elektronik pasca-pengukuran ulang, maka perjanjian jual beli tersebut terancam cacat hukum, batal demi hukum, atau dapat dibatalkan. Permasalahan ini berpotensi menciptakan kerugian yang signifikan bagi pihak pembeli, mengingat praktik transaksi jual beli tanah sering kali sudah diawali dengan proses kesepakatan harga dan pembayaran uang muka jauh sebelum hasil pengukuran ulang dari instansi pertanahan diterbitkan.

Sebagai contoh konkret, permasalahan hukum semacam ini terjadi di Kabupaten Kediri pada SHM Nomor 108 Tahun 1988 yang terletak di Desa Kepuh. Dalam proses alih media menjadi Sertipikat Tanah Elektronik yang memuat Nomor Identifikasi Bidang (NIB) 12.25.0000180990.0, instansi berwenang melakukan pengukuran ulang yang hasilnya memunculkan pengurangan luas tanah dari angka awal 2.530 meter persegi menjadi 2.442 meter persegi. Penurunan seluas 88 meter persegi ini memicu sengketa keabsahan objek karena transaksi jual beli awal serta pembayaran uang muka telah disepakati mutlak berdasarkan luas fisik sebelum konversi. Kondisi ini membawa konsekuensi fatal tidak hanya dari aspek kepastian hukum perdata terkait keabsahan perjanjian jual beli, tetapi juga berdampak langsung pada kerugian finansial karena penentuan harga jual tanah sangat bergantung pada hitungan luas keseluruhan. Meninjau hal ini dari instrumen perlindungan, pembeli sejatinya berkedudukan sebagai konsumen yang hak-haknya dijamin penuh oleh Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UU 8/1999). Sebagai konsumen, pembeli memiliki hak atas informasi yang akurat, kebenaran taksiran objek transaksi, serta jaminan hak kompensasi dan ganti rugi apabila barang atau objek yang diserahkan tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Terkait dengan tinjauan literatur (*state of the art*), sejumlah kajian terdahulu telah berupaya membahas isu mengenai pendaftaran sertipikat tanah elektronik di Indonesia. Penelitian

terdahulu menganalisis pelaksanaan alih media sertifikat analog ke elektronik di Kabupaten Kubu Raya dengan fokus pada evaluasi faktor pendukung dan penghambat manajerial menggunakan parameter institusional dan analisis SWOT (Sroyer, 2025). Kajian lainnya mengupas secara khusus mengenai kedudukan, legalitas, serta kekuatan pembuktian sertifikat elektronik di Kota Makassar, yang menyoroti hambatan penerapan di masyarakat dari segi akses teknologi serta pembiasaan dokumentasi digital (Maharaja, 2023). Di sisi lain, sebuah tinjauan pelaksanaan pendaftaran tanah elektronik secara makro di Kabupaten Kampar juga telah dilakukan dengan menitikberatkan pada perbaikan infrastruktur jaringan serta optimalisasi kualitas pelayanan dan sumber daya manusia BPN (Herawati, 2025).

Berdasarkan tinjauan literatur di atas, terlihat jelas sebuah kesenjangan analisis (*gap analysis*) antara riset-riset terdahulu dengan kajian yang akan diuraikan. Penelitian sebelumnya mayoritas terbatas pada aspek administratif birokrasi, kendala operasional pendaftaran dari sisi pemerintah, serta analisis hukum administrasi negara mengenai kekuatan mengikat dokumen elektronik. Kebaruan (*novelty statement*) dan letak beda unik artikel ini berada pada titik fokus kajiannya yang secara spesifik membedah irisan tajam antara prosedur administrasi pertanahan dengan materi hukum perjanjian dalam wilayah keperdataan. Kajian ini secara komprehensif menguji implikasi yuridis terhadap cacatnya syarat "objek tertentu" akibat perbedaan luas pasca-ukur ulang terhadap kelangsungan perjanjian jual beli, serta memperluas pembahasannya pada bentuk instrumen pemulihan hak pembeli melalui kacamata perlindungan konsumen.

Berangkat dari kesenjangan (*gap*) serta latar belakang empiris tersebut, perumusan permasalahan utama dalam artikel ini difokuskan pada apakah perbedaan luas tanah akibat prosedur ukur ulang berpengaruh langsung terhadap keabsahan suatu perjanjian jual beli, serta bagaimana konstruksi upaya hukum, baik secara litigasi (melalui pengadilan) maupun non-litigasi, yang dapat ditempuh oleh pihak pembeli demi memperoleh keadilan. Untuk membedah dan menjawab isu tersebut, penelitian ini menerapkan metode penelitian hukum normatif. Cara pendekatan penyelesaian masalah menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) guna menelaah hierarki regulasi serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk memahami asas-asas hukum terkait. Tujuan akhir atau hasil yang diharapkan dari penelitian ini adalah merumuskan kepastian mengenai nasib hukum perjanjian peralihan hak yang objeknya mengalami penyusutan luas, sekaligus mendeskripsikan kerangka perlindungan perlindungan dan penyelesaian sengketa paling proporsional bagi konsumen. Penjabaran tersebut diharapkan tidak hanya memperkaya doktrin ilmu hukum perdata dan agraria, tetapi juga memandu para praktisi seperti Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan penegak hukum dalam memitigasi risiko sengketa tanah di era digital.

METODE

Penelitian ini dirancang menggunakan metode penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif-analitis. Pemilihan desain ini bertujuan untuk mendeskripsikan secara komprehensif praktik pelaksanaan ukur ulang pada alih media sertifikat tanah elektronik, untuk kemudian dianalisis berdasarkan norma-norma hukum yang berlaku guna menilai implikasinya terhadap keabsahan objek perjanjian jual beli tanah (Soekanto & Mamudji, 2015 dalam Pratama & Apriani, 2023). Untuk memberikan kerangka pemikiran analitis yang terarah dalam memecahkan masalah, penelitian ini menerapkan dua pendekatan utama, yakni pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah secara sistemik hierarki, kelengkapan, dan keselarasan berbagai ketentuan hukum tertulis yang mengatur jaminan kepastian hukum agraria dan perikatan. Sementara itu, pendekatan konseptual diterapkan untuk menggali asas-asas hukum yang menjadi pedoman dalam menilai serta menjalankan suatu hubungan kontraktual.

Mengingat substansi dan fokus kajian ini adalah penelitian hukum normatif, batasan mengenai populasi dan sampel direpresentasikan oleh penentuan sumber data berupa penggolongan bahan hukum. Sumber data hukum dalam penelitian ini diklasifikasikan ke dalam bahan hukum primer, sekunder, dan tersier (Kestemont, 2018). Bahan hukum primer yang

dianalisis sebagai sumber otoritatif yang memiliki kekuatan mengikat meliputi KUHPdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU 5/1960), UU 8/1999, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37/1998), serta Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah (Permen ATR/Kepala BPN 7/2019) dan Permen ATR/Kepala BPN 3/2023. Di samping itu, dokumen spesifik kasus berupa Sertipikat Tanah Analog Hak Milik Nomor 108 Tahun 1988 dan Sertipikat Tanah Elektronik dengan NIB 12.25.0000180990.0 di Desa Kepuh, Kabupaten Kediri, turut dijadikan objek telaah primer faktual. Untuk bahan hukum sekunder, data bersumber dari literatur hukum, jurnal ilmiah, dan karya keilmuan yang relevan. Sedangkan bahan hukum tersier didapatkan dari Kamus Besar Bahasa Indonesia serta Kamus Hukum guna memperjelas istilah teknis.

Teknik pengumpulan data dalam kajian ini menitikberatkan pada prosedur studi kepustakaan atau studi dokumen untuk menginventarisasi bahan-bahan hukum secara sistematis (Christiani, 2016). Pengembangan instrumen penelitian didasarkan pada pedoman penelusuran sinkronisasi aturan-aturan terkait. Sebagai upaya melengkapi analisis normatif dan memperoleh validitas gambaran riil (empiris) mengenai tahapan administratif alih media sertipikat beserta hambatanannya, pengumpulan data turut melibatkan perolehan data primer lapangan. Data tambahan ini dihimpun melalui teknik wawancara dan observasi langsung di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kediri serta di Kantor PPAT Yogha Satria, S.H., M.Kn., sebagai pihak yang bersentuhan langsung dengan administrasi serta perikatan jual beli.

Setelah seluruh bahan hukum serta data lapangan terkumpul, teknik analisis data dilakukan dengan metode kualitatif normatif. Data yang tersedia dievaluasi secara logis dan terstruktur untuk mengukur kesesuaian antara fakta hukum di lapangan yakni menyusutnya luas lahan pasca-pengukuran ulang dengan norma hukum positif mengenai asas kejelasan syarat objek tertentu (Soekanto & Mamudji, 2015 dalam S. et al., 2025). Hasil dari analisis deduktif ini kemudian digunakan untuk menarik kesimpulan mengenai status keabsahan perjanjian perdata tersebut serta merumuskan preskripsi jalan keluar berupa pilihan upaya hukum penyelesaian sengketa (litigasi dan non-litigasi) yang paling terukur bagi pembeli yang dirugikan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyajian hasil penelitian ini diawali dengan memaparkan temuan faktual mengenai proses transisi administrasi pertanahan melalui alih media sertipikat di Kabupaten Kediri. Berdasarkan data yang dihimpun dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri, pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik dilaksanakan untuk mewujudkan efisiensi sesuai dengan amanat regulasi terbaru. Salah satu temuan utama dalam proses ini adalah adanya kewajiban pengukuran ulang terhadap bidang tanah yang akan dialihkan medianya ke dalam format elektronik. Secara faktual, ditemukan adanya ketidaksesuaian data fisik antara dokumen analog (lama) dengan hasil pengukuran digital (baru) pada objek tanah yang terletak di Desa Kepuh. Dokumen awal berupa SHM Nomor 108 Tahun 1988 mencatat luas bidang tanah sebesar 2.530 meter persegi. Namun, setelah dilakukan prosedur ukur ulang oleh petugas berwenang dalam rangka penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik dengan NIB 12.25.0000180990.0, luas tanah yang terverifikasi menyusut menjadi 2.442 meter persegi.

Perbedaan luas sebesar 88 meter persegi ini ditemukan pada saat objek tanah tersebut sedang dalam proses peralihan hak melalui jual beli. Fakta di lapangan menunjukkan bahwa para pihak, yakni penjual dan pembeli, telah menyepakati harga transaksi sebesar Rp 240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) yang didasarkan pada asumsi luas tanah awal sebesar 2.530 meter persegi. Pembeli tercatat telah melakukan pembayaran uang muka sebagai bentuk kesepakatan awal sebelum hasil pengukuran ulang dari instansi pertanahan diterbitkan. Perbedaan data luas tanah ini memberikan dampak langsung pada nilai ekonomis objek jual beli, di mana terdapat selisih nilai material yang cukup signifikan jika dikalkulasikan berdasarkan harga per meter persegi yang telah disepakati sebelumnya.

Temuan faktual lainnya menunjukkan bahwa dalam praktik di kantor PPAT, proses pembuatan akta jual beli sering kali terhambat karena adanya ketidaksinkronan data antara jumlah luas yang tertera di sertifikat fisik dengan hasil plotting atau ukur ulang digital. Pihak pembeli, dalam kapasitasnya sebagai pihak yang dirugikan, menyatakan bahwa pengurangan luas tersebut tidak diantisipasi sebelumnya karena sertifikat analog dianggap sebagai bukti autentik yang mutlak benar. Secara administratif, pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kediri menyatakan bahwa perbedaan tersebut merupakan konsekuensi dari penggunaan alat ukur yang lebih presisi pada sistem digital saat ini dibandingkan dengan metode pengukuran manual pada tahun 1988. Data-data ini menjadi dasar utama untuk melakukan analisis lebih lanjut mengenai aspek legalitas perjanjian dan perlindungan hak bagi pihak pembeli.

Menjawab persoalan kedua terkait perlindungan bagi pihak pembeli yang dirugikan, masalah ini harus ditinjau melalui kerangka hukum perlindungan konsumen dan instrumen penyelesaian sengketa perdata. Dalam transaksi peralihan hak atas tanah, pembeli berkedudukan sebagai konsumen yang hak-haknya dilindungi secara mutlak oleh negara. Hal ini diatur secara tegas dalam UU 8/1999. Berdasarkan Pasal 3 dan Pasal 4 undang-undang tersebut, konsumen memiliki hak fundamental untuk mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan suatu barang atau jasa, serta hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa secara patut. Apabila terdapat ketidaksesuaian antara luas tanah yang disepakati dengan keadaan fisik sebenarnya setelah proses ukur ulang, hal tersebut tidak dapat dilepaskan dari fakta bahwa pembeli telah dirugikan secara materiil. Objek jual beli yang tidak sesuai spesifikasi ini menimbulkan kewajiban bagi penjual untuk mempertanggungjawabkannya secara hukum, sejalan dengan pendapat Bhuller et al. (2025) bahwa prinsip yang menggeser beban risiko dari konsumen menjadi tanggung jawab penuh pelaku usaha atau penjual atas objek yang diserahkan.

Sebagai wujud perlindungan hukum dalam menuntut hak dan keadilan, pembeli yang dirugikan dapat menempuh mekanisme penyelesaian sengketa melalui dua jalur utama, yakni upaya hukum litigasi dan non-litigasi. Melalui jalur litigasi, pembeli dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri setempat yang berwenang. Konstruksi hukum yang dapat dibangun dalam gugatan ini dapat didasarkan pada dua alasan utama, yakni wanprestasi atau perbuatan melawan hukum (PMH) (Pratama et al., 2025). Berdasarkan Pasal 1239 KUHPerdata, penjual dapat dinyatakan wanprestasi apabila ia tidak dapat memenuhi apa yang telah ia janjikan terkait objek perjanjian, dalam hal ini adalah menyerahkan tanah dengan luas yang sesuai. Wanprestasi ini terwujud karena penjual melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai dengan kualitas, jumlah, atau kondisi yang disepakati sebelumnya. Dampak dari terjadinya wanprestasi ini adalah terbukanya ruang bagi pembeli untuk menuntut pemulihan haknya, termasuk mengajukan tuntutan ganti rugi atau bahkan menuntut pembatalan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1446 hingga Pasal 1456 KUHPerdata, yang akan mengembalikan posisi para pihak pada keadaan semula seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah terjadi.

Selain menggunakan dalil wanprestasi, pihak pembeli juga dapat mengajukan gugatan atas dasar PMH apabila perbedaan luas tanah tersebut terbukti disebabkan oleh unsur kesengajaan atau kelalaian (*culpa*) penjual yang menimbulkan kerugian ekonomis yang nyata. Ketentuan ini bersandar pada Pasal 1365 KUHPerdata yang mewajibkan pihak yang karena perbuatannya melanggar hukum dan membawa kerugian bagi orang lain untuk mengganti kerugian tersebut. Lebih jauh, Pasal 1366 KUHPerdata memperluas ruang lingkup tanggung jawab ini dengan menegaskan bahwa seseorang bertanggung jawab tidak hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatannya secara langsung, tetapi juga atas kerugian yang timbul akibat kelalaian atau kekuranghati-hatiannya. Dengan demikian, jika penjual lalai dalam memverifikasi data fisik objek sebelum mengadakan kesepakatan sehingga merugikan pihak pembeli secara finansial, maka penjual tersebut tetap diwajibkan untuk bertanggung jawab di hadapan hukum. Di dalam proses persidangan nantinya, penjual memang memiliki hak untuk membela diri dengan membuktikan bahwa selisih luasan tersebut merupakan faktor kesalahan administratif institusi di luar kendalinya, namun beban pembuktian tersebut sepenuhnya menjadi ranah penilaian majelis

hakim untuk memutus perkara secara adil.

Di sisi lain, hukum juga memberikan ruang bagi penyelesaian secara non-litigasi atau penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Pendekatan ini sering kali dianggap lebih efektif dan efisien karena mengedepankan asas musyawarah dan itikad baik antar pihak yang bersengketa (S et al., 2024). Dalam kasus perbedaan luas tanah hasil ukur ulang ini, para pihak dapat melakukan negosiasi atau mediasi untuk merumuskan ulang kesepakatan yang saling menguntungkan (*win-win solution*) guna memulihkan keseimbangan prestasi yang sempat hilang. Solusi konkret yang dapat ditempuh melalui jalur non-litigasi ini antara lain adalah penyesuaian harga jual beli yang disesuaikan secara proporsional dengan luas tanah terbaru hasil penerbitan sertifikat elektronik, atau pengembalian sebagian uang muka apabila transaksi tersebut diputuskan untuk dibatalkan secara damai. Upaya non-litigasi ini tidak hanya menghindari kedua belah pihak dari proses peradilan yang memakan waktu dan biaya, tetapi juga menjaga kelangsungan hubungan baik, sekaligus tetap menjunjung tinggi prinsip keadilan serta pemenuhan hak-hak pembeli sebagai konsumen yang dilindungi oleh undang-undang (Gaffar et al., 2021).

Berdasarkan serangkaian temuan faktual dan analisis yuridis yang telah diuraikan pada bagian sebelumnya, kajian ini bermuara pada sebuah sintesis sekaligus pemahaman baru mengenai pergeseran penerapan asas kehati-hatian dalam transaksi jual beli tanah di era digitalisasi pertanahan. Selama ini, doktrin klasik dalam praktik peralihan hak atas tanah dan pembuatan perjanjian perdata selalu berpegang teguh pada data yang tercantum di dalam sertifikat analog. Dokumen konvensional tersebut dianggap sebagai bukti autentik dan rujukan yuridis yang sifatnya mutlak. Namun, pelaksanaan masif program alih media menuju sertifikat elektronik telah membuktikan bahwa dokumen fisik peninggalan masa lalu rentan memiliki margin kekeliruan yang signifikan, khususnya ketika objek tersebut dikalibrasi ulang menggunakan instrumen pemetaan modern berbasis teknologi satelit. Kajian ini secara spesifik memperlihatkan bahwa akar permasalahan dari sengketa keabsahan objek sejatinya bersumber dari kecerobohan para pihak yang tergesa-gesa menjadikan luasan pada sertifikat analog sebagai acuan final kesepakatan harga, tanpa mengantisipasi dampak dari proses ukur ulang.

Berangkat dari fenomena tersebut, teori keabsahan perjanjian dan doktrin perlindungan konsumen dalam ranah hukum agraria perlu dimodifikasi agar senapas dengan dinamika digitalisasi. Kebaruan (*novelty*) pemahaman yang ditawarkan dalam kajian ini adalah keharusan memperluas batas toleransi mitigasi risiko sebelum tercapainya kata sepakat. Asas kehati-hatian tidak lagi cukup direpresentasikan sekadar melalui pengecekan keaslian fisik sertifikat di kantor pertanahan. Lebih jauh dari itu, asas kehati-hatian harus dimanifestasikan dalam bentuk penundaan finalisasi transaksi. Para pembeli selaku konsumen diwajibkan untuk memitigasi risiko dengan cara menunggu kepastian hukum dari hasil pengukuran ulang yang diterbitkan secara resmi melalui sertifikat elektronik sebelum melakukan pelunasan harga atau memfinalisasi objek akad. Kesesuaian antara dasar yuridis terbaru dengan keadaan fisik di lapangan menjadi syarat mutlak yang tidak dapat ditawar demi menghindari cacatnya syarat objektif sesuai Pasal 1320 KUHPperdata [Maharani, 2026].

Modifikasi pemahaman ini juga membawa implikasi langsung terhadap pergeseran tanggung jawab profesional PPAT. Dalam masa transisi kebijakan digital ini, Notaris/PPAT tidak dianjurkan untuk sekadar menjadi pencatat kehendak para pihak secara pasif berdasarkan data dokumen usang. Institusi PPAT harus mengambil peran preventif yang lebih aktif dengan menelaah kepastian objek perjanjian secara mendalam sebelum menyusun Akta Jual Beli (AJB). PPAT memikul beban moral dan profesional untuk memberikan advokasi pemahaman kepada penjual dan pembeli mengenai tingginya risiko penyusutan lahan pasca-pengukuran digital. Sebagai bentuk inovasi hukum dalam praktik, instrumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harus dimodifikasi dengan menyisipkan klausula-klausula protektif. Klausula tersebut dapat berupa syarat penyesuaian harga proporsional secara otomatis maupun klausula pembatalan sepihak tanpa denda, yang akan langsung aktif apabila hasil ukur ulang dari lembaga pertanahan terbukti meleset dari asumsi awal. Dengan mengintegrasikan pemahaman baru ini ke dalam

prosedur standar peralihan hak, celah sengketa litigasi akibat "kekaburan objek" dapat ditutup, dan perlindungan yang berkeadilan bagi masyarakat dalam menyongsong tata kelola pertanahan modern dapat terwujud secara paripurna.

SIMPULAN

Berdasarkan analisis yuridis dan penjabaran yang telah dikemukakan, dapat disimpulkan bahwa prosedur pengukuran ulang dalam program digitalisasi sertipikat tanah yang menghasilkan penyusutan luas bidang memiliki implikasi yuridis yang signifikan terhadap keabsahan kontrak perdata. Perbedaan antara spesifikasi fisik aktual dengan asumsi data awal mengakibatkan objek perjanjian jual beli menjadi kabur, sehingga secara fundamental mencederai terpenuhinya syarat "suatu hal tertentu" yang diamanatkan dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Cacatnya syarat objektif ini berkonsekuensi pada ketidakabsahan perjanjian peralihan hak, yang menempatkan kesepakatan tersebut pada posisi terancam batal demi hukum atau dapat dibatalkan akibat kegagalan penjual dalam menyerahkan prestasi secara utuh. Untuk mengatasi kerugian material yang timbul akibat transisi administrasi ini, hukum hadir memberikan payung perlindungan bagi pembeli yang diformulasikan sebagai konsumen. Instrumen pemulihan hak dapat direalisasikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa non-litigasi dengan mengedepankan asas musyawarah dan itikad baik guna merevisi kesepakatan harga secara proporsional. Apabila upaya damai tersebut menemui kebuntuan, jalur litigasi melalui gugatan perdata atas dasar wanprestasi maupun PMH dapat ditempuh demi memulihkan keadilan. Keseluruhan konklusi ini menegaskan urgensi pergeseran paradigma asas kehati-hatian, di mana validasi data elektronik mutlak diperlukan sebelum transaksi diresmikan.

Sebagai tindak lanjut, terdapat beberapa saran konseptual yang dapat dieksplorasi untuk penelitian di masa mendatang. Pertama, disarankan adanya kajian hukum yang secara khusus menelaah konstruksi pertanggungjawaban administratif dan keperdataan dari institusi pendaftaran tanah (Badan Pertanahan Nasional) terkait kerugian masyarakat yang bermuara dari inkonsistensi alat ukur masa lampau. Kedua, konsep penelitian selanjutnya perlu diarahkan pada perancangan model formulasi klausula baku dalam draf Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang secara spesifik dirancang untuk adaptif terhadap potensi fluktuasi luasan tanah, sehingga mitigasi risiko hukum di era digitalisasi agraria dapat diterapkan secara presisi oleh para praktisi kenotariatan.

DAFTAR PUSTAKA

- Bhuller, Y., Avey, M., Deonandan, R., Hartung, T., Hilton, G. M., Marles, R. J., Trombetti, S., & Krewski, D. (2025). Ethical principles for regulatory risk decision-making. *Regulatory Toxicology and Pharmacology*, 159, 105813. <https://doi.org/10.1016/j.yrtph.2025.105813>
- Christiani, T. A. (2016). Normative and Empirical Research Methods: Their Usefulness and Relevance in the Study of Law as an Object. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 219, 201–207. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2016.05.006>
- Gaffar, S., Karsona, A. M., Pujiwati, Y., & Perwira, I. (2021). The concept of procedural law regarding the implementation of collective agreements with legal certainty in termination of employment in Indonesia. *Heliyon*, 7(4), e06690. <https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2021.e06690>
- Herawati, A. (2025). *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*. Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.



Kestemont, L. (2018). Introduction. In *Handbook on Legal Methodology* (pp. 1–8). Intersentia.
<https://doi.org/10.1017/9781839702389.002>

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) (1847).

Maharaja, A. A. (2023). *Kedudukan Hukum Sertipikat Elektronik Hak Milik atas Tanah*. Universitas Bosowa.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Sertipikat Elektronik (2021).

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah (2023).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (1998).

Pratama, D. E., & Apriani, R. (2023). Analisis Perlindungan Hukum Konsumen bagi Penonton Bola dalam Tragedi di Stadion Kanjuruhan. *SUPREMASI HUKUM*, 19(1), 1–15.
<https://doi.org/10.33592/jsh.v19i1.2921>

Pratama, D. E., Syafaat, M. A., & Apriani, R. (2025). Legal Lacunae in Work Accident Insurance. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 11(11. A), 64–74.
<http://www.jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/11444>

S., G. N., Prijayanti, R. N., Faridah, H., & Pratama, D. E. (2025). *Mengenal Jenis-Jenis Tindak Pidana Pers*. Deepublish.

S, G. N., Faridah, H., Masrifah, & Pratama, D. E. (2024). Tanggung Jawab Pidana terhadap Masyarakat yang Mengajak Orang Lain untuk Golput dalam Pemilu. *Krtha Bhayangkara*, 18(2), 328–342. <https://doi.org/https://doi.org/10.31599/krtha.v18i2.755>

Soekanto, S., & Mamudji, S. (2015). *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Cetakan ke). PT RajaGrafindo Persada.

Sroyer, S. S. (2025). *Analisis pelaksanaan alih media pada sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (1960).

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (1999).