

AKIBAT HUKUM KESALAHAN PENGUKURAN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH: TINJAUAN KEWAJIBAN DAN HAK PIHAK TERKAIT

Bred Klenten, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara

Email: bred.217232032@stu.untar.ac.id

Gunawan Djaputra, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara,

Email: Gunawandjayaputra@gmail.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2025.v13.i07.p03>

ABSTRAK

Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu bentuk transaksi hukum yang paling sering terjadi dalam kehidupan masyarakat. Unsur penting dalam transaksi ini adalah pengukuran tanah sebagai objek jual beli. Kesalahan dalam pengukuran tanah dapat memengaruhi keabsahan perjanjian dan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak. Artikel ini bertujuan untuk mengkaji akibat hukum dari kesalahan pengukuran dalam perjanjian jual beli tanah serta implikasinya terhadap hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan analisis terhadap ketentuan hukum yang relevan. Hasil kajian menunjukkan bahwa kesalahan pengukuran dapat menimbulkan hak pembeli untuk meminta penyesuaian harga atau pembatalan perjanjian, serta kewajiban penjual untuk memberikan ganti rugi. Penyelesaian dapat dilakukan melalui negosiasi, pengukuran ulang, atau gugatan ke pengadilan.

Kata Kunci: kesalahan pengukuran, perjanjian jual beli tanah, KUHPerdata

ABSTRACT

Land sale and purchase agreements are among the most frequent legal transactions in society. An essential element in this transaction is the measurement of the land being sold. Errors in land measurement can affect the validity of the agreement and lead to legal consequences for the involved parties. This article aims to examine the legal consequences of measurement errors in land sale agreements and their implications on the rights and obligations of the parties based on the Indonesian Civil Code (KUHPerdata). This study employs a normative juridical approach by analyzing relevant legal provisions. The findings indicate that measurement errors may entitle buyers to request price adjustments or contract cancellation, and obligate sellers to compensate for losses. Dispute resolution can be conducted through negotiation, re-measurement, or legal action in court.

Keywords: measurement error, land sale agreement, Civil Code

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu bentuk transaksi hukum yang sangat penting dan umum terjadi dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Tanah, sebagai objek utama dalam transaksi ini, memiliki nilai ekonomi dan sosial yang tinggi. Oleh karena itu, dalam perjanjian jual beli tanah, pengukuran tanah menjadi salah satu aspek yang sangat penting untuk menentukan luas dan batas-batas dari

tanah yang diperdagangkan¹. Kesalahan dalam pengukuran tanah, baik yang disebabkan oleh kesalahan teknis, ketidaktekelitian, atau bahkan kelalaian salah satu pihak, dapat berdampak pada keabsahan perjanjian jual beli serta menimbulkan persoalan hukum yang serius. Kesalahan pengukuran ini dapat mempengaruhi hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah, baik itu penjual maupun pembeli. Sebagaimana diketahui, dalam perjanjian jual beli tanah, para pihak terikat oleh ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam perjanjian tersebut. Kesepakatan yang tercapai biasanya mencakup beberapa hal, antara lain mengenai harga, objek yang diperjualbelikan, dan tentunya, luas tanah yang menjadi objek jual beli². Pengukuran tanah yang tidak akurat atau kesalahan dalam penentuan luas tanah dapat menyebabkan perbedaan antara apa yang diterima oleh pembeli dengan apa yang dijanjikan oleh penjual. Dalam konteks ini, muncul pertanyaan mengenai bagaimana pengaturan hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terlibat, serta bagaimana penyelesaian hukum yang dapat dilakukan apabila terjadi kesalahan pengukuran dalam transaksi jual beli tanah.³

Ketentuan hukum yang mengatur tentang perjanjian jual beli tanah di Indonesia secara umum diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal 1457 KUHPerdata mengatur bahwa jual beli adalah suatu perjanjian di mana penjual berjanji untuk menyerahkan benda dan pembeli berjanji untuk membayar harga. Dalam hal ini, tanah sebagai benda yang diperjualbelikan harus memenuhi kesepakatan mengenai luas dan batas tanah yang diukur secara tepat. Kesalahan pengukuran dapat mempengaruhi nilai transaksi dan menimbulkan ketidaksepakatan antara kedua belah pihak, yang pada gilirannya dapat berpotensi menyebabkan gugatan atau permintaan ganti rugi. Dalam situasi ini, baik penjual maupun pembeli memiliki hak dan kewajiban tertentu yang diatur oleh hukum, yang bertujuan untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak dan menjaga keadilan dalam transaksi.⁴Selain itu, berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdata, apabila barang yang dijual tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, maka pembeli berhak meminta pengurangan harga atau bahkan pembatalan perjanjian jika perbedaan tersebut cukup besar. Dalam hal ini, kesalahan pengukuran tanah yang mengakibatkan perbedaan luas tanah yang diterima pembeli dengan yang dijanjikan oleh penjual, memberikan hak kepada pembeli untuk menuntut ganti rugi atau penurunan harga sesuai dengan ketidaksesuaian yang terjadi. Penjual, di sisi lain, juga memiliki kewajiban untuk menyerahkan tanah yang sesuai dengan perjanjian, dan jika terjadi kesalahan pengukuran, penjual berkewajiban untuk mengganti kerugian yang timbul akibat ketidaksesuaian tersebut.⁵

Penelitian ini bertujuan untuk menggali lebih dalam mengenai akibat hukum yang timbul akibat kesalahan pengukuran dalam perjanjian jual beli tanah. Lebih lanjut, penelitian ini juga akan menganalisis kewajiban dan hak yang dimiliki oleh

¹ Binela, Bella Anastasya & Prananingrum, Dyah Hapsari (2021). *Pengikatan Perjanjian Jual Beli dalam Transaksi Jual Beli Tanah*. *Jurnal Ilmu Hukum Alethea*, Vol. 7 No. 1.

² Larasati, Ayu & Raffles (2020). *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia*. *Zaiken: Journal of Civil and Business Law*, Vol. 1 No. 1.

³ Ahsanicka, A. S., Sukma, N. F., Mashuri, N. F., Nainggolan, R. H., El Zahra, S., & Ramadhani, D. A. (2024). Kepastian Hukum Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah di Wilayah Kabupaten Badung Provinsi Bali. *Indonesian Journal of Law and Justice*, 1(4), 15-15.

⁴ Herman, H., Simanjuntak, M. H., Sipayung, A., & Agustina, Y. (2022). *Analisis Hukum Terhadap Sertifikat atas Kesalahan Pengukuran Tanah*. *Jurnal Darma Agung*, 30(2), 155-168.

⁵ Napitupulu, D. R. (2022). *Buku Materi Pembelajaran Hukum Pertanahan*.hlm.30

para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah yang mengalami kesalahan pengukuran, serta bagaimana penyelesaian hukum yang diatur dalam KUHPdata. Dengan mengkaji berbagai ketentuan hukum yang berlaku, diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang lebih jelas mengenai implikasi hukum dari kesalahan pengukuran tanah, serta memberikan rekomendasi mengenai langkah-langkah yang dapat diambil oleh para pihak yang terlibat agar perjanjian jual beli tanah tetap sah dan memenuhi prinsip keadilan. ⁶Dalam konteks perkembangan hukum tanah di Indonesia, kesalahan pengukuran dalam perjanjian jual beli tanah bukanlah hal yang jarang terjadi. Hal ini seringkali menimbulkan perselisihan yang berujung pada sengketa hukum. Oleh karena itu, penting untuk mempelajari lebih lanjut tentang bagaimana hukum mengatur hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi ini, serta bagaimana mekanisme penyelesaian hukum yang tepat dapat diterapkan untuk menyelesaikan perselisihan yang muncul akibat kesalahan pengukuran.⁷

Selain itu, dalam pelaksanaan jual beli tanah, terdapat pula berbagai aspek teknis yang perlu dipertimbangkan, seperti penggunaan jasa pengukur tanah yang kompeten, serta ketelitian dalam membaca dokumen yang berkaitan dengan batas tanah. Kesalahan pengukuran seringkali dapat dicegah dengan adanya proses verifikasi yang lebih ketat dalam menentukan luas dan batas tanah. Dalam hal ini, para pihak dalam perjanjian jual beli tanah harus lebih berhati-hati dan memastikan bahwa proses pengukuran dilakukan dengan akurat, agar tidak menimbulkan perselisihan hukum di kemudian hari⁸. Kesalahan pengukuran tanah dalam perjanjian jual beli tanah juga dapat berdampak pada perlindungan hak-hak masyarakat terkait, baik itu hak atas tanah yang sah maupun hak-hak yang timbul dari transaksi jual beli tersebut. Oleh karena itu, penting bagi para pihak yang terlibat untuk memahami betul kewajiban dan hak mereka, serta upaya penyelesaian hukum yang dapat ditempuh jika terjadi kesalahan pengukuran. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat ditemukan solusi hukum yang sesuai untuk mengatasi permasalahan tersebut dan memberikan keadilan bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah.⁹

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana Akibat Hukum Dari Kesalahan Pengukuran Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, Dan Apa Implikasi Hukum Yang Timbul Bagi Para Pihak Yang Terlibat Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
2. Apa Saja Kewajiban Dan Hak Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Mengalami Kesalahan Pengukuran, Dan Bagaimana Penyelesaian Hukum Yang Diatur Dalam Kuhperdata?

⁶ Setyowati, S., Eliana, E., Suryani, R., & Ekawati, D. (2022). *Pengukuran Awal Kepastian Hukum Atas Tanah*. Jurnal Bhakti Hukum – Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat, **1**(1), 1-20.

⁷ Arifin, B. W., Sailellah, S., & Widyanti, A. N. (2023). Kewenangan Bertindak Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibeli Dari Harta Bersama Dalam Perkawinan Yang Masih Terikat Harta Bawaan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, **2**(9), 2835-2858.

⁸ Agus, S. (2020). *Perlindungan Hukum Terkait Perbedaan Luas Faktual dalam Pengukuran Tanah*. Dinamika Hukum, **10**(2), 90-110.

⁹ Palenewen, J. Y., Tanati, D., & Solossa, M. (2024). Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, **2**(4), 175-183.

1.3 Tujuan Penulisan

Penulisan ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum dari kesalahan pengukuran dalam perjanjian jual beli tanah berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Selain itu, penulisan ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian yang mengalami kesalahan pengukuran, serta mengkaji alternatif penyelesaian hukum yang dapat ditempuh dalam menyelesaikan sengketa yang timbul.

2. METODE PENELITIAN

Dalam tulisan ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif. Metode penelitian hukum yuridis normatif adalah pendekatan yang digunakan untuk menganalisis hukum berdasarkan norma-norma yang berlaku dalam peraturan perundang-undangan atau sistem hukum yang ada. Penelitian ini berfokus pada teks hukum itu sendiri, baik berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, maupun doktrin hukum yang diakui oleh sistem hukum yang berlaku. Tujuan utama dari penelitian hukum yuridis normatif adalah untuk menggali dan memahami norma-norma hukum yang ada serta menganalisis penerapannya dalam berbagai kasus hukum.¹⁰

Proses penelitian yuridis normatif dimulai dengan identifikasi peraturan atau norma hukum yang relevan dengan masalah hukum yang diteliti. Kemudian, peneliti akan mengkaji berbagai sumber hukum, seperti undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan pengadilan, dan literatur hukum yang berkaitan. Dalam hal ini, peneliti tidak berfokus pada data empiris atau realitas sosial, melainkan pada peraturan yang mengatur dan menetapkan hak serta kewajiban para pihak dalam hubungan hukum tertentu. Metode ini seringkali digunakan untuk melakukan analisis terhadap kesesuaian atau ketidaksesuaian suatu peraturan dengan prinsip-prinsip hukum yang lebih tinggi, seperti keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Peneliti dapat menggunakan pendekatan deduktif, di mana mereka menarik kesimpulan dari prinsip-prinsip umum atau teori hukum yang berlaku untuk menyelesaikan masalah konkret yang sedang dikaji. Hasil dari penelitian ini adalah untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai norma hukum yang berlaku, serta memberikan rekomendasi untuk perbaikan atau perubahan terhadap sistem hukum yang ada.¹¹

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Akibat Hukum Dari Kesalahan Pengukuran Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, dan Implikasi Hukum yang Timbul Bagi Para Pihak yang Terlibat Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dalam perjanjian ini, kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli, sepakat untuk melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah yang ditentukan dengan harga tertentu. Salah satu unsur

¹⁰ Zainuddin, M., & Karina, A. D. (2023). "Penggunaan Metode Yuridis Normatif dalam Membuktikan Kebenaran pada Penelitian Hukum." *Smart Law Journal*, 2(2).

¹¹ SyntaxLiterate Journal (2023). "Metode Penelitian Yuridis Normatif: Pendekatan Perundang-Undangan, Kasus, Historis, Komparatif, dan Konseptual." *SyntaxLiterate Journal*. jurnal.syntaxliterate.co.id+4penerbitdeepublish.com+4jurnal.syntaxliterate.co.id+4.

penting dalam perjanjian jual beli tanah adalah penentuan luas tanah yang akan dijual, yang sering kali melibatkan pengukuran tanah secara fisik. Namun, dalam praktiknya, kesalahan pengukuran sering terjadi dalam transaksi jual beli tanah, yang dapat menimbulkan berbagai akibat hukum yang signifikan. Oleh karena itu, penting untuk menganalisis akibat hukum dari kesalahan pengukuran dalam perjanjian jual beli tanah dan implikasi hukum yang timbul bagi para pihak yang terlibat berdasarkan ketentuan dalam KUHPerdota.¹² Kesalahan pengukuran tanah dapat terjadi karena berbagai faktor, seperti kesalahan teknis dalam proses pengukuran, kelalaian pihak yang melakukan pengukuran, atau kesalahan informasi yang diterima oleh pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi. Kesalahan ini bisa mengarah pada ketidaksesuaian luas tanah yang tercantum dalam perjanjian dengan kondisi tanah yang sebenarnya. Misalnya, jika tanah yang terjual ternyata lebih kecil atau lebih besar dari yang tercantum dalam akta jual beli, ini berpotensi menimbulkan perselisihan antara penjual dan pembeli. Dalam konteks hukum, perjanjian jual beli tanah yang melibatkan kesalahan pengukuran dapat dianggap sebagai suatu peristiwa yang dapat mempengaruhi keabsahan perjanjian tersebut. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota, suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat pokok, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika terdapat kesalahan pengukuran yang mempengaruhi salah satu syarat perjanjian, maka hal tersebut dapat menimbulkan masalah hukum terkait keabsahan perjanjian.¹³

Menurut Pasal 1457 KUHPerdota, jual beli tanah adalah suatu perjanjian yang menyatakan persetujuan antara pihak penjual dan pihak pembeli untuk menyerahkan hak atas suatu benda (dalam hal ini tanah) dengan harga yang disepakati bersama. Namun, kesalahan dalam pengukuran tanah dapat mengarah pada ketidaksesuaian antara yang disepakati dalam perjanjian dan kondisi fisik tanah yang sebenarnya. Implikasi hukum yang timbul akibat kesalahan pengukuran dalam perjanjian jual beli tanah dapat mempengaruhi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdota, apabila objek jual beli yang disepakati tidak sesuai dengan apa yang diserahkan, maka pembeli berhak meminta penggantian atau penurunan harga sesuai dengan ketidaksesuaian tersebut¹⁴. Dalam hal kesalahan pengukuran tanah, pembeli memiliki hak untuk meminta pengukuran ulang dan, jika ditemukan adanya perbedaan, berhak meminta penurunan harga jual sesuai dengan luas tanah yang sebenarnya. Pembeli juga bisa berhak meminta pembatalan transaksi jika ternyata perbedaan luas tanah sangat signifikan dan membuat objek jual beli tersebut tidak memenuhi tujuan yang diinginkan. Di sisi lain, bagi penjual, jika kesalahan pengukuran diketahui sebelum proses serah terima, penjual wajib untuk memberikan klarifikasi atau memperbaiki kesalahan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jika kesalahan pengukuran baru diketahui setelah transaksi selesai, penjual tidak dapat sepenuhnya dibebaskan dari tanggung jawab, kecuali jika kesalahan tersebut disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan yang sepenuhnya di luar

¹² Maharani, C., Patra, R., Juanda, D., dkk. (2020). *Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh PPAT atas Kekhilafan Objek Tanah yang Tertukar*. Jurnal Komunikasi Hukum.

¹³ Faustina, F., & Hoesin, S. H. (2022). PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG BERITIKAD BAIK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2518 K/Pdt/2018). *PALAR (Pakuan Law review)*, 8(1), 34-47.

¹⁴ Agrinda Gea Revika, I., Yulianto, I., & Hadiyanto, I. P. (2024). *Tinjauan Hukum terhadap Sengketa Batas Tanah Pekarangan dalam Proses Jual Beli Tanah*. Jurnal Ilmiah AKSES, 2(1).

pengetahuan dan kontrolnya. Dalam hal ini, penjual dapat diminta untuk mengganti kerugian yang diderita oleh pembeli karena perbedaan luas tanah yang tidak sesuai dengan perjanjian semula.¹⁵

Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdota, setiap perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, setiap perjanjian jual beli tanah yang sah harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati bersama. Namun, dalam hal terjadi kesalahan pengukuran, maka kedua pihak dapat melakukan negosiasi untuk mencapai penyelesaian yang adil, sesuai dengan kesepakatan mereka. Salah satu bentuk penyelesaian yang dapat dilakukan adalah dengan memperbaiki ketidaksesuaian pengukuran melalui pengukuran ulang yang dilakukan oleh pihak yang berkompeten, seperti seorang surveyor atau ahli pengukuran tanah. Apabila penyelesaian secara damai tidak tercapai, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan kepada pengadilan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdota, yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian kepada orang lain wajib diganti kerugiannya¹⁶. Dalam hal ini, jika pihak pembeli merasa dirugikan karena kesalahan pengukuran, maka pembeli berhak mengajukan gugatan kepada penjual untuk meminta ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat kesalahan pengukuran tersebut. Sebaliknya, jika penjual merasa bahwa kesalahan pengukuran bukanlah akibat dari kelalaiannya, maka penjual dapat membela diri dengan menunjukkan bahwa kesalahan tersebut tidak disebabkan oleh kelalaian atau tindakan yang disengaja. Selain itu, salah satu solusi hukum yang dapat ditempuh adalah dengan melakukan perubahan atau pembatalan perjanjian jual beli tanah berdasarkan Pasal 1447 KUHPerdota, yang menyatakan bahwa perjanjian dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat-syarat yang sah atau terjadi kesalahan substansial. Jika terdapat perbedaan luas tanah yang sangat signifikan, yang mempengaruhi inti dari perjanjian jual beli, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atas dasar tidak terpenuhinya kesepakatan yang semula dibuat oleh kedua pihak.¹⁷

Kesalahan pengukuran dalam perjanjian jual beli tanah dapat menimbulkan akibat hukum yang cukup signifikan bagi para pihak yang terlibat. Berdasarkan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kesalahan pengukuran dapat mempengaruhi keabsahan perjanjian dan menimbulkan kewajiban bagi pihak yang melakukan kesalahan untuk mengganti kerugian atau memperbaiki ketidaksesuaian tersebut. Pihak pembeli berhak menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian jika kesalahan pengukuran tersebut berdampak signifikan terhadap nilai transaksi. Sebaliknya, penjual juga dapat menghadapi kewajiban untuk bertanggung jawab terhadap kesalahan tersebut, terutama jika terbukti bahwa kesalahan tersebut merupakan akibat dari kelalaian¹⁸.

¹⁵ Damayanti, L. M., & Fathoni, M. Y. (2025). Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik Antara PT. PLN (Persero) Rayon Selong Dengan Pelanggan Di Kabupaten Lombok Timur. *Private Law*, 5(1), 209-220.

¹⁶ Rayyan Jurnal. (2025). *Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum dalam Penerbitan SHM. Sakola Journal*, 2(1).

¹⁷ Rahmat Ramadhani, S. H. (2022). *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. umsu press.hlm.22

¹⁸ Similia Journal. (2024). *Contoh Sengketa Tanah dan Dasar Hukum Pasal 1365 KUHPerdota*.

3.2 Kewajiban dan Hak Pihak-Pihak Terlibat dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Mengalami Kesalahan Pengukuran, dan Penyelesaian Hukum Yang Diatur Dalam KUHperdata

Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perjanjian yang sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari, baik untuk kepentingan pribadi maupun komersial. Proses jual beli ini melibatkan dua pihak, yaitu penjual dan pembeli, yang sepakat untuk mengalihkan hak atas tanah dengan harga tertentu. Dalam transaksi ini, salah satu unsur yang sangat penting adalah pengukuran tanah yang menjadi objek jual beli. Namun, kesalahan pengukuran sering kali terjadi, baik karena kesalahan teknis, kelalaian, atau sengaja dilakukan oleh salah satu pihak yang terlibat. Kesalahan dalam pengukuran tanah ini dapat mempengaruhi kelancaran transaksi dan menimbulkan masalah hukum yang perlu diatasi. Oleh karena itu, dalam pembahasan ini akan dianalisis kewajiban dan hak pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah yang mengalami kesalahan pengukuran, serta bagaimana penyelesaian hukum yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).¹⁹

Dalam perjanjian jual beli tanah, kedua belah pihak memiliki kewajiban yang jelas dan diatur dalam berbagai pasal dalam KUHPerdata. Kewajiban ini timbul sebagai bagian dari pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian yang sah. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata, perjanjian jual beli mengharuskan penjual untuk menyerahkan benda yang menjadi objek jual beli kepada pembeli, sedangkan pembeli berkewajiban untuk membayar harga sesuai dengan yang telah disepakati. Namun, apabila terjadi kesalahan dalam pengukuran yang mempengaruhi luas tanah yang dijual, maka kewajiban kedua belah pihak bisa berubah. Penjual, sesuai dengan ketentuan Pasal 1458 KUHPerdata, tetap memiliki kewajiban untuk menyerahkan tanah sesuai dengan kesepakatan yang tercatat dalam perjanjian²⁰. Apabila kesalahan pengukuran tersebut mengurangi luas tanah yang seharusnya diserahkan, penjual dapat dikenakan kewajiban untuk mengganti kerugian atau memperbaiki kesalahan tersebut, tergantung pada kesepakatan lebih lanjut dengan pembeli. Bagi pihak pembeli, kewajiban utama adalah membayar harga tanah yang telah disepakati, yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata. Namun, jika terjadi perbedaan dalam luas tanah yang diterima dan yang tercantum dalam perjanjian, maka pembeli berhak meminta pengurangan harga atau bahkan pembatalan perjanjian jika ketidaksesuaian tersebut cukup besar. Hal ini diatur dalam Pasal 1458 yang menyatakan bahwa apabila benda yang diterima pembeli tidak sesuai dengan yang dijanjikan, pembeli berhak meminta penggantian atau penurunan harga yang adil. Dengan demikian, kesalahan pengukuran tanah memengaruhi kewajiban pembeli untuk membayar harga, karena harga yang dibayar harus sebanding dengan objek yang diterima.²¹

Dalam konteks hak-hak yang timbul akibat kesalahan pengukuran, baik penjual maupun pembeli memiliki hak tertentu yang perlu dipenuhi sesuai dengan ketentuan dalam KUHPerdata. Sebagai pihak yang mengalami kerugian akibat kesalahan pengukuran, pembeli berhak untuk mendapatkan objek yang sesuai dengan

¹⁹ Haryani, D. (2021). Akibat Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dinyatakan Prematur Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 680 K/PDT/2017. *Indonesian Notary*, 3(1), 16.

²⁰ Pustaka Manza. (2024). *Hukum Perjanjian – Kekuatan Mengikat Perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdata)*.

²¹ Arba, H. M. (2021). *Hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).hlm.19

yang dijanjikan dalam perjanjian. Apabila objek jual beli, dalam hal ini tanah, tidak sesuai dengan pengukuran yang disepakati, pembeli berhak atas penggantian atau penurunan harga sesuai dengan perbedaan yang ada. Hal ini diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdara, yang memberi hak kepada pembeli untuk meminta perbaikan atau penurunan harga bila luas tanah yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian semula²². Sebaliknya, penjual juga memiliki hak untuk mendapatkan pembayaran yang sesuai dengan luas tanah yang disepakati dalam perjanjian. Jika terjadi kesalahan pengukuran yang mengakibatkan pengurangan luas tanah, penjual berhak untuk meminta harga yang sesuai dengan luas yang diterima oleh pembeli. Namun, jika kesalahan pengukuran tersebut diketahui sebelum transaksi, maka penjual juga memiliki hak untuk memperbaiki kesalahan tersebut dan memberikan tanah yang sesuai dengan ukuran yang telah disepakati. Dalam hal ini, penjual juga berhak mengklaim bahwa kerugian akibat kesalahan pengukuran tidak sepenuhnya disebabkan oleh kelalaiannya, tergantung pada bukti dan fakta yang ada.²³

Kesalahan pengukuran dalam perjanjian jual beli tanah dapat diselesaikan melalui berbagai mekanisme hukum yang diatur dalam KUHPerdara. Penyelesaian pertama yang dapat ditempuh adalah melalui negosiasi antara penjual dan pembeli untuk mencapai kesepakatan yang adil. Misalnya, jika terdapat perbedaan dalam luas tanah yang diterima, kedua belah pihak dapat bernegosiasi mengenai penurunan harga sesuai dengan perbedaan luas tersebut. Jika kesepakatan tercapai, maka transaksi dapat dilanjutkan dengan harga yang telah disesuaikan. Namun, jika negosiasi gagal dan kesalahan pengukuran menimbulkan perselisihan, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Menurut Pasal 1365 KUHPerdara, setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian pada orang lain wajib diganti kerugiannya. Dalam hal ini, jika pembeli merasa dirugikan akibat kesalahan pengukuran yang mempengaruhi luas tanah yang diterima, ia dapat mengajukan gugatan untuk meminta ganti rugi atau penurunan harga sesuai dengan ketentuan yang berlaku.²⁴ Selain itu, penyelesaian hukum yang dapat ditempuh adalah dengan membatalkan perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1447 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa perjanjian dapat dibatalkan apabila terdapat cacat pada syarat-syarat yang mempengaruhi kesepakatan antara kedua pihak. Dalam hal ini, jika perbedaan luas tanah yang diterima sangat signifikan, pembeli dapat mengajukan pembatalan perjanjian dan meminta agar transaksi dianggap batal demi hukum. Penyelesaian lainnya adalah melalui pengukuran ulang yang dilakukan oleh seorang ahli ukur atau pihak yang kompeten. Pengukuran ulang ini dapat dilakukan dengan kesepakatan bersama antara penjual dan pembeli. Jika hasil pengukuran ulang menunjukkan perbedaan yang signifikan, maka kedua belah pihak dapat sepakat untuk melakukan penyesuaian harga atau bahkan pembatalan transaksi.²⁵

²² Karyana, A., & Suminar, S. R. (2022). *Akibat Hukum Pelanggaran Asas Pacta Sunt Servanda oleh Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli*. Bandung Conference Series: Law Studies, 2(1).

²³ Rizal, S., Chayadi, B., Fredorico, L., & Lase, T. N. (2022). Tinjauan Yuridis Atas Sengketa Kepemilikan Tanah Di Desa Pematang Johar, Kecamatan Labuan Deli Kabupaten Deli Serdang (Studi Kasus Putusan Pn No. 112/Pdt. G/2017/Pn. Lbp). *UNES Law Review*, 4(3), 407-416.

²⁴ Arba, M. (2021). *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika.hlm.41

²⁵ Hamdani, D. D., & Mahfud, M. A. (2023). Penyelesaian Sengketa Akibat Wanprestasi pada Peralihan Hak Atas Tanah. *Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal*, 5(6), 3059-3068.

Dalam perjanjian jual beli tanah, kesalahan pengukuran dapat menyebabkan berbagai implikasi hukum yang mempengaruhi kewajiban dan hak kedua belah pihak. Pembeli berhak mendapatkan tanah yang sesuai dengan yang dijanjikan dalam perjanjian, sementara penjual berhak mendapatkan harga yang sesuai dengan luas tanah yang diterima oleh pembeli. Jika terjadi perbedaan, baik penjual maupun pembeli memiliki hak untuk meminta penyesuaian harga atau pembatalan perjanjian sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam KUHPerdota. Penyelesaian hukum dalam kasus ini dapat ditempuh melalui negosiasi, gugatan di pengadilan, atau dengan melakukan pengukuran ulang untuk mencapai kesepakatan yang adil. Oleh karena itu, penting bagi kedua pihak untuk memastikan keakuratan pengukuran sebelum transaksi dilakukan untuk menghindari perselisihan hukum di kemudian hari.²⁶

4. KESIMPULAN

Kesalahan pengukuran dalam perjanjian jual beli tanah memiliki akibat hukum yang signifikan bagi kedua pihak yang terlibat. Dalam konteks ini, baik penjual maupun pembeli memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota). Kesalahan pengukuran yang memengaruhi luas tanah dapat menyebabkan ketidaksesuaian antara kondisi fisik tanah dengan yang tertera dalam perjanjian, yang berpotensi menimbulkan perselisihan antara kedua pihak. Sebagai akibatnya, pembeli berhak meminta penurunan harga atau bahkan pembatalan transaksi jika perbedaan luas tanah cukup signifikan. Di sisi lain, penjual tetap berkewajiban untuk menyerahkan tanah sesuai dengan kesepakatan yang ada dan bisa diminta bertanggung jawab untuk mengganti kerugian akibat kesalahan pengukuran yang disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan yang terjadi. Penyelesaian terhadap kesalahan pengukuran ini dapat dilakukan melalui negosiasi, pengukuran ulang oleh pihak yang kompeten, atau bahkan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta ganti rugi atau pembatalan perjanjian.

Untuk menghindari timbulnya sengketa akibat kesalahan pengukuran dalam perjanjian jual beli tanah, disarankan agar kedua belah pihak memastikan bahwa pengukuran tanah dilakukan dengan cermat dan akurat oleh pihak yang berkompeten, seperti surveyor profesional. Pihak penjual dan pembeli sebaiknya menyepakati adanya pengukuran yang jelas dan terdokumentasi dengan baik dalam perjanjian jual beli. Selain itu, sebaiknya perjanjian jual beli juga mencantumkan klausul yang mengatur secara spesifik tentang konsekuensi hukum apabila terjadi perbedaan luas tanah setelah pengukuran. Hal ini akan membantu menghindari ketidakpastian hukum di kemudian hari. Dalam hal terjadi kesalahan pengukuran, penyelesaian secara damai antara kedua pihak melalui negosiasi terlebih dahulu akan lebih efisien dan mengurangi beban pengadilan. Namun, jika penyelesaian tidak tercapai, baik penjual maupun pembeli dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk mendapatkan penyelesaian yang adil sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam KUHPerdota.

²⁶ Winarta, K. A. (2023). Efektivitas Tanggung Jawab Notaris dalam Objek Jual Beli yang Dipailitkan Berkaitan Akta Kuasa Menjual. *UNES Law Review*, 6(2), 5418-5428.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahsanicka, Addina Sabyla, Nadira Fariza Sukma, Nadiyah Farhah Mashuri, Ruth Hanna Nainggolan, Shafira El Zahra, and Dwi Aryanti Ramadhani. "Kepastian Hukum Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah di Wilayah Kabupaten Badung Provinsi Bali." *Indonesian Journal of Law and Justice* 1, no. 4 (2024): 1-15.
- Arba, H. M. Hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021.
- Arba, Muhammad. Hukum Agraria Indonesia. Sinar Grafika, 2021.
- Arifin, Buyung Wahyudi, Sirajudin Saillellah, and Amelia Nur Widyanti. "Kewenangan Bertindak Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibeli Dari Harta Bersama Dalam Perkawinan Yang Masih Terikat Harta Bawaan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Jurnal Multidisiplin Indonesia* 2, no. 9 (2023): 2835-2858.
- Binela, Bella Anastasya, and Dyah Hapsari Prananingrum. "Pengikatan Perjanjian Jual Beli Dalam Transaksi Jual Beli Tanah." *Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA* 7, no. 1 (2023): 20-35.
- Damayanti, Lisa Maulida, and M. Yazid Fathoni. "Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik Antara PT. PLN (Persero) Rayon Selong Dengan Pelanggan Di Kabupaten Lombok Timur." *Private Law* 5, no. 1 (2025): 209-220.
- Faustina, Fidela, and Siti Hajati Hoesin. "Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2518 K/Pdt/2018)." *PALAR (Pakuan Law review)* 8, no. 1 (2022): 34-47.
- Hamdani, Dinda Dwi, and Muh Afif Mahfud. "Penyelesaian Sengketa Akibat Wanprestasi pada Peralihan Hak Atas Tanah." *Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal* 5, no. 6 (2023): 3059-3068.
- Haryani, Desy. "Akibat Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dinyatakan Prematur Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 680 K/PDT/2017." *Indonesian Notary* 3, no. 1 (2021): 16.
- Herman, Herman, Martin Hamonangan Simanjuntak, Alfonso Sipayung, and Yanti Agustina. "Analisis Hukum Terhadap Sertifikat Atas Kesalahan Pengukuran Tanah." *Jurnal Darma Agung* 30, no. 2 (2022): 155-168.
- Karyana, Adittia, and Sri Ratna Suminar. "Akibat Hukum Pelanggaran Asas Pacta Sunt Servanda Oleh Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Ditinjau Dari Buku Ke III KUHPperdata." In *Bandung Conference Series: Law Studies*, vol. 2, no. 1, pp. 656-665. 2022.
- Larasati, Ayu, and Raffles Raffles. "Peralihan hak atas Tanah dengan Perjanjian Jual beli menurut hukum Pertanahan indonesia." *Zaaken: Journal of Civil and Business Law* 1, no. 1 (2020): 127-144.
- Maharani, Chandra, Rommy Patra, Debi Juanda, Abdul Goffar, and Simon Fetrus. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Ppat Atas Kekhilafan Penjual Terhadap Obyek Tanah Yang Tertukar." *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 9, no. 1 (2023): 1481-1497.
- Napitupulu, Diana RW. "Buku Materi Pembelajaran Hukum Pertanahan." (2022).
- Palenewen, James Yoseph, Daniel Tanati, and Marthinus Solossa. "Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura." *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial* 2, no. 4 (2024): 175-183.
- Pustaka Manza. Hukum Perjanjian – Kekuatan Mengikat Perjanjian. (2024).

- Rahmat Ramadhani, S. H. Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya. umsu press, 2022.
- Rayyan Jurnal. Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum dalam Penerbitan SHM. Sakola Journal 2, (2025). .
- Revika, Agrinda Gea, Irwan Yulianto, and Ide Prima Hadiyanto. "Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Batas Tanah Pekarangan Dalam Proses Jual Beli Tanah." Jurnal Ilmiah AKSES 2, no. 1 (2024): 1-7.
- Rizal, Said, Bobby Chayadi, Lineus Fredorico, and Tania Novebriani Lase. "Tinjauan Yuridis Atas Sengketa Kepemilikan Tanah Di Desa Pematang Johar, Kecamatan Labuan Deli Kabupaten Deli Serdang (Studi Kasus Putusan Pn No. 112/Pdt. G/2017/Pn. Lbp)." UNES Law Review 4, no. 3 (2022): 407-416.
- Setyowati, S., Eliana, E., Suryani, R., & Ekawati, D. Pengukuran Awal Kepastian Hukum Atas Tanah. Jurnal Bhakti Hukum – Jurnal Pengabdian kepada Masyarakat, 1 (2022).
- Similia Journal. Contoh Sengketa Tanah dan Dasar Hukum Pasal 1365 KUHPdata. (2024).
- SISWANTO, AGUS. "Perlindungan Hukum Terkait Perbedaan Luas Faktual Dalam Pengukuran Oleh Petugas Ukur Terhadap Luas Yang Tercantum Di Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Surakarta." Dinamika Hukum 10, no. 2 (2019).
- Winarta, Kathleen Angel. "Efektivitas Tanggung Jawab Notaris dalam Objek Jual Beli yang Dipailitkan Berkaitan Akta Kuasa Menjual." UNES Law Review 6, no. 2 (2023): 5418-5428.
- Zainuddin, Muhammad, and Aisyah Dinda Karina. "Penggunaan Metode Yuridis Normatif Dalam Membuktikan Kebenaran Pada Penelitian Hukum." Smart Law Journal 2, no. 2 (2023): 114-123.