

## Pembuatan akta mediasi dari persoalan perselisihan penjaminan bangunan secara fidusia = The making of mediation deed from the problem of the dispute of building guarantee by fiduciary

Valyana Ester, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=128666&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Penjaminan bangunan secara fidusia dapat terjadi dengan konstruksi asas pemisahan horisontal, bahwa lembaga jaminan fidusia sebagai suatu sarana jaminan kebendaan dengan obyeknya kebendaan yang tidak dapat dijamin dengan lembaga gadai, hipotek dan hak tanggungan atas tanah. Penjaminan dilakukan dengan adanya suatu ijin berupa perjanjian tertulis antara pemilik tanah dengan orang yang memanfaatkan bangunan yang berdiri di atasnya dan tanah dan bangunan tersebut belum menjadi hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat, oleh karena itu bangunan tersebut diikat dengan jaminan fidusia yang lahirnya didahului oleh perjanjian kredit maupun perjanjian lainnya yang mensyaratkan adanya suatu jaminan kebendaan dan menimbulkan utang-piutang diantara pihak yang terikat didalamnya. Perselisihan antara subyek-subyek hukum dapat terjadi disebabkan dari salah satu dari sekian perjanjian yang dibuat tersebut, dan penyelesaiannya dapat disepakati dengan sukarela atau karena perintah yang memaksa dari hukum yang berlaku dengan melalui mediasi, sebagai sarana alternatif penyelesaian sengketa. Kesepakatan yang disetujui secara tertulis dari hasil mediasi dituangkan ke dalam akta mediasi yang sifatnya final dan mengikat para pihak dan mempunyai kekuatan eksekutorial, dengan kata lain dibutuhkan kekuatan akta yang sama kekuatannya dengan putusan atau penetapan majelis hakim di pengadilan atau majelis arbiter di arbitrase yaitu akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sebagai pejabat profesional yang dengan kewenangannya wajib bertindak secara tidak berpihak dan memberi kepastian hukum atas akta-akta yang dibuatnya, sebagaimana disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur kekuasaan kehakiman dan arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, dimana peraturan mahkamah agung mengenai prosedur mediasi dan peraturan Bank Indonesia mengenai mediasi perbankan yang menentukan perselisihan perbankan yakni penjaminan bangunan secara fidusia adalah perkara perdata yang wajib dimediasikan demi perlindungan nasabah atau debitor. Tesis ini menggunakan metodologi penelitian normatif, dengan ruang lingkupnya alternatif penyelesaian sengketa, jaminan fidusia, perikatan dan jabatan notaris, adapun alat pengumpulan datanya yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, kemudian pengolahan, analisa dan konstruksi data dilakukan secara kualitatif dan atau kuantitatif, sesuai tipologi yang dipilih yaitu preskriptifeksplanatoris dalam rangka problem identification, dan dilakukan terhadap sistematika hukum positif. Akta mediasi yang dibuat dihadapan notaris sebagai alat pembuktian telah terjadi kesepakatan perdamaian atas perselisihan penjaminan bangunan secara fidusia, memenuhi kekuatan pembuktian lahiriah, material dan formil yang bersifat final, mengikat dan punya kekuasaan eksekusi.

<hr>Building a fiduciary assurance can occur with the construction principle of horizontal separation, that the fiduciary assurance agencies as a means to guarantee the object material with material that can not be guaranteed by institutions lien, mortgage and dependents rights to land. Guarantee done with permission in the form of a written agreement between the owners of the land with people who use buildings that stood on it and the land and building rights have become a proving ground sertipikat, therefore the building will be tied with the birth of fiduciary assurance preceded by a credit agreement or other agreement which requires

the existence of a material and cause collateral debts between parties who are bound therein. Disputes between legal subjects may occur because of one of many such agreements, and the solution can be agreed upon voluntarily or because of orders that forced the law applicable to the mediation, as an alternative means of dispute resolution. The agreement approved in writing by the results of mediation is poured into the nature of mediation certificate final and binding on the parties and have eksekutorial power, in other words, the act required the same force strength with the decision or determination of the judges on the court or arbitral tribunal of arbitrators in an authentic deed made before a Notary, as a professional officer with the authority shall act impartially and provide legal certainty for deeds made, as required by laws and regulations governing the judiciary and arbitration and alternative dispute resolution, which the supreme court rules regarding mediation procedures and regulations of Bank Indonesia regarding banking mediation on a decisive mediating disputes banks underwriting the building of a fiduciary is obligated civil matters which are mediated by the customer or debtor protection. This thesis uses the methodology of normative research, the scope of alternative dispute resolution, fiduciary security, commitment and notary offices, as for the data collection tool, the study documents and library materials, and processing, analysis and construction data were qualitatively and or quantitatively, according to typology selected the prescriptive-explanatory in the context of problem identification, and done to systematic positive law. Mediation deed drawn up before a notary as a means of proving there was an agreement guaranteeing the peace of the dispute in fiduciary buildings, meet the evidentiary power of external, material and formal final, binding and execution power.