

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PUTUSAN KASASI OLEH
HAKIM PENINJAUAN KEMBALI DALAM SENGKETA JUAL
BELI RUKO PERLAWANAN PIHAK KETIGA**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Suatu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Serjana Hukum Pada
Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang**



Diajukan Oleh :

KRISTIANUS NAHAK KLAU

18310086

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
KUPANG
2023**

DEKLARASI

Skripsi ini ditulis berdasarkan hasil penelitian penulis yang dilakukan oleh penulis dapatkan dari putusan-putusan yang mempunyai kekuatan tetap dan disusun sendiri oleh penulis, dan belum pernah diajukan oleh siapapun untuk memperoleh gelar apapun dan dimanapun.

Kupang,.....2023

Penulis



Kenny
Kristianus Nahak Klau

LEMBARAN PENGESAHAN

Kupang,.....2023
PEMBIMBING I



Dr. YANTO M.P. EKON, S.H., M.Hum
NIDN : 0830057401

Kupang,.....2023
PEMBIMBING II



RIAN VAN FRITS KAPITAN, S.H., M.H
NIDN : 0812128801

Kupang,.....2023

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Kristen Artha Wacana Kupang



Dr. MELKIANUS NDAOMANU, S.H., M.Hum

NIDN : 0822106401



UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA KUPANG
FAKULTAS HUKUM

Jl. Adisucipto, Oesapa-Kupang; P. O. Box 147; Telp. (0380) 881677 Kupang-NTT

BERITA ACARA

Pada hari ini, Jumat 21 Juli 2023 telah diselenggarakan ujian skripsi/komprehensif bertempat di kampus Universitas Kristen Artha Wacana Kupang dan dinyatakan **LULUS** Mahasiswa :

Nama : Kristianus Nahak Klau
Nim : 18310086
PTS : Universitas Kristen Artha Wacana
Judul Skripsi : Analisis Yuridis Pembatalan Putusan Kasasi Oleh Hakim Peninjauan Kembali Dalam Sengketa Jual Beli Ruko Perlawanan Pihak Ketiga.

PANITIA PENGUJI

TANDA TANGAN

1. KETUA : Dr. Yanto M. P. Ekon,SH.,M.Hum
2. SEKRETARIS : Rian Van Frits Kapitan,SH.,MH
3. ANGGOTA : 1. Dr. Melkianus Ndaomanu,SH.,M.Hum
: 2. Fransina Pattiruhu,SH.,M.Hum
: 3. Tontji Ch. Rafael,SH.,MH

Kupang,.....2023

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Kristen Artha Wacana Kupang



Dr. MELKIANUS NDAOMANU,SH.,M.Hum

NIDN : 0822106401

MOTTO

**JIKALAU KAMU TINGGAL DI DALAM AKU DAN FIRMAN-KU TINGGAL
DI DALAM KAMU, MINTALAH APA SAJA YANG KAMU KEHENDAKI,
DAN KAMU AKAN MENERIMANNYA**

PERSEMBAHAN

SKRIPSI INI KU PERSEMBAHKAN UNTUK :

1. TUHAN YESUS KRISTUS dan BUNDA MARIA RATU SURGA yang tidak pernah meninggalkan aku.
2. Untuk orang tua tercinta, Bpk. Arnoldus Klau Asa, Mama Hildegardis Abuk Seran yang senantiasa mendoakan, mendukung dan menantikan keberhasilanku.
3. Untuk saudara saya yang tercinta Maria Sarlince Hoar Bere, Elfridus Seran, Stevania Melania Telik, Franceria Revalina Seuk Klau, Stefanus Hermando Klau, Fransisko Natalino Bere, Ana Maria Trisnia Fahik, yang selalu ada dan senantiasa memberi semangat dan doa.
4. Seluruh rumpun keluarga besar Klisuk Lor, Uma Rato, Laenain, Uma Molin, Uma Kfaululik yang telah memberikan dukungan secara moril serta doa yang tulus.
5. Almamater tercinta Universitas Kristen Artha Wacana Kupang Khususnya Fakultas Hukum UKAW.

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur dan hormat penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, oleh karena anugerah-Nya yang melimpah, dan kasih setia yang begitu besar dalam kehidupan penulis sehingga penulis sampai pada akhirnya menyelesaikan penulisan Skripsi ini.

Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat akademik dalam mencapai Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Penulis berusaha menyusun skripsi ini dengan judul :ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PUTUSAN KASASI OLEH HAKIM PENINJAUAN KEMBALI DALAM SENGKETA SENGKETA JUAL BELI RUKO PERLAWANANPIHAK KETIGA.

Dengan tersusunnya Skripsi ini penulis ingin menyampaikan ucapan limpah terima kasih dari lubuk hati yang paling dalam kepada orang tua penulis, yang telah memberikan kasih sayang, nasehat, motivasi, pengorbanan dan dukungan seta Doa yang tiada hentinya kepada penulis. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada Bapak Dr. Yanto M.P Ekon,S.H.,M.Humselaku pembimbing I dan BapakRian Van Frits Kapitan.SH.,MH selaku pembimbing II yang selalu memberikan arahan dan bimbingan dengan ketelitian dari awal hingga akhir proses penyusunan Skripsi ini. Dalam kesempatan ini juga penulis mengucapkan terima kasih yang tulus kepada :

1. Bapak Dr. Ir. Ayub Urbanus Imanuel Meko, M.Si selaku Rektor Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
2. Bapak Dr. Melkianus Ndaomanu, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Sekaligus sebagai dosen Pembimbing Akademik semasa studi di Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
3. Bapak Dr. Yanto M.P Ekon, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Sekaligus Dosen Pembimbing I (Satu) yang juga telah memberikan bimbingan, arahan dan masukan dalam penyelesaian skripsi ini.
4. Bapak Soleman Kette, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
5. Bapak Otlief J.R Wewo, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
6. Bapak Liven E. Rafael, S.H., M.Hum, selaku ketua program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang,
7. Bapak Rian Van Frits Kapitan, S.H., M.H, Sebagai Dosen Pembimbing II (Dua) yang juga telah memberikan bimbingan, arahan dan masukan dalam penyelesaian skripsi ini.

8. Bapak/Ibu Dosen dan staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang yang telah mendidik dan membekali penulis dengan ilmu pengetahuan selama penulis mengikuti pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
9. Bapak/ Ibu Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang yang telah membantu dalam hal administrasi selama penulis menempuh pendidikan pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
10. Bapak dan Mama Tercinta, Kakak,Kekasih,serta keluarga besar klisuk dan Laenain Serta seluruh keluarga yang telah banyak memberikan perhatian, semangat dan dukungan baik berupa dukungan moral maupun materil dalam penyelesaian skripsi ini.
11. Teman-Teman se-angkatan Tahun 2018/2019 yang juga turut memberikan dukungan baik moril maupun materil terkhususnya Indra,Gabi Kolimon, Stevi Goran, Sryli, Hanok, Rey, Avika,Echa, Martin, Adri, Jefri, dan seluruh teman saya lainnya baik senior maupun junior yang telah banyak memberikan perhatian, semangat, serta dukungan dalam penyelesaian skripsi ini.
12. Saudara-saudaraku :Ince ,Man, Seli, Ria, Vion,Antus, Anto, Engkhy, Nhifa, Lusy, Onna, Yuni, Sary, Yati dan yang seantiasa mendukung dalam doa.
13. Semua pihak yang tidak sempat penulis sebutkan tetapi telah membantu penulis dalam menyusun skripsi ini.

Penulis sangat menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan oleh karena keterbatasan yang ada. Untuk itu, dengan penuh kerendahan hati penulis mohon maaf atas segala kekurangan yang ada. Disamping itu penulis juga sangat membutuhkan dukungan dan sumbangsih pikiran berupa kritik dan saran yang bersifat membangun. Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat baik bagi penulis secara khusus maupun bagi pembaca pada umumnya.

INTI SARI

Judul Skripsi Penulis adalah : ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN PUTUSAN KASASI OLEH HAKIM PENINJAUAN KEMBALI DALAM SENGGKETA JUAL BELI RUKO PERLAWANAN PIHAK KETIGA. Rumusan masalah yang penulis kaji adalah mengapa hakim tingkat kasasi menjatuhkan putusan mengabulkan gugatan perlawanan pihak ketiga tetapi dibatalkan oleh hakim peninjauan kembali dengan menjatuhkan putusan menolak gugatan perlawanan pihak ketiga. Tujuan yang ingin Penulis kaji adalah: untuk mengetahui alasan hakim tingkat kasasi menjatuhkan putusan mengabulkan gugatan perlawanan pihak ketiga tetapi dibatalkan oleh hakim peninjauan kembali dengan menjatuhkan putusan menolak gugatan perlawanan pihak ketiga. Jenis metode Penelitian yang penulis gunakan adalah jenis penelitian Normatif dan sifat penelitian adalah bersifat deskriptif yakni penulis akan memaparkan secara lengkap, rinci, jelas dan sistematis hasil dalam bentuk karya ilmiah. Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum Primer yang terdiri dari Putusan Hakim serta Peraturan perundang-undangan, traktat, kaidah dasar atau norma serta peraturan dasar. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan dimana diperoleh informasi dari putusan pengadilan. Analisis Data yang digunakan adalah menggunakan analisis secara kualitatif yaitu analisis yang bersifat deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan maka yang menjadi kesimpulan sesuai penulis kaji yaitu : Alasan Majelis Hakim tingkat kasasi mengabulkan gugatan perlawanan pihak ketiga dapat diterima yaitu :

- a. Pihak ketiga adalah pembantah yang beritikad baik
- b. Putusan *judex factie* tidak tepat karena tanpa alasan sah mengesampingkan perjanjian jual beli ruko

Alasan hakim peninjauan kembali menolak gugatan perlawanan pihak ketiga yaitu :

- a. Terdapat kekhilafan hakim atau kekeliruan nyata dalam putusan *judex juris* yang membatalkan putusan *judex facti*.
- b. Pembantah adalah pembantah yang tidak benar.

Saran dari penulis adalah (1). Majelis hakim dalam pemeriksaan perkara perdata penulis mengharapkan kepada hakim agar dalam pengambilan keputusan perlu memperhatikan latar belakang masalah dan fakta –fakta persidangan maupun dalam hal penerapan hukum. Agar dalam menjatuhkan putusan dapat diterima oleh semua pihak semua yang berperkara. (2). Demi terciptanya keadilan dan kepastian hukum dalam masyarakat maka sangat diharapkan majelis hakim memeriksa dan memutuskan perkara seadil-adilnya.

Kata Kunci: Putusan Hakim, Sengketa jual beli Ruko perlawanan pihak ketiga.

DAFTAR ISI

DEKLARASI	i
LEMBARAN PENGESAHAN.....	ii
BERITA ACARA	iii
MOTTO.....	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI.....	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A.Latar Belakang.....	1
B.Rumusan Masalah.....	12
C.Tujuan Peneletian.....	12
D.Manfaat Penelitian	12
E.Keaslian Penelitian.....	13
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Perjanjian pada umum.....	17
1. Pengertian perjanjian	17
2. Faktor perjanjian.....	20
3. Syarat sahnya perjanjian.....	22
4. Unsur-unsur perjanjian	25
5. Subjek dan objek perjanjian.....	25
6. Asas-asas perjanjian.....	26
7. Batal / Berakirnya perjanjian jual beli	28
B. Perjanjian jual beli.....	29
1. Pengertian jual beli.....	28
2. Hak dan Kewajiban penjual	31
3. Hak dan Kewajiban pembeli	32
C. Perbuatan Melawan Hukum	33
D. Prosedur Perkara Perdata	37
1. Pengertian Penggugat dan Tergugat	37
2. Upaya Perdamaian	37
3. Isi/Sistematika Syarat-syarat pasal 8 Rv	40
4. Replik Duplik	41
5. Alat Bukti Dalam Perkara Perdata.....	42
6. Putusan Hakim Dalam Perkara Perdata.....	43

E.Upaya Hukum.....	46
a. Upaya Hukum Biasa	47
b. Upaya Hukum Luar Biasa.....	48
BAB III : METODE PENELITIAN	52
A. Sifat dan Jenis Penelitian	52
1. Sifat Penelitian	52
2. Jenis penelitian.....	52
B. Jenis dan Sumber Data.....	53
C. Teknik Pengumpulan Data.....	54
D. Analisis Data.....	54
BAB IV :HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	56
A. Deskripsi Hasil Penelitian	56
B. Analisis Hasil Penelitian	93
BAB V : PENUTUP.....	114
A. Kesimpulan	114
B. Saran.....	115
DAFTAR PUSTAKA	116

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Data Putusan Sengketa Jual Beli Ruko, PN, PT, MA, PK