



**SKRIPSI**

**PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH  
YANG MENGANDUNG CACAT TERSEMBUNYI  
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA  
NO: 2186 K/PDT/1999)**

***HOME PURCHASE AGREEMENT  
THAT CONTAINED A HIDDEN DEFECT  
(The Legal Study Of The Supreme Court Of Indonesia Decision  
Number : 2186 K/PDT/1999)***

**FX. WAHYU APRIYANTO**

**NIM 060710101168**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2011**

**SKRIPSI**  
**PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH**  
**YANG MENGANDUNG CACAT TERSEMBUNYI**  
**(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA**  
**NO: 2186 K/PDT/1999)**

***HOME PURCHASE AGREEMENT***  
***THAT CONTAINED A HIDDEN DEFECT***  
***(The Legal Study Of The Supreme Court Of Indonesia Decision***  
***Number : 2186 K/PDT/1999)***

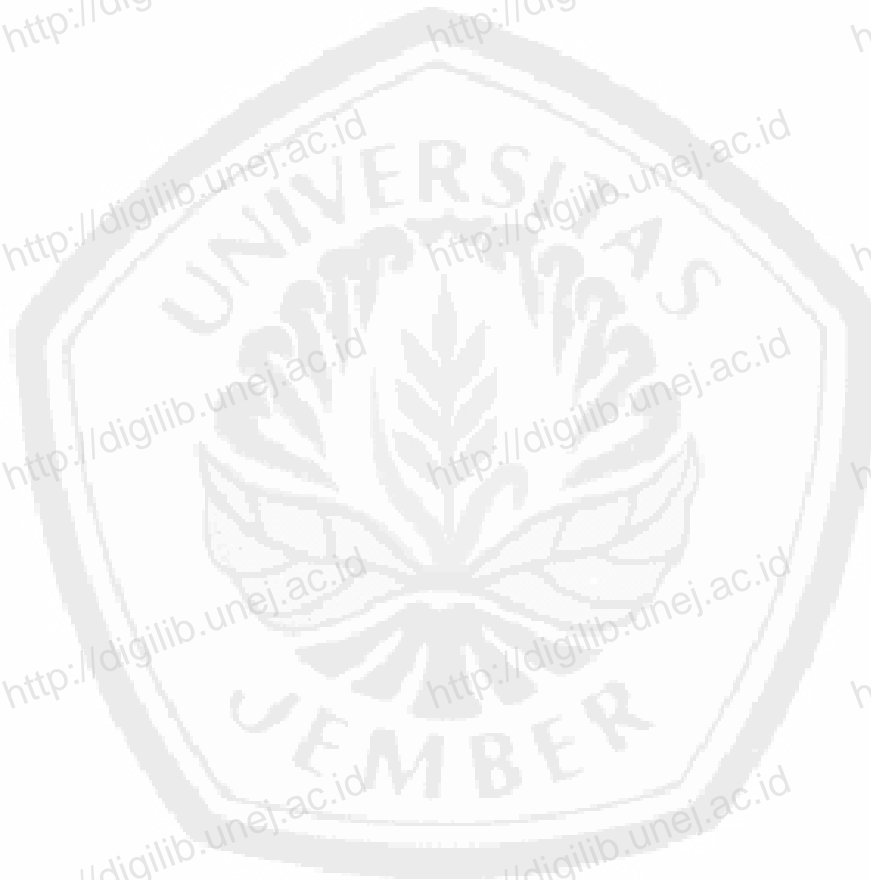
**FX. WAHYU APRIYANTO**  
**NIM 060710101168**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL**  
**UNIVERSITAS JEMBER**  
**FAKULTAS HUKUM**

**2011**

## MOTTO

**“HATI-HATILAH DENGAN BERJANJI, KARENA HAL ITU AKAN  
MENJADI UKURAN SAMPAI KELUHURAN BUDIMU”\***



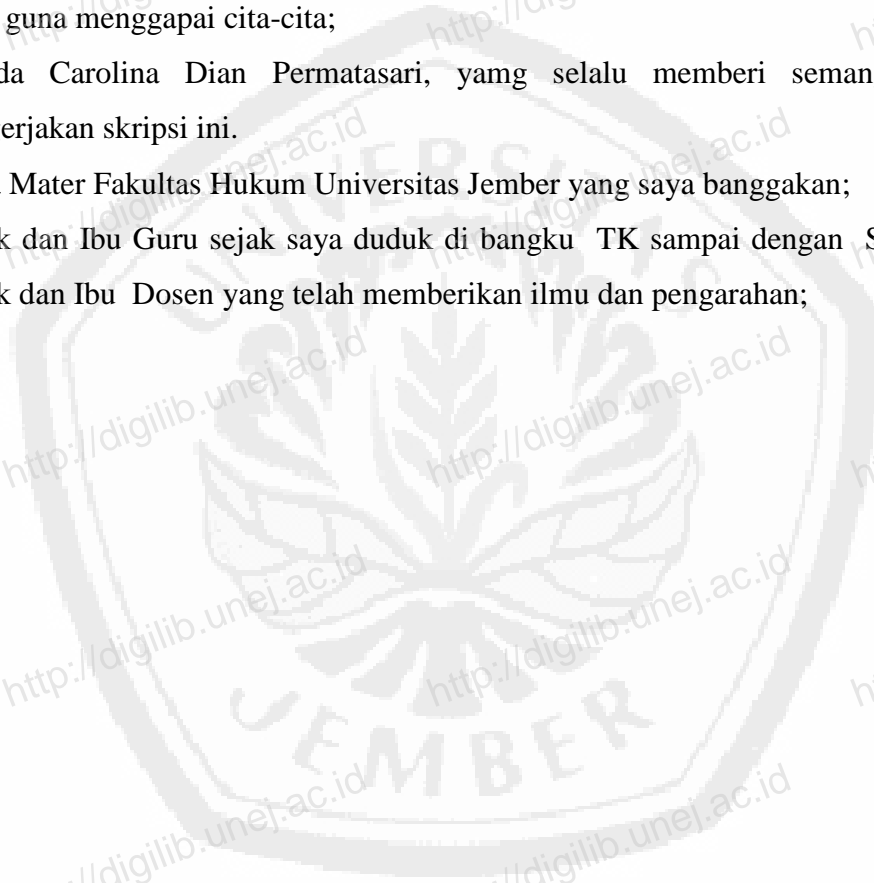
---

\* Inayaat Khan Keman Jimmy Habien, *Rangkaian 1000 Kata-Kata Mutiara*, Karya Utama, Surabaya, 2008.

## **PERSEMBAHAN**

Kupersembahkan skripsi ini kepada :

1. Kedua Orang Tua yang saya cintai, saya hormati dan saya banggakan Ayahanda Y. Sugiharto dan Ibunda C. Supartinah yang telah membesarkan saya dengan curahan kasih sayang yang tak ternilai harganya dan yang selalu memanjatkan doa memohonkan kemudahan serta selalu memberikan semangat untuk selalu bekerja keras guna menggapai cita-cita;
2. Adinda Carolina Dian Permatasari, yang selalu memberi semangat dalam mengerjakan skripsi ini.
3. Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Jember yang saya banggakan;
4. Bapak dan Ibu Guru sejak saya duduk di bangku TK sampai dengan SMA serta Bapak dan Ibu Dosen yang telah memberikan ilmu dan pengarahan;



**PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH  
YANG MENGANDUNG CACAT TERSEMBUNYI  
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA  
NO: 2186 K/PDT/1999)**

***HOME PURCHASE AGREEMENT  
THAT CONTAINED A HIDDEN DEFECT***

***(The Legal Study Of The Supreme Court Of Indonesia Decision  
Number : 2186 K/PDT/1999)***

**SKRIPSI**

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada  
Fakultas Hukum Universitas Jember

**FX. WAHYU APRIYANTO  
NIM 060710101168**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2011**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL, 4 OKTOBER 2011**

Oleh  
**Pembimbing**

**KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.**

**NIP. 194809031980021001**

**Pembantu Pembimbing**

**EDI WAHJUNI, S.H., M.HUM.**

**NIP. 196812302003122001**

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul:

**PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH YANG  
MENGANDUNG CACAT TERSEMBUNYI (STUDI  
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK  
INDONESIA NO: 2186 K/PDT/1999)**

***HOME PURCHASE AGREEMENT THAT CONTAINED A HIDDEN  
DEFECT (The Legal Study Of The Supreme Court Of Indonesia  
Decision Number : 2186 K/PDT/1999)***

Oleh:

**FX. WAHYU APRIYANTO  
NIM 060710101168**

**Pembimbing**

**Pembantu Pembimbing**

**KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.  
NIP. 194809031980021001**

**EDI WAHJUNI, S.H., M.HUM.  
NIP. 196812302003122001**

Mengesahkan:

Kementerian Pendidikan Nasional Republik Indonesia  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,

**Prof. Dr. M. ARIEF AMRULLAH, S.H., M.Hum.  
NIP 196001011988021001**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

hari : Selasa  
tanggal : 25  
bulan : Oktober  
tahun : 2011

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji**

**Ketua**

**Sekretaris**

**Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.**

**NIP. 195701051986031002**

**Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H.**

**NIP. 197306271997022001**

**Anggota Penguji**

**KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.**

**NIP. 194809031980021001**

**EDI WAHJUNI, S.H., M.HUM.**

**NIP. 196812302003122001**



## PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

NAMA : FX. Wahyu Apriyanto

NIM : 060710101168

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah dengan judul **“PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH YANG MENGANDUNG CACAT TERSEMBUNYI (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NO: 2186 K/PDT/1999)”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Dengan pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan itu tidak benar.

Jember, 25 Oktober 2011

Yang menyatakan,

FX. Wahyu Apriyanto

NIM 060710101168

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa atas segala rahmat dan hidayahnya.

Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan memperoleh gelar Sarjana Hukum. Skripsi ini adalah hasil kerja keras, ketelitian serta dorongan, semangat dan bantuan dari semua pihak baik secara materiil maupun moril sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya yang berjudul **“PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH YANG MENGANDUNG CACAT TERSEMBUNYI (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NO: 2186 K/PDT/1999)”**.

Pada kesempatan kali ini, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang tidak terhingga kepada:

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Dosen Pembimbing Skripsi, yang telah meluangkan waktu di tengah kesibukannya untuk memberikan bimbingan dan petunjuk dalam penulisan skripsi ini;
2. Ibu Edi Wahjuni, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembantu Pembimbing Skripsi yang telah memberikan masukan, motivasi, maupun ilmu serta petunjuk dalam penulisan skripsi ini;
3. Bapak Dr. Dominikus Rato, S.H, M.Si., selaku Ketua Penguji;
4. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H., selaku Sekretaris Penguji;
5. Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan I, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan II, Bapak Eddy Mulyono, S.H., M.Hum., selaku Pembantu Dekan III;
7. Bapak Sugijono, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan;
8. Ibu Warah Atikah, S.H. M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang selalu memberikan bimbingan, konsultasi dan masukan selama melaksanakan kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;

9. Bapak Firman Floranta Adonara, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Kuliah Kerja (DPKK) yang telah banyak memberi arahan dan bimbingan selama mengikuti Kuliah Kerja Mahasiswa (KKM);
  10. Seluruh Dosen, Pegawai dan Karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember, terima kasih atas segala bantuan dan kemudahan fasilitas yang diberikan;
  11. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Jember, terutama teman-teman KKM gelombang I tahun akademik 2010/2011 di PTPN X Kebun Kertosari Jember;
  12. Sahabat-sahabatku di Fakultas Hukum Universitas Jember angkatan 2006 Angga Marta Y S.H., Adi Setiadi S.H., Indah widiastuti S.H., Dizar Al Farizi S.H., Amirul Cusaini Basyor S.H., Jan Freddy Turnip S.H., serta teman-teman yang tidak bisa disebutkan satu-satu yang banyak membantu, memberikanku dukungan dan memberiku arti indahny persahabatan;
  13. Sahabat-sahabatku di UKMK Katolik Vincen Haryo Wibowo, Yosephin Tiara Chrisna, Kartina Sary Tarigan, Bentina Laila Fitri, serta teman-teman yang tidak bisa disebutkan satu-satu yang banyak membantu, memberikanku dukungan dan memberiku arti indahny persahabatan;
- Semoga Tuhan Yang Maha Esa menganugerahkan balasan berkat serta rahmat-Nya atas segala jasa dan amal baik yang telah diberikan. Penulis mengharapkan saran dan kritikan yang membangun bagi kesempurnaan skripsi ini, akhir kata penulis berharap, semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan khasanah ilmu pengetahuan.

Jember, 25 Oktober 2011

Penulis

## RINGKASAN

Pada tanggal 27 Mei 1993 telah terjadi perjanjian jual beli rumah antara Ny. Tju Elina Christina sebagai pembeli dengan PT. JONDUL JAYA SAKTI sebagai penjual. Setelah 3 tahun Ny. Tju Elina Christina menempati rumah tersebut terbitlah SK No. 591/Air/08.97 yang dikeluarkan oleh PEMDA Tk. I Prop. Riau, yang isinya perintah untuk membongkar rumah tersebut dengan alasan bahwa rumah tersebut dibangun dikawasan jalur hijau pinggir sungai. Karena merasa dirugikan, maka Ny. Tju Elina Christina menggugat PT. JONDUL JAYA SAKTI di muka Pengadilan Negeri Pekanbaru atas dalil-dalil bahwa diantara Penggugat dan Tergugat telah terjadi suatu cacat tersembunyi atas perjanjian jual beli rumah tersebut. Terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah menjatuhkan putusan No. 09/Pdt/G/1997/PN.PNR yang pada pokok amarnya mengabulkan gugatan Penggugat. Dalam tingkat Banding atas permohonan Penggugat, Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Riau dengan putusannya No. 40/Pdt/1998/PTR yang pada pokok amarnya menolak gugatan Penggugat. Dalam tingkat Kasasi, Mahkamah Agung menjatuhkan putusan yang pada pokok amarnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Riau.

Berdasarkan uraian tersebut dapat dirumuskan permasalahan yaitu, Apa tanggung jawab penjual terhadap cacat tersembunyi dalam perjanjian jual beli rumah, apa *ratio decidendi* Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No: 2186 K/Pdt/1999 sudah sesuai dengan hukum yang berlaku, dan apa akibat hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No: 2186 K/Pdt/1999, terhadap penggugat dan tergugat.

Tujuan yang ingin dicapai secara umum adalah memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember, untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi di masyarakat, dan untuk menambah pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, para mahasiswa fakultas hukum dan almamater. Sedangkan tujuan khusus yang ingin dicapai adalah untuk mengkaji dan menganalisis tanggung jawab penjual terhadap cacat

tersembunyi dalam perjanjian jual beli rumah, untuk mengkaji dan menganalisis *Ratio Decidendi* hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No: 2186 K/Pdt/1999 sudah sesuai dengan hukum yang berlaku dan untuk mengetahui dan mengkaji akibat hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No: 2186 K/Pdt/1999.

Metode yang digunakan penulis dalam penyusunan skripsi ini adalah sebagai berikut: Tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif (*legal research*), pendekatan masalah yang digunakan penulis dalam skripsi ini antara lain, pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*), Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*), dan Pendekatan kasus (*case study*), sumber bahan hukum yang dipergunakan dalam skripsi ini, yaitu Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder, dan Bahan Non Hukum, analisis bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah menggunakan metode deduktif.

Kesimpulan yang dapat ditarik dari bahasan tersebut adalah dalam perjanjian jual beli, penjual mempunyai tanggung jawab untuk menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan dan menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat tersembunyi, *ratio decidendi* Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No: 2186 K/Pdt/1999 sudah sesuai dengan Pasal 1504 KUHPerdara, akibat hukum yang timbul dari Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No: 2186 K/Pdt/1999 adalah perjanjian jual beli rumah antara PT JONDUL JAYA SAKTI selaku penjual dengan Ny. Tju Elina Christina selaku pihak pembeli dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 236 atas nama Penggugat, dinyatakan batal. Pihak PT JONDUL JAYA SAKTI dihukum untuk mengganti rugi atas Penggugat sebesar Rp. 29.420.000,-. Sedangkan pihak Ny. Tju Elina Christina selaku pihak pembeli berhak mendapat ganti segala kerugian yang ditimbulkan akibat adanya cacat tersembunyi tersebut.

Bagi PPAT, sebagai pejabat yang berwenang, seharusnya bekerja dengan memperhatikan peraturan-peraturan yang berlaku dan bagi BPN, sebagai badan yang dikhususkan dalam menangani masalah pertanahan, seharusnya lebih cermat dan teliti lagi dalam mengeluarkan atau menerbitkan sertipikat hak atas tanah.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPEL DEPAN.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPEL DALAM.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTTO.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PRASYARAT GELAR.....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....</b>	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN.....</b>	<b>xii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>
<b>HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan Penelitian .....	4
1.3.1 Tujuan Umum.....	4
1.3.2 Tujuan Khusus.....	4
1.4 Metode Penelitian.....	5
1.4.1 Tipe Penelitian.....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	6
1.4.3 Sumber Bahan Hukum.....	6
1.4.4 Analisis Bahan Hukum.....	8
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>9</b>
2.1 Perjanjian .....	9
2.1.1 Pengertian Perjanjian.....	9
2.1.2 Unsur-Unsur Perjanjian .....	10
2.1.3 Asas-Asas Hukum Perjanjian .....	11

2.1.4	Syarat Sahnya Perjanjian .....	14
2.2	Perjanjian Jual Beli .....	16
2.2.1	Pengertian Perjanjian Jual Beli .....	16
2.2.2	Terjadinya Perjanjian Jual Beli .....	16
2.2.3	Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli .....	17
2.2.4	Perjanjian Jual Beli Rumah .....	23
2.3	Cacat Tersembunyi .....	24
2.3.1	Pangertian cacat tersembunyi .....	24
2.3.2	Unsur-Unsur Cacat Tersembunyi .....	25
<b>BAB 3 Pembahasan .....</b>		<b>27</b>
3.1	Tanggung Jawab Penjual Terhadap Cacat Tersembunyi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah .....	27
3.2	<i>Ratio Decidendi</i> Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No: 2186 K/Pdt/1999 .....	35
3.3	Akibat Hukum Yang Timbul Dari Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No: 2186 K/Pdt/1999, Terhadap Penggugat Dan Tergugat .....	44
<b>BAB 4 Penutup .....</b>		<b>49</b>
4.1	Kesimpulan .....	49
4.2	Saran .....	50
<b>DAFTAR BACAAN</b>		
<b>LAMPIRAN</b>		

**DAFTAR LAMPIRAN**

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No: 2186 K/Pdt/1999

