

**PEMBUATAN AKTA MEDIASI DARI  
PERSOALAN PERSELISIHAN PENJAMINAN  
BANGUNAN SECARA FIDUSIA**

**T E S I S**

**N A M A : VALYANA ESTER, S.H.**

**N P M : 0606008954**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
DESEMBER, 2009**

**PEMBUATAN AKTA MEDIASI DARI  
PERSOALAN PERSELISIHAN PENJAMINAN  
BANGUNAN SECARA FIDUSIA**

**T E S I S**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar

Magister Kenotariatan

**N A M A : VALYANA ESTER, S.H.**

**N P M : 0 6 0 6 0 0 8 9 5 4**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
DESEMBER, 2009**

**THE MAKING OF MEDIATION DEED FROM THE  
PROBLEM OF THE DISPUTE OF BUILDING  
GUARANTEE BY FIDUCIARY**

**T H E S I S**

Submitted of Fulfill the Requirement of Obtaining  
Master of Notary

**N A M A : VALYANA ESTER, S.H.**

**N P M : 0 6 0 6 0 0 8 9 5 4**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
DESEMBER, 2009**

**HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

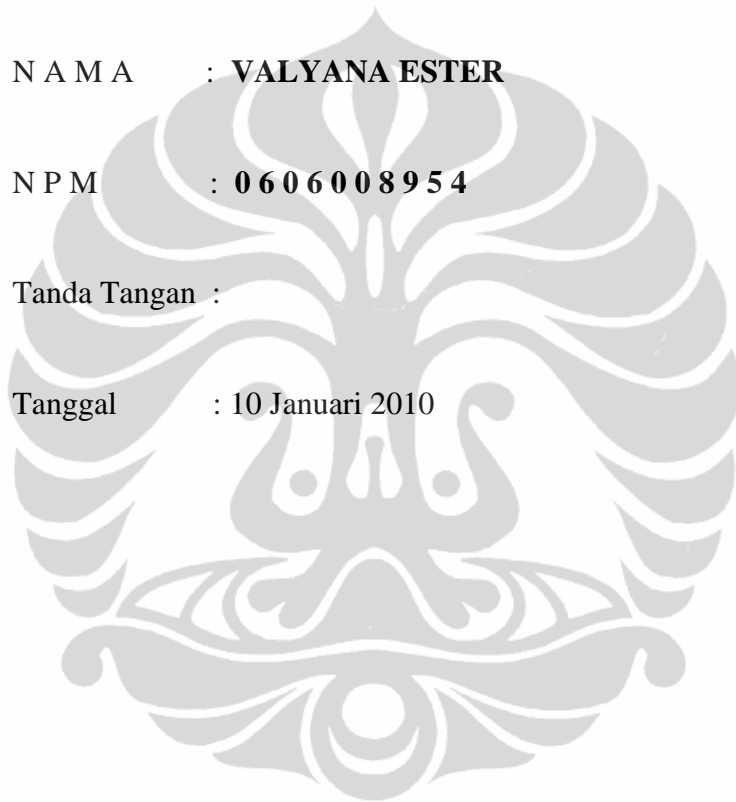
Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

**N A M A : VALYANA ESTER**

**N P M : 0606008954**

**Tanda Tangan :**

**Tanggal : 10 Januari 2010**



## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : **VALYANA ESTER, S.H.**  
NPM : **0 6 0 6 0 0 8 9 5 4**  
Program Studi : **Magister Kenotariatan**  
Judul : **PEMBUATAN AKTA MEDIASI DARI PERSOALAN  
PERSELISIHAN PENJAMINAN BANGUNAN SECARA  
FIDUSIA**

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

## DEWAN PENGUJI

Pembimbing : **Surini Ahlan Sjarif, S.H., M.H.** ( )

Penguji : **Prof., Dr., Wahyono Darmabrata, S.H., M.H.** ( )

Penguji : **Dr., Drs., Widodo Suryandono, S.H., M.H.** ( )

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 7 Januari 2010

## KATA PENGANTAR

Syukur kami ucapkan atas penulisan tesis **PEMBUATAN AKTAMEDIASI DARI PERSOALAN PERSELISIHAN PENJAMINAN BANGUNAN SECARA FIDUSIA** di Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia telah memperoleh Ridhonya untuk dapat diselesaikan. Semoga tesis ini menjadi manfaat juga dapat dijadikan rujukan kepada diri sendiri maupun semua orang.

Terima kasih atas kami haturkan atas berbagai sumbangsuhnya dalam dan selama menjalani pendidikan notariat, kepada :

- i. Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Prof. Safri Nugraha, S.h., LL.M., PhD.
- ii. Penasehat Akademis dan Ketua Program di Pasca Sarjana Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Dr., Drs., Widodo Suryandono, S.H., M.H.
- iii. Pembimbing tesis, Ibu Surini, Ahlan Sjarief, S.H., M.H.
- iv. Seluruh jajaran Dosen, Staf Dosen, Staf Akademis dan Pustakawan serta karyawan-karyawan lainnya di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, terutamanya di Pasca Sarjana Magister Kenotariatan, Universitas Indoensia.
- v. Papa, Mama, Saudara dan Kerabat, dan kedua Puriku, Ratu Zahra Aurelia dan Ratu Cantika Maheswari.
- vi. Kekasihku, Ahmad Ja'far.
- vii. Teman-Temanku selama kuliah di Program Kenotariatan, terutama Belvia Harmayanto.
- viii. Lain-Lainnya, meskipun diatas kertas ini tidak turut tercantumkan, terima kasih.

**Waasalamu'alaikum W.R.W.B.**

**Depok, 30 Desember 2009,**

**Penulis**

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

---

Sebagai Sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : VALYANA ESTER, S.H.  
NPM : 0606008954  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif** (*Non-Exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**PEMBUATAN AKTAMEDIASI DARI PERSOALAN PERSELISIHAN  
PENJAMINAN BANGUNAN SECARA FIDUSIA**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalty Non-Eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal : 10 Januari 2009

Yang Menyatakan,

**VALYANA ESTER, S.H.**

## ABSTRAK

Nama : **VALYANA ESTER, S.H.**  
NPM : **0606008954**  
Program Studi : **Magister Kenotariatan**  
Judul : **PEMBUATAN AKTA MEDIASI DARI PERSOALAN  
PERSELISIHAN PENJAMINAN BANGUNAN SECARA  
FIDUSIA**

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 dijaminakan 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 diatasnya 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 Indoensia 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 *preskriptif-eksplanatoris* 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.

Kata Kunci : Hukum Jaminan Fidusia, Mediasi dan Akta Notaris



**ABSTRACT**

Nama : **VALYANA ESTER, S.H.**  
NPM : **0 6 0 6 0 0 8 9 5 4**  
Program Study : **Master Notary**  
Title : **THE MAKING OF MEDIATION DEED FROM THE  
PROBLEM OF THE DISPUTE OF BUILDING  
GUARANTEE BY FIDUCIARY**

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.

Keywords: fiduciary Security Law, Mediation and Notary Deed

## DAFTAR ISI

	HALAMAN
<b>SAMPUL</b>	
<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>TITLE PAGE.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>vii</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Pokok-Pokok Permasalahan.....	8
1.3. Metode Penelitian.....	9
1.4. Sistematika Penulisan.....	11
<b>BAB II AKTA MEDIASI YANG MENYELESAIKAN     PERSOALAN PERSELISIHAN PENJAMINAN     BANGUNAN SECARA FIDUSIA .....</b>	<b>12</b>
2.1. Pemberian Kredit Dan Eksistensi Agunan.....	12
1. Pengikatan Kredit Berpinsipkan Kebebasan Berkontrak.....	17
2. Kebendaan Sebagai Agunan (Jaminan Kredit).....	25
2.2. Penjaminan Bangunan Secara Fidusia Dalam Hukum Indonesia....	28
2.3. Mediasi Sebagai Salah Satu Upaya Penyelesaian Sengketa Diluar Forum Pengadilan Maupun Arbitrase.....	37
<b>BAB III PENUANGAN MEDIASI KE DALAM AKTA.....</b>	<b>42</b>
3.1. Proses Kesepakatan Untuk Pembautan Akta Mediasi.....	42
3.2. Pembuatan Akta Mediasi Dari Kesepakatan Damai Mengenal Perselisihan Penjaminan Bangunan Secara Fidusia Dengan Akta Otentik.....	49
1. Akta Otentik Yang Dibuat Dihadapan Notaris.....	51
2. Akta Notariil Mediasi Penjaminan Bangunan Secara Fidusia...	55
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>65</b>
4.1. Kesimpulan.....	65
4.2. Saran.....	67
<b>DAFTAR REFERENSI.....</b>	<b>68</b>