

**Kepastian Hukum Pembeli Beritikad Baik Terhadap Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Mengalami Perubahan (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015 tanggal 25 November 2015)**

**INTISARI**

Erna Wati Andri Astuti\* Ari Hernawan\*\*

Penelitian ini bertujuan untuk: 1) mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum atas perjanjian yang dibuat dengan itikad baik yang objeknya tidak sesuai dengan yang diperjanjikan 2) mengetahui dan menganalisis kepastian hukum terhadap pembeli beritikad baik yang tidak memperoleh objek perjanjian yang telah disepakati, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015 tanggal 25 November 2015.

Penelitian ini bersifat deskriptif dengan menggunakan metode pendekatan normatif yaitu dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*satute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*), dengan menggunakan data sekunder dilengkapi wawancara dengan narasumber. Penelitian ini dianalisis secara kualitatif yaitu seluruh data dikumpulkan dan disusun secara sistematis oleh penulis untuk memberikan gambaran mengenai kepastian hukum bagi pembeli beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah yang menggunakan perjanjian pengikatan jual beli pada tahap awal.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kekuatan hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli dalam kasus adalah lemah tidak bisa menunjukkan kekuatan yang sempurna, karena adanya perubahan objek dalam pelaksanaan perjanjian. Kepastian Hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli yang digunakan untuk proses pembelian tanah dalam kasus tersebut tidak dapat memberikan kepastian secara penuh bagi pihak pembeli beritikad baik, karena pembeli tidak mendapat sepenuhnya objek yang diperjanjikan. Perubahan objek dalam perjanjian yang tidak dibicarakan atau tidak adanya kesepakatan antara kedua belah pihak dan apabila tidak dibuatkan perubahan Perjanjian pengikatan jual beli maka perjanjian Pengikatan jual beli tersebut dapat berakibat merugikan pada pihak pembeli. Perubahan objek dapat berisiko menimbulkan sengketa antara kedua belah pihak, apabila tidak diperjanjikan lebih awal dalam perjanjian pengikatan jual beli. Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli antara kedua belah pihak seharusnya ada klausul pemutus, sehingga dapat menghindarkan risiko sengketa.

Kata kunci: kepastian hukum, perjanjian pengikatan jual beli, objek perjanjian

---

\* Mahasiswa Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta. (ernawatiandriastuti@yahoo.com)

\*\* Guru Besar Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta. (ari.hernawan@rocketmail.com)

***Legal Security of Good Faith Purchaser Against Object of Sales and Purchase Agreement That Has Changed  
(Case Study: Decision of Supreme Court Number 1650 K/Pdt/2015 dated November 25, 2015)***

**ABSTRACT**

*Erna Wati Andri Astuti\* Ari Hernawan\*\**

*This research aims to: 1) know and analyze force of law of agreement that is made in good faith whose object is not accordance with what was promised 2) know and analyze legal security of good faith purchaser that does not get the agreement object that was agreed upon, based on Decision of Supreme Court Number 1650 K/Pdt/2015 dated November 25, 2015.*

*This research is descriptive and using normative approach which is by using statute approach and case approach, and using secondary data with data source. This research is analyzed qualitatively which is all data are collected and compiled systematically by writer to provide an overview of legal security for good faith purchaser in land sale and purchase that is using Sales and Purchase Agreement at an early stage.*

*The result of this research shows that force of law of sales and purchase agreement in this case is weak, it cannot show full force due to object changes in the process of agreement. Legal security in Sales and Purchase Agreement that is used in the process of purchasing land in this case cannot give full certainty for good faith purchaser, because purchaser does not get the object that was promised fully. Object changes in agreement that are not discussed or there is no agreement between the two parties and if there is no changes are made to sales and purchase agreement then the sales and purchase agreement can result in a loss to purchaser. Object changes can cause disputes between two parties, if it is not promised in the beginning of sales and purchase agreement. There should be a break clause in the making of sales and purchase agreement between two parties, so they can avoid disputes.*

*Keywords: legal security, agreement of sale and purchase, object of agreement*

---

\* Student of Mater of Public Notary Study, Faculty of Law, Gadjah Mada University Yogyakarta. (ernawatiandriastuti@yahoo.com)

\*\* Professor Of Civil Law at Faculty of Law, Gadjah Mada University Yogyakarta. (ari.hernawan@rocketmail.com)