

**KEDUDUKAN AKTA PERDAMAIAAN DALAM PUTUSAN PENGADILAN
ATAS PERKARA LELANG HAK TANGGUNGAN DIHUBUNGGAN
DENGAN ASAS KEPASTIAN HUKUM**

Yudi Kusnandar /238040081

Hukum Ekonomi

RINGKASAN

Ayana peraturan hukum anu ngatur perjanjian perdamaian henteu nguatkeun statusna salaku instrumen hukum anu mengikat sacara hukum. Peraturan Mahkamah Agung Nomer 1 Taun 2016 kudu diterapkeun dina Putusan Nomer: 297/Pdt.Bth/2023/PN Nga. Masalah anu diidentifikasi dina makalah ieu nyaéta status perjanjian perdamaian dina kaputusan pengadilan ngeunaan kasus lelang hipotik sareng kapastian hukum anu aya dina perjanjian perdamaian dina kaputusan pengadilan ngeunaan kasus lelang hipotik

Métode panalungtikan anu digunakeun ku panalungtik nyaéta deskriptif analitik, anu ngagambarkeun fakta-fakta ngeunaan posisi akta perdamaian dina perkara lélang KPR. Métode pendekatan yuridis normatif, anu nalungtik hukum jeung peraturan anu patali jeung masalah anu ditalungtik. Téhnik Ngumpulkeun Data mangrupa studi pustaka, tahap panalungtikan ngagunakeun data sékundér jeung data primer. Instrumén Ngumpulkeun Data nya éta Studi Sastra, Panalungtikan Sastra. Analisis Data mangrupa yuridis dumasar kana prinsip hukum jeung norma hukum nu dimimitian ti peraturan aya salaku hukum positif. Kualitatif hartina panalungtikan anu dilaksanakeun méré gambaran anu sistematis patali jeung objék panalungtikan dina wangun déskripsi.

Dumasar kana analisis anu dilaksanakeun, kacindekan dina ieu tulisan téh nya éta Posisi akta perdamaian dina putusan pengadilan perkara lélang hipotik dina dasarna miboga kakuatan hukum (inkrah) anu maneuh luyu jeung ayana Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonésia Nomer 1 Taun 2016 ngeunaan Tata Cara Mediasi di Pangadilan. Salian ti éta, dumasar kana Pasal 130 ayat (2) jeung (3) HIR, ayana akta karapihan disaruakeun jeung putusan anu ngabogaan kakuatan hukum anu permanen, boga kakawasaan eksekutor, sarta akta perdamaian teu bisa dibanding atawa dikasasi. Ieu saluyu sareng kaputusan ngeunaan Kaputusan Perdamaian anu ngahukum pihak-pihak pikeun matuh perjanjian perdamaian anu aranjeunna sapuk. Ku kituna dina putusan aya paréntah condonoir (condemnation), ku kituna lamun putusan henteu diturut sarta dilaksanakeun kalawan sukarela, minuhan na bisa diterapkeun ngaliwatan eksekusi ku pangadilan. Kapastian hukum anu ditandeskeun dina akta perdamaian dina putusan pangadilan perkara lelang hipotik nyaéta kalayan ngalampirkeun Peraturan Mahkamah Agung Nomer 1 Taun 2016 ngeunaan Tata Cara Mediasi di Pangadilan jeung Pasal 130 HIR, bisa disebutkeun yén akta perdamaian ngabogaan kakuatan hukum anu kuat. Ku kituna, hakim kudu merhatikeun ayana perjanjian pakampungan dina kaputusan maranéhanana.

Kata Kunci: Perjangjian Patempatan, Kapastian Hukum, Hak Tanggungan

ABSTRAK

Adanya aturan hukum yang mengatur mengenai akta perdamaian tidak menguatkan kedudukan akta perdamaian sebagai produk hukum yang memiliki kekuatan hukum. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 selayaknya diterapkan dalam putusan Putusan Nomor: 297/Pdt.Bth/2023/PN Nga. Identifikasi masalah dalam penulisan ini adalah bagaimana kedudukan akta perdamaian dalam putusan pengadilan atas perkara lelang hak tanggungan dan bagaimana kepastian hukum yang melekat pada akta perdamaian dalam putusan pengadilan atas perkara lelang hak tanggungan

Metode penelitian yang peneliti lakukan bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan fakta-fakta tentang kedudukan akta perdamaian atas perkara lelang hak tanggungan. Metode pendekatan yuridis normatif, yaitu mengkaji peraturan perundangan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti Teknik Pengumpulan Data adalah studi kepustakaan, dengan tahap penelitian penggunaan data sekunder dan data primer. Alat Pengumpulan Data adalah studi Kepustakaan, Penelitian Kepustakaan. Analisis Data adalah yuridis didasarkan pada asas-asas hukum serta norma-norma hukum yang bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai hukum positif. Kualitatif diartikan penelitian yang dilakukan memberikan uraian sistematis yang berhubungan dengan objek penelitian dalam bentuk uraian.

Berdasarkan analisis yang dilakukan, kesimpulan dalam penulisan ini adalah kedudukan akta perdamaian dalam putusan pengadilan atas perkara lelang hak tanggungan pada dasarnya memiliki kekuatan hukum yang tetap (inkrah) sesuai dengan keberadaan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Selain itu, berdasarkan pada Pasal 130 ayat (2) dan (3) HIR keberadaan akta perdamaian disamakan dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, mempunyai kekuatan eksekutorial, dan terhadap akta perdamaian tidak dapat dibanding ataupun kasasi. Hal itu sejalan dengan amar Putusan Akta Perdamaian yang menghukum para pihak untuk menaati perjanjian perdamaian yang mereka sepakati. Jadi dalam putusan tercantum amar kondemnatoir (*condemnation*), sehingga apabila putusan tidak ditaati dan dipenuhi secara sukarela, dapat dipaksakan pemenuhannya melalui eksekusi oleh pengadilan. Kepastian hukum yang melekat pada akta perdamaian dalam putusan pengadilan atas perkara lelang hak tanggungan adalah dengan dilekatkannya Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan Pasal 130 HIR maka dapat dikatakan akta perdamaian memiliki kekuatan hukum yang kuat. Oleh karena itu, hakim harus mempertimbangkan keberadaan akta perdamaian dalam putusannya

Kata Kunci: Akta Perdamaian, Kepastian Hukum, Hak Tanggungan

ABSTRACT

The existence of legal regulations governing peace agreements does not strengthen their status as legally binding legal instruments. Supreme Court Regulation Number 1 of 2016 should be applied in Decision Number: 297/Pdt.Bth/2023/PN Nga. The problem identified in this paper is: What is the status of peace agreements in court decisions regarding mortgage auction cases, and what is the legal certainty inherent in peace agreements in court decisions regarding mortgage auction cases

The research method used by the researcher is descriptive analytical, which describes the facts about the position of the peace deed on the mortgage auction case. The normative juridical approach method, which examines the laws and regulations related to the problem being studied. Data Collection Technique is a literature study, with the research stage using secondary data and primary data. Data Collection Tools are Literature studies, Literature Research. Data Analysis is juridical based on legal principles and legal norms that start from existing regulations as positive law. Qualitative means that the research conducted provides a systematic description related to the research object in the form of a description

Based on the analysis conducted, the conclusion in this writing is that the position of a peace deed in a court decision on a mortgage auction case basically has permanent legal force (inkrah) in accordance with the existence of the Republic of Indonesia Supreme Court Regulation No. 1 of 2016 concerning Mediation Procedures in Court. In addition, based on Article 130 paragraphs (2) and (3) HIR, the existence of a peace deed is equated with a decision that has permanent legal force, has executory power, and the peace deed cannot be appealed or cassated. This is in line with the ruling on the Peace Deed Decision which punishes the parties to comply with the peace agreement they agreed to. So in the decision there is a condontoir (condemnation) order, so that if the decision is not obeyed and fulfilled voluntarily, its fulfillment can be enforced through execution by the court. The legal certainty attached to the peace deed in the court decision on the mortgage auction case is by attaching the Supreme Court Regulation No. 1 of 2016 concerning Mediation Procedures in Court and Article 130 HIR, it can be said that the peace deed has strong legal force. Therefore, judges must consider the existence of a settlement agreement in their decisions.

Keywords: Settlement Agreement, Legal Certainty, Mortgage Rights

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Salah satu yang diatur dalam hukum adalah mengenai lelang. Istilah lelang sudah akrab terdengar dalam kehidupan sehari-hari, namun tidak banyak orang yang memahami bagaimana ruang lingkup dan tata cara lelang. Dalam hal ini semua pelaksanaan lelang, mulai dari persiapan sampai dengan purna lelang, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan *Vendu Reglement* (Peraturan Penjualan di Muka Umum Indonesia) yang diatur dalam S.1940-56 jo S. 1941-3 dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang merupakan pengganti PMK Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Peraturan yang sama

Lelang adalah barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran secara tertulis dan/atau lisan yang semakin mengikat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak berkepentingan.

Jaminan dalam hak tanggungan merupakan salah satu objek dari pelaksanaan lelang yang dilandaskan atas keberadaan kredit. Kredit menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah:

“penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.

Pemberian kredit oleh lembaga keuangan kepada masyarakat akan diikuti dengan suatu hubungan hukum dalam bentuk perjanjian berupa perjanjian kredit. Perjanjian merupakan kesepakatan antara dua orang atau dua pihak, mengenai hal-hal pokok yang menjadi objek dari perjanjian. Kesepakatan itu timbul karena adanya kepentingan dari masing-masing pihak yang saling membutuhkan. Menurut Subekti, kata sepakat berarti suatu persesuaian paham dan kehendak antara dua pihak. Berdasarkan pengertian kata sepakat tersebut berarti apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain, meskipun tidak sejurusan tetapi secara timbal balik kedua kehendak itu bertemu satu sama lain.

Kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian yang harus diperhatikan oleh bank adalah watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari para calon debitur, yang dikenal dengan “the five C of credit analysis” atau dikenal dengan prinsip 5 C’s. Pada prinsipnya konsep 5 C’s ini akan dapat memberikan informasi mengenai itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) debitur dalam melunasi kembali pinjaman berikut dengan bunga dan beban lainnya. Prinsip-prinsip penilaian kredit analisis 5 C’s, tersebut meliputi :

1. Character

2. Capacity (capability)
3. Capital
4. Collateral
5. Condition

Collateral atau jaminan merupakan salah satu aspek penting yang dapat memberikan perlindungan terhadap risiko yang mungkin timbul dalam pemberian kredit oleh bank. Bank memperoleh kepastian pengembalian kredit yang telah diberikan ke debitornya jika mereka wanprestasi melalui pemberian jaminan oleh debitor. Jaminan yang diberikan debitor dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Kewajiban untuk menyerahkan jaminan oleh pihak debitpr dalam rangka pinjaman uang sangat terkait dengan kesepakatan di antara pihak-pihak yang melakukan pinjam-meminjam uang .

Jaminan kebendaan ialah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri: mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat dipindahtangankan atau dialihkan kepada pihak lain. Sedangkan jaminan perorangan ialah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur pada umumnya .

Khusus jaminan benda tidak bergerak yang menyangkut tanah yang paling diminati bank pemberi kredit adalah tanah yang dapat dibuktikan kepemilikannya dengan menunjukkan sertipikat karena tidak mudah dipindah tangankan, harganya cenderung meningkat, dan mempunyai tanda bukti hak. Menurut Liliawati, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang hak tanggungan atas tanah beserta bendabenda yang berkaitan dengan tanah lahir untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut . Tujuan pemasangan hak tanggungan atas sertipikat tanah adalah memudahkan pihak kreditur untuk melakukan eksekusi hak tanggungan jika debitur wanprestasi. Hal ini karena dalam sertipikat hak tanggungan memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang membuat sertipikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 14 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan di atas, peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian dalam bentuk usulan penelitian hukum dengan judul: **“KEDUDUKAN AKTA PERDAMAIAN DALAM PUTUSAN PENGADILAN ATAS PERKARA LELANG HAK TANGGUNGAN DIHUBUNGGAN DENGAN ASAS KEPASTIAN HUKUM”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas dapat dikemukakan masalah-masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan akta perdamaian dalam putusan pengadilan atas perkara lelang hak tanggungan?
2. Bagaimana kepastian hukum yang melekat pada akta perdamaian dalam putusan pengadilan atas perkara lelang hak tanggungan?

BAB II METODE PENELITIAN

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan *know-how* dalam ilmu hukum, bukan sekadar *know-about*. Sebagai kegiatan *know-how*, penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi. Di sinilah dibutuhkan kemampuan untuk mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi dan kemudian memberikan pemecahan atas masalah tersebut.¹ Metode penelitian hukum adalah prosedur atau cara yang dilakukan dalam melakukan penelitian hukum.² Metode yang dapat digunakan adalah sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian deskriptif analitis,³ yaitu memberikan gambaran umum secara lengkap dan sistematis mengenai kedudukan akta perdamaian dalam putusan pengadilan atas perkara lelang hak tanggungan dihubungkan dengan asas kepastian hukum. Sifat penelitiannya deskriptif analitis yaitu menggambarkan dan menguraikan serta sekaligus menganalisis mengenai fakta-fakta melalui pendekatan peraturan perundang-undangan.⁴

2. Metode Pendekatan.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang menitikberatkan pengkajian terhadap data pustaka sebagai data sekunder,⁵ hal tersebut didasarkan pada keberadaan inti dari keberadaan penelitian normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan⁶, yang dapat berupa hukum positif yang mengatur akta perdamaian dalam putusan pengadilan atas perkara lelang hak tanggungan dihubungkan dengan asas kepastian hukum.

¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi revisi, Cetakan kedelapanbelas, Kencana, Jakarta, 2023, hlm 60

² M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Cetakan kesatu, Kencana, Jakarta, 2021, hlm 49

³ Ronny Hanitijio, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Ind., Jakarta, 1988, hlm 11.

⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm 137

⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm 133

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajagrafindo Persada, Depok, 2019, hlm 23

BAB III PEMBAHASAN

A. Kedudukan Akta Perdamaian Dalam Putusan Pengadilan Atas Perkara Lelang Hak Tanggungan

Harus diakui, bahwa mendamaikan para pihak yang sedang berperkara di pengadilan bukanlah pekerjaan yang mudah, apalagi jika sentimen pribadi lebih mengemuka dibanding pokok persoalan yang sebenarnya. Banyak faktor yang dapat menghambat keberhasilan dalam menuju perdamaian, diantara sekian banyak faktor tersebut, salah satunya adalah kurang tersedianya pranata hukum yang dapat membantu para pihak dalam memilih metode yang tepat bagi penyelesaian sengketa. Hukum Acara Perdata, baik HIR maupun Rbg masih mengandung nuansa kolonial, sehingga tidak begitu memberikan kontribusi bagi sistem penyelesaian sengketa yang memuaskan. Pasal 130 HIR/154 Rbg sebagai konsep dasar lembaga damai di pengadilan bagi perkara-perkara perdata pada kenyataannya tidak mampu menjadi pendorong bagi penyelesaian sengketa secara damai. Rendahnya tingkat keberhasilan lembaga damai di pengadilan banyak diakibatkan juga oleh lemahnya partisipasi para pihak terhadap proses perdamaian yang ditawarkan. Selain itu ketidaktersediaan prosedur yang memadai bagi proses perdamaian berdampak pada rendahnya prakarsa Hakim dalam mengupayakan perdamaian bagi para pihak yang berperkara.

Tahap pertama yang harus dilaksanakan oleh hakim dalam menyidangkan suatu perkara yang diajukan kepadanya adalah mengadakan perdamaian kepada pihak-pihak yang bersengketa. Peran mendamaikan pihak-pihak yang bersengketa itu lebih utama dari fungsi hakim yang menjatuhkan putusan terhadap suatu perkara yang diadilinya. Apabila perdamaian dapat dilaksanakan, maka hal itu jauh lebih baik dalam mengakhiri suatu sengketa. Usaha mendamaikan pihak-pihak yang berperkara itu merupakan prioritas utama dan dipandang adil dalam mengakhiri suatu sengketa, sebab mendamaikan itu dapat berakhir dengan tidak terdapat siapa yang kalah dan siapa yang menang, tetap terwujudnya kekeluargaan dan kerukunan. Jika tidak berhasil didamaikan oleh hakim, maka barulah proses pemeriksaan perkara dilanjutkan.

Dalam Pasal 1851 KUHPerdata dikemukakan bahwa yang dimaksud dengan perdamaian adalah suatu persetujuan di mana kedua belah pihak dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang mengakhiri suatu perkara yang sedang bergantung atau mencegah timbulnya suatu perkara.¹¹ Persetujuan perdamaian tidak sah melainkan harus dibuat secara tertulis. Kemudian dalam Pasal 130 HIR dan Pasal 154 R.Bg dikemukakan bahwa jika pada hari persidangan yang telah ditetapkan kedua belah pihak yang berperkara hadir dalam persidangan maka Ketua Majelis Hakim berusaha mendamaikan pihak-pihak yang bersengketa tersebut. Jika dapat dicapai perdamaian maka persidangan hari itu juga dibuatkan putusan perdamaian dan kedua belah pihak dihukum untuk mentaati persetujuan yang telah disepakati itu. Putusan perdamaian yang dibuat di muka sidang itu mempunyai kekuatan hukum tetap dan dapat dilaksanakan eksekusi sebagaimana layaknya putusan biasa yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Terhadap putusan perdamaian ini tidak dapat diajukan banding ke pengadilan tingkat banding.

B. Kepastian Hukum Yang Melekat Pada Akta Perdamaian Dalam Putusan Pengadilan Atas Perkara Lelang Hak Tanggungan

Pada prinsipnya suatu putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak dapat ditarik kembali dan harus dianggap telah terbukti kebenarannya, namun masih juga diberikan kesempatan untuk hal-hal tertentu dan atas dasar yang kuat, putusan hakim tersebut diperiksa kembali. Maksud dari putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap adalah suatu putusan yang tidak dapat ditarik kembali, apabila tidak ada kemungkinan lagi untuk memeriksa kembali putusan itu pada instansi pengadilan selanjutnya⁷

Keadaan apabila terhadap suatu putusan hakim tidak ada lagi kemungkinan melawan (*verzet*) atau untuk mohon banding atau kasasi, maka putusan itu menjadi pasti atau tetap dan putusan itu telah memperoleh kekuatan yang pasti, yang mengikat. Dalam bahasa Latin dikatakan "*Res judicata pro veritate habetur*" artinya, putusan yang pasti dengan sendirinya mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (apa yang diputus oleh hakim dianggap benar)⁸

Dalam sidang perkara perdata, sebelum dilaksanakannya pemeriksaan pokok gugatan oleh majelis hakim, pertama-tama hakim wajib mendamaikan para pihak yang berpekar. Menurut Pasal 130 HIR, jika pada hari sidang yang telah ditentukan kedua belah pihak hadir, pengadilan negeri dengan pertolongan ketua mencoba mendamaikan para pihak yang bersengketa. Hal ini sesuai dengan yang ditegaskan pada Pasal 4 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 tahun 2016 yang menyatakan:

“Semua sengketa perdata yang diajukan ke Pengadilan termasuk perkara perlawanan (*verzet*) atas putusan verstek dan perlawanan pihak berperkara (*partij verzet*) maupun pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, wajib terlebih dahulu diupayakan penyelesaian melalui Mediasi”

Hal yang harus diketahui bahwa BW dalam title 18 dari Buku ke III mengatur tentang suatu persetujuan yang bersifat menghentikan suatu keraguraguan tentang isi suatu perhubungan hukum antara kedua belah pihak (*Vaststellings overeenkomst*). Persetujuan ini di BW dinamakan “dading” yang diterjemahkan menjadi “persetujuan perdamaian⁹ Hal ini jauh lebih baik dari pada apabila perkara sampai diputus dengan suatu putusan biasa, dimana biasanya pihak tergugat dikalahkan dan putusan harus dilaksanakan secara paksa. Apabila hakim berhasil mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara lalu dibuatlah akta perdamaian dan kedua pihak dihukum untuk mentaati isi dari akta perdamaian tersebut.

Menurut Pasal 130 ayat (2) HIR, akta perdamaian mempunyai kekuatan seperti suatu putusan hakim yang biasa yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan terhadapnya tidak dapat diajukan banding ataupun kasasi. Bagi pihak yang diharuskan menyerahkan sesuatu atau diharuskan untuk membayar sejumlah uang tertentu yang harus dibayar kepada pihak yang berhak

⁷ Roihan A Rasyid, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Agama*, Rajawali Press, Bandung, 2000, hlm.95

⁸ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm. 7-9.

⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Vorkink-van Hoeve, Bandung, 2005, hlm.152.

menerima pembayaran tersebut dan pembayaran biaya perkara. Berdasarkan Pasal 1858 KUHPdata, suatu perdamaian atau dading di muka Pengadilan Negeri mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan Pengadilan dalam tingkat akhir dan tidak dapat dibatalkan dengan alasan adanya kerugian.

Perdamaian merupakan suatu perjanjian yang disepakati kedua belah pihak dengan tujuan mengakhiri suatu perkara yang sedang dalam proses, atau untuk mencegah timbulnya suatu perkara. Perdamaian merupakan perjanjian formal, karena diadakan menurut suatu formalitas tertentu, bila tidak maka perdamaian tidak mengikat dan tidak sah.

Berdasarkan hal tersebut di atas, jelas bahwa untuk mendapatkan persetujuan kedua belah pihak, maka terdapat syarat formil yang harus dipenuhi suatu putusan perdamaian:

1. Persetujuan kedua belah pihak
2. Putusan perdamaian mengakhiri sengketa
3. Perdamaian atas sengketa yang telah ada
4. Persetujuan perdamaian berbentuk tertulis;

BAB IV KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Mendasarkan pada pembahasan yang telah dilakukan, dapat disimpulkan:

1. Kedudukan akta perdamaian dalam putusan pengadilan atas perkara lelang hak tanggungan pada dasarnya memiliki kekuatan hukum yang tetap (inkrah) sesuai dengan keberadaan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Selain itu, mendasarkan pada Pasal 130 ayat (2) dan (3) HIR keberadaan akta perdamaian disamakan dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, mempunyai kekuatan eksekutorial, dan terhadap akta perdamaian tidak dapat dibanding ataupun kasasi. Hal itu sejalan dengan amar Putusan Akta Perdamaian yang menghukum para pihak untuk menaati perjanjian perdamaian yang mereka sepakat. Jadi dalam putusan tercantum amar kondemnatoir (*condemnation*), sehingga apabila putusan tidak ditaati dan dipenuhi secara sukarela, dapat dipaksakan pemenuhannya melalui eksekusi oleh pengadilan
2. Kepastian hukum yang melekat pada akta perdamaian dalam putusan pengadilan atas perkara lelang hak tanggungan adalah dengan dilekatkannya Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Peradilan dan Pasal 130 HIR maka dapat dikatakan akta perdamaian memiliki kekuatasn hukum yang kuat. Oleh karena itu, hakim harus mempertibangkan keberadaan akta perdamaian dalam putusannya

B. Saran

1. Putusan hakim harus memperhatikan keberadaan akta perdamaian dalam putusannya
2. Hakim harus menyertakan aturan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi sebagai produk hukum yang mengarah pada penguatan kedudukan akta perdamaian

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

- Albert Venn Dicey, *Introduction to the Study of the Law of the Constitution*, Macmillan, London, 1915
- Azhary M. Tahir, *Negara Hukum*, Bulan Bintang, Jakarta, 1992
- Bahder Johan Nasution, *Negara Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Mandar Maju, Bandung, 2013
- Barda Nawari Arief, *RUU KUHP Baru Sebuah Restrukturisasi/Rekonstruksi Sistem Hukum Pidana Indonesia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro. Semarang. 2009
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 2, Djembatan, Jakarta, 2008
- Daniel S. Lev, *Hukum dan Politik di Indonesia, Kesenambungan dan Perubahan, dalam tulisan Kekuasaan Kehakiman dan Penegakan Negara Hukum*, LP3ES, Jakarta, 1990
- Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, National Legal Reform Program, Jakarta, 2010
- Eugema Liliawati Mulyono, *Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2003
- Fernando M Manulang, *Legisme, Legalitas dan Kepastian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2016
- F.x. Ngadjarmo, Nunung Eko Laksito, Isti Indri Listani, *Lelang Teori dan Praktek*, Badan Pendidikan dan Pelatihan, Jakarta, 2006
- Hamdani dan Sutarto, *Otonomi Daerah dalam Perspektif Negara Kesatuan Republik Indonesia*, Penepen Mukti, Solo, 2002
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013
- Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003
- Jimly Asshiddiqie, *Pokok-Pokok Hukum Tata Negara Indonesia Pasca Reformasi*, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta, 2008
- _____, *Konstitusi & Konstitusionalisme Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- _____, *Hukum Tata Negara & Pilar-Pilar Demokrasi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- J.J.H. Bruggink dalam Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999
- John M.Echols dan Hassan Shadily, *Kamus Indonesia Inggeris*, Gramedia, Jakarta, 1994
- John Pieris, *Pembatasan Konstitusional Kekuasaan Presiden R.I*, Pelangi Cendekia, Jakarta, 2007

- Kristiawanto, *Memahami Penelitian Hukum Normatif*, Edisi pertama, Prenada, Jakarta, 2022
- L.J. Van Apeldorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001
- M. Ali Taher Parasong, *Mencegah Runtuhnya Negara Hukum*, Grafindo Books Media, Jakarta, 2014
- Man. S. Sastrawidjaja, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Alumni, Bandung, 2014
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2001
- M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017
- Moch. Mahfud MD, *Demokrasi dan Konstitusi di Indonesia*, Cet. Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1993
- Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum, Masyarakat Dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bandung: Binacipta, 1995
- _____, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis)*, Alumni, Bandung, 2002
- Moh Koesnardi dan Harmaili Ibrahim, *Pengantar Hukum Tata Negara Indonesia*, PSHTN FH UI dan Sinar Bakti, Jakarta, 1988
- _____ dan Bintang R. Saragih, *Ilmu Negara*, Cetakan ke-2, Gaya Media Pratama, Jakarta, 1988
- M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Cetakan kesatu, Kencana, Jakarta, 2021
- Muchsan, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1982
- Muhammad Erwin, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 2012
- Munir Fuady, *Teori Negara Hukum Modern (Rechstaat)*, Refika Aditama, Bandung, 2011
- Oemar Seno Adji, *Prasaran dalam Seminar Ketatanegaraan UUD 1945*, Seruling Masa, Jakarta, 1996
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi revisi, Cetakan kedelapanbelas, Kencana, Jakarta, 2023
- Philippus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987
- Puslitbang Hukum dan Peradilan, *Naskah Akademis Mengenai Court Dispute Resolution*, Puslitbang Hukum dan Peradilan MARI, Jakarta, 2003
- Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2001
- Retnowulan Sutantio, *Mediasi dan Dading, Proceedings Arbitrase dan Mediasi*, cet. 1, Pusat Pengkajian Hukum Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, Jakarta, 2003
- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999
- Roihan A Rasyid, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Agama*, Rajawali Press, Bandung, 2000
- Romli Atmasasmita, *Teori Hukum Integratif: Rekonstruksi terhadap Teori Hukum Pembangunan dan Teori Hukum Progresif*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2012
- _____, *Teori Hukum Integratif*, Genta Publising, Jogjakarta 2018

- Ronny Hanitijio, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Ind., Jakarta, 1988
- Roscoe Pound, *The Development of Constitutional Guarantees of Liberty*, Yale University Press, New Haven-London, 1997
- Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan ke IX, Sinar Grafika, Jakarta, 2013
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2006
- SF, Marbun dkk, *Dimensi-dimensi Pemikiran Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, 2001
- Shidarta, *Posisi Pemikiran Teori Hukum Pembangunan dalam Konfigurasi Aliran Pemikiran Hukum (Sebuah Diagnosis Awal), dalam Mochtar Kusumaatmadja dan Teori Hukum Pembangunan, Eksistensi dan Implikasi*, Epistema Institute, Jakarta, 2012
- Siti Malikhatus Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Primastik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016
- Soebekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajagrafindo Persada, Depok, 2019
- Soetandyo Wignyosoebroto, *Hukum Hak Asasi Manusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2012
- Sri Soedawi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Cetakan ke-3, Liberty Offset, Yogyakarta, 2003
- Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Perdata – Hukum Perutangan Bagian A*, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1980
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1975
- _____, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2001
- _____, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramiata, Jakarta, 2005
- _____, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014
- _____, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2020
- _____, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1996
- _____, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Edisi Kelima, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2003
- _____, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006
- _____, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2006
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtar Baru van Hoeve, Jakarta, 2005
- Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*, Pustaka Setia, Bandung, 2011
- Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan Di Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2013
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Vorkink-van Hoeve, Bandung, 2005
- Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 2011

B. Peraturan Perundang-undangan:

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

C. Jurnal:

- Arianto Nurcahyono, “Konsep Negara Hukum dalam Perspektif Epistemologi”, *Jurnal Konstitusi PSKN Universitas Padjadjaran*, Volume II Nomor 1 Juni 2010
- Awaluddin, *Konsepsi Negara Demokrasi Yang Berdasarkan Hukum*, Journal Media [Vol 2, No 1, 2010](#)
- Diva Silvi Zaila Putri, Devita Antikasari, Moh. Ibnu Fajar, “Analisis Yuridis Kekuatan Mengikat Akta Perdamaian Dalam Penyelesaian Sengketa Hak Milik Tanah Di Pengadilan”, *Jurnal Media Akademik (JMA)*, Vol 3, No 11, 2025
- Fajar Nurhardianto, *Sistem Hukum Dan Posisi Hukum Indonesia*, Jurnal TAPIs Vol.11 No.1 Januari-Juni 2015
- Fence M Wuntu, “Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata”, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 12 No. 3, September 2012
- Hikmah Nurul Hidayah, Siti Malikhathun Badriyah, “Prosedur Eksekusi Objek Lelang Hak Tanggungan Dimana Objek Masih dikuasai Pihak Lain”, *NOTARIUS*, Vol 15, No 1, 2022
- M.R. Tresna, Komentar HIR dalam Salma Isni Ramadhani, “Akta Perdamaian Y damaian Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam P ang Dibuat Oleh Notaris Dalam Penyelesaian elesaian Sengketa Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 240/ PDT.G/2020/PN SDA)”, *Indonesian Notary*, Vol 4, No 1, 2022
- Pandu Dwi Nugroho, Siti Malikhathun Badriyah, “Pelaksanaan Lelang Terhadap Obyek Yang Dibebani Hak Tanggungan Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan Para Pihak”, *RechtIdee*, Vol. 13, No. 2, 2018
- Riko Kurnia Putra, dkk, “Gugatan Wanprestasi Atas Putusan Akta Perdamaian Di Pengadilan Negeri Semarang Putusan Nomor 436/Pdt.G/2014/PN Smg”, *Diponegoro Law Journal*, Vol 5, No 3, 2016
- Suwardi Sagama, *Analisis Konsep Keadilan, Kepastian Hukum Dan Kemanfaatan Dalam Pengelolaan Lingkungan*, Jurnal Mazahib, Vol XV, No. 1, Juni 2016

D. Internet:

Any Farida, *Teori Hukum Pancasila Sebagai Sintesa Konvergensi Teori-Teori Hukum Di Indonesia (Teori Hukum Pancasila sebagai Perwujudan Teori Hukum Transendental)*, diakses melalui [https://publikasiilmiah.ums.ac.id/bitstream/handle/11617/9699/17.%20Any%20Farida%20dan%20Nasichin.pdf?sequence=1&isAllowed=y#:~:text=\(Romli%20Atmasasmita%2C%202012%3A97,Pancasila%20sebagai%20ideologi%20bangsa%20Indonesia,](https://publikasiilmiah.ums.ac.id/bitstream/handle/11617/9699/17.%20Any%20Farida%20dan%20Nasichin.pdf?sequence=1&isAllowed=y#:~:text=(Romli%20Atmasasmita%2C%202012%3A97,Pancasila%20sebagai%20ideologi%20bangsa%20Indonesia,) pada tanggal 28 Desember 2025

Mekanisme Permohonan Dan Pelaksanaan Eksekusi”, <https://pnkoba.go.id/mekanisme-permohonan-dan-pelaksanaan-eksekusi-riil/>