

**PENETAPAN KEBENARAN LUAS TANAH ANTARA JUAL
BELI DAN SERTIFIKAT BERDASARKAN PRINSIP *FIXED*
BOUNDARY BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN
1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK
AGRARIA**

TESIS

**Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Dalam Mengikuti
Sidang Tesis Pada Program Magister Kenotariatan**

Oleh :

**Nama : Fajar Prawira Utama
NPM : 228100008
Program Studi : Magister Kenotariatan**

Di bawah Bimbingan :

- 1. Prof. Dr. Aslan Noor, S.H., Sp.L., M.H.**
- 2. Dr. Sayid Muhammad Rifki Noval, S.H., M.H.**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS PASUNDAN
BANDUNG
2025**

DAFTAR ISI

Lembar Judul.....	i
Lembar Pengesahan	ii
Lembar Pernyataan.....	iii
Abstrak.....	iv
<i>Abstract</i>	v
Kata Pengantar.....	vii
Daftar Isi.....	ix
Bab I Pendahuluan.....	1
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	14
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Kegunaan Penelitian.....	14
E. Kerangka Pemikiran.....	15
F. Metode Penelitian.....	26
1. Spesifikasi Penelitian.....	26
2. Metode Pendekatan.....	26
3. Tahap Penelitian.....	27
4. Teknik Pengumpulan Data.....	29
5. Alat Pengumpulan Data.....	29
6. Analisis Data.....	29
7. Lokasi Penelitian.....	30
8. Jadwal Penelitian.....	30
Bab II Tinjauan Teoritis Pendaftaran Tanah Dan Luasan Tanah Pada Akta Jual Beli Dan Sertifikat.....	32
A. Pendaftaran Tanah.....	32
B. Penetapan Luas Pada Akta Jual Beli dan Sertifikat.....	56
C. Teori <i>Fixed Boundary</i>	58
Bab III Tinjauan Teoritis Pendaftaran Tanah Dan Luasan Tanah Pada Akta Jual Beli Dan Sertifikat.....	61
A. Inventarisasi Kasus.....	61
B. Uraian Kuantitatif Tanah Terkait Luasan.....	62
C. Uraian Kasus Perbedaan Luas antara Akta Jual Beli dan Sertifikat.....	64
Bab IV Analisis Yuridis Kekuatan Mengikat Luas Tanah Pada Akta Jual Beli Terhadap Luas Tanah Pada Sertifikat.....	69
A. Analisis Yuridis Kekuatan Mengikat Luas Pada Akta Jual Beli Terhadap Sertifikat.....	69
B. Analisis Yuridis Penyelesaian Kasus Perbedaan Luas antara Akta Jual Beli dan Sertifikat.....	71
BAB V Penutup.....	77
Daftar Pustaka.....	80

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis Penetapan Kebenaran Luas Tanah Antara Jual Beli Dan Sertifikat Berdasarkan Prinsip *Fixed Boundary* Berdasarkan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Permasalahan perbedaan luas tanah sering terjadi dalam praktik jual beli tanah di Indonesia, yang dapat menimbulkan sengketa hukum dan ketidakpastian bagi para pihak yang terlibat. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, doktrin hukum, serta putusan pengadilan yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam hal terjadi perbedaan luas tanah antara akta jual beli dan sertifikat, maka yang memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat adalah data pada sertifikat karena merupakan hasil pengukuran resmi dari Badan Pertanahan Nasional dan merupakan alat bukti otentik mengenai hak atas tanah. Namun demikian, notaris/PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan kesesuaian data dalam akta jual beli dengan sertifikat guna menjamin perlindungan hukum dan kepastian bagi para pihak. Oleh karena itu, penting adanya harmonisasi antara data fisik dan yuridis tanah guna menciptakan kepastian hukum dalam setiap transaksi pertanahan.

Kata kunci: akta jual beli, luas tanah, sertifikat tanah, kepastian hukum, Fixed Boundary

ABSTRACT

This study aims to examine and analyze the determination of land area between sale and purchase and certificates based on the principle of fixed boundaries in accordance with Law No. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles. Discrepancies in land area frequently occur in land sales practices in Indonesia, which can lead to legal disputes and uncertainty for the parties involved. This study uses a normative legal approach with an analysis of applicable laws and regulations, legal doctrines, and relevant court decisions. The results of the study show that in the event of a discrepancy in land area between the deed of sale and purchase and the certificate, the data on the certificate has greater legal force because it is the result of an official measurement by the National Land Agency and is an authentic piece of evidence regarding land rights. However, notaries/PPATs have a duty to ensure the consistency of data in the sales deed with the certificate to guarantee legal protection and certainty for the parties involved. Therefore, it is important to harmonize physical and legal land data to create legal certainty in every land transaction.

Keywords: *deed of sale and purchase, land area, land certificate, legal certainty, PPAT*

ABSTRAK

Ulikan ieu miboga tujuan pikeun nalungtik jeung nganalisis katepatan lahan antara akta jual beli jeung sertipikat dumasar kana Prinsip Batas Tetap dina Undang-Undang Nomer 5 Taun 1960 ngeunaan Peraturan Dasar Agraria. Béda lahan remen lumangsung dina penjualan lahan di Indonésia, nu bisa ngabalukarkeun sengketa hukum jeung kateupastian pikeun pihak nu kalibet. Ulikan ieu ngagunakeun pendekatan yuridis normatif, nganalisis hukum jeung peraturan nu lumaku, doktrin hukum, jeung kaputusan pangadilan relevan. Hasilna nuduhkeun yén lamun aya bédana legana lahan antara akta jual beli jeung sertipikat, data dina sertipikat miboga kakuatan hukum anu leuwih kuat sabab mangrupa hasil pangukuran resmi ti Badan Pertanahan Nasional sarta jadi bukti otentik hak lahan. Tapi, notaris/PPAT wajib mastikeun data dina akta jual beli cocog jeung sertipikat pikeun mastikeun panyalindungan hukum jeung kapastian pikeun pihak. Ku kituna, harmonisasi data fisik jeung hukum tanah téh krusial pikeun nyiptakeun kapastian hukum dina unggal transaksi taneuh.

Kata Kunci: akta jual beli, luas tanah, sertifikat tanah, kepastian hukum, Batas Tetap

DAFTAR PUSTAKA

- Ardinata, M, 2020. Tanggung jawab negara terhadap jaminan kesehatan dalam perspektif hak asasi manusia. Jurnal HAM, 11(2).
- Asmin, B. A. S., Setiawati, S., & Burnama, Y, 2024. Analisis Hukum Perdata Mengenai Hilangnya Perikatan Akibat Utang. Jurnal Kewarganegaraan.
- Apriani, Desi. *"Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungannya Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah"*, UIR Law Review, Vol.1, no. 2, 2017.
- Bahctiar Effendi, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, Alumni, Bandung, 1998, hlm 48.
- Dale P. F and John D. Mclaughlin, *Land Information Management*. New York : Clarendon Press, 1988, hlm.20.
- Devi, C, 2021. Kajian Hukum Pencabutan Hak Politik Pada Pelaku Tindak Pidana Korupsi Suap Berdasarkan Teori Kepastian Hukum. Yustisia Tirtayasa.
- Arifin, *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat Dalam Hubungan Dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, UIR Law Review, Jakarta, 2017, hlm.137.
- Endraswara, S, *Filsafat Ilmu*, Media Pressindo, 2021
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Edisi Revisi. Jakarta: Djambatan, 2008.

H. R Daeng Naja, *Pengantar Hukum Bisnis di Indonesia*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2009.

Hedewata A & Nubatonis O. J. 2024. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Lintas Sektor (Lintor) di Kantor Pertanahan Kota Kupang Sebagai Upaya Memperoleh Kepastian Hukum Hak Atas Tanah. *Jurnal Hukum dan Sosial Politik*.

I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, 2019, hlm.27-29.

Isnaeni, D. 2020. Konsep Hukum Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Perspektif Hak Menguasai Negara. *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*.

John W. Creswell, *Research Design : Qualitative and Quantitative Approaches*, Sage Publications: 1994.

Lubis, Mhd. Yamin, dan Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2010.

Maharani, Dian Ade, dan Dhiana Puspitawati. "Analisis Yuridis Pendaftaran Tanah Melalui Prona dan Larasita." *Jurnal Repertorium*, Vol. 4, No. 2, 2017, hlm. 90.

Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2011, hlm.94.

Mudji Rahayu, "Aturan Hukum Atas Azas *Contradictio in Rem* Dalam Pendaftaran Tanah," *Jurnal Maksigama* Vol.9 no. 1, 2015, hlm.112.

Muslih, Muhammad. "Sistem Pendaftaran Tanah dan Pengaruhnya terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 15, No. 2 (2018), hlm. 230.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta

Jual Beli Tanah atau AJB Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta ; Kencana, 2008, hlm. 355 -

358

Prof. Dr. Aslan Noor, S.H., Sp.I., M.H., *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa*

Indonesia Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia, Mandar Maju : Bandung,

2006.

Prof. Dr. Aslan Noor, S.H., Sp.I., M.H., *Peranan Strategis Negara Dalam Mewujudkan*

Pola Hubungan Hukum Antara Tanah dan Masyarakat yang Berkeadilan

Ditinjau dari Ajaran Negara Hukum Kesejahteraan, Aria Mandiri : Bandung,

2023.

Putra, M. D. 2021. Negara kesejahteraan (*welfare state*) dalam perspektif

Pancasila. Likhitaprajna, hlm.139-151.

Rachmandhani, A. Y. 2023. Kebijakan Pengaturan Batas Maksimum Kepemilikan

Perorangan Atas Hak Milik Non Pertanian Berbasis Nilai Keadilan (Studi Di

Kantor Bpn Kabupaten Subang), Jurnal Hukum.

Ramisan, J. M. 2023. Peralihan Hak Atas Tanah Negara Berdasarkan Prinsip Reforma

Agraria Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lex Privatum, 12(3).

Sagoni, S., Saputra, A. W., & Nur, A. W. 2023. Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan

Sertifikat Tanah di Wilayah Pesisir Danau Tempe. Legal Journal of Law, 2(2)

- Salistiyo, W, *Pendaftaran Tanah Atas Dasar Jual Beli Di Kabupaten Musirawas Sumatera Selatan*, 2023.hlm. 562-568.
- Sari, N. L. A. (2021). *Konsep hak menguasai negara terhadap tanah dalam hukum tanah (uupa) dan konstitusi*. Ganec Swara, 15(1).
- Sembada, P, (2023), *Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Salatiga*. Dinamika Hukum, Vol. 14 No.2, hlm. 193-209.
- Siahaan, D. T., & Saleh, M. (2022). *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Properti Perumahan Terhadap Adanya Perbedaan Luas Objek Tanah yang Ada di Sertifikat dengan Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Notaris*. Jurnal Perspektif, Vol. 27(2).
- Soeharto, *Teori dan Praktik Hukum Tanah di Indonesia*, PT Serambi Aksara Nusantara, Jakarta, 2003, hlm. 112.
- Soerjono Soekanto, *pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1996, hlm.10.
- Sumiati, H., & Kadaryanto, B. 2021. *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia*. Yustisia Merdeka: Jurnal Ilmiah Hukum, 7(2).
- Sutami, *Metode Penghitungan Luas Area pada Peta Topografi*. Jakarta: Departemen Pekerjaan Umum, 1982, hlm.28.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009,hlm.345
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm. 298.
- Swhien, S., & Djajaputra, G. 2022. *Permasalahan Hukum Agraria Di Indonesia*. Jurnal Hukum Adigama. hlm. 671-692

Tapung, M. 2021. *Refleksi Humanistik Dalam Terang Actus Humanus St. Thomas*

Aquinas Atas Mahakarya Kemanusiaan Sr. Roberthilde, Ssps.hlm. 129-150.

Undang-undang nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan
sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994.

Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa Bumi dan air dan
kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan
dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria

Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1) berbunyi untuk menjamin kepastian
hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah
Republik Indonesia menurut ketentuan–ketentuan yang diatur dengan
peraturan pemerintah

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar
Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA.

Urip santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Jakarta: , PT Fajar
Interpratama offset, 2005, hlm.10.

Wicaksono, “*Inisiasi Pemerintah Daerah dalam Mengatur Alternatif Penyelesaian
Sengketa Tanah Berbasis Adat di Kabupaten Manggarai*”, Jurnal Penelitian
Hukum, Vol. 3 No.2, 2018

Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum
Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014, hlm 106.

Williamson, *National Land Information Infrastructure Thru a Collaborative Framework. Innovative Cadastre and Land Right Management*. Rome: FIG Working Week, 2012, hlm.9.

Yagus Suyadi, S. H. (2024). *Menuntaskan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, Sinar Grafika, hlm. 42

Zainudin Ali, *Metode Penulisan Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2009, hlm. 24.

Internet

Menteri ATR/BPN : [Nusron Ungkap 5.973 Kasus Konflik Agraria Sepanjang 2024, 374 Skala Tinggi](#) diakses pada tanggal 9 April 2025

Menteri ATR/BPN: Ada 48.000 Konflik Pertanahan di 2024, 79% Selesai" selengkapnya <https://news.detik.com/berita/d-7638168/menteri-atr-bpn-ada-48-000-konflik-pertanahan-di-2024-79-selesai>. Diakses pada tanggal 8 April 2025.