



**GUGATAN WANPRESTASI ATAS PUTUSAN AKTA PERDAMAIAN DI  
PENGADILAN NEGERI SEMARANG PUTUSAN NOMOR  
436/Pdt.G/2014/PN Smg**

Riko Kurnia Putra\*, Moch Djais, Marjo  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [Riko.kp@icloud.com](mailto:Riko.kp@icloud.com)

**Abstrak**

Akta perdamaian sama dengan putusan hakim (in kracht van gewijsde), Akta Perdamaian memiliki kekuatan eksekutorial, sehingga harus dijalankan oleh para pihak, pengajuan gugatan atas perkara yang telah diputus bersama akta perdamaian menghilangkan kekuatan dari dibuatkannya akta perdamaian berdasarkan maksud Pasal 130 HIR beserta Perma No.1 Tahun 2008.

Penelitian dilakukan untuk mengetahui akibat hukum wanprestasi akta perdamaian yang telah diputus damai oleh hakim, keabsahan Pengadilan Negeri Semarang memproses gugatan wanprestasi akta perdamaian, istilah jaminan dalam akta perdamaian, dan prosedur peralihan hak atas tanah dari tergugat kepada penggugat.

Metode penelitian pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif-analitis Berdasarkan analisis kualitatif dan kuantitatif dengan alat pengumpul data wawancara kepada hakim Pengadilan Negeri Semarang dan advokat/pengacara anggota PERADI di kota Semarang.

Berdasarkan analisis kualitatif dan kuantitatif diketahui bahwa akibat hukum wanprestasi akta perdamaian dapat mengajukan permohonan eksekusi, gugatan diperiksa oleh Ketua Pengadilan untuk memberikan saran bagi pihak penggugat, jaminan dalam akta perdamaian dimaksud cara pembayaran utang tergugat kepada penggugat, Prosedur peralihan hak atas tanah berdasarkan prosedur jual beli.

Disarankan para pihak melaksanakan akta perdamaian, Ketua Pengadilan Negeri memberikan nasehat kepada penggugat tentang gugatan, Mahkamah Agung memperjelas kekuatan akta perdamaian dapat dieksekusi, dan legislator memasukan prosedur perdamaian dalam hukum acara perdata akan datang.

Kata kunci : Akta Perdamaian, Gugatan , Jaminan, Peralihan Hak Atas Tanah

**Abstract**

*Settlement Agreement equal with verdict (in kracht van gewijsde), settlement agreement have the executorial power, must be executed by the parties, filing a plaint over the case has been terminated along with the deed of peace eliminate the power of peace created Settlement Agreement pursuant to Article 130 HIR along Perma No.1 of 2008.*

*The research was conducted to determine legal consequences tort settlement agreement that has been verdict, the validity processing plaint tort Settlement Agreement by the Semarang District Court plaint, term assurance in Settlement Agreement and transition procedures of land rights of the defendant to the plaintiff.*

*Juridical empirical research methods. Specifications research is descriptive-analytic Based on qualitative and quantitative analysis of the interview data collection tool to the Semarang District Court judge and lawyer/attorney PERADI members in Semarang.*

*Based on the qualitative and quantitative analysis known that the legal consequences tort Settlement Agreement may enforment petition, plaint examined by the Chief District Court to provide advice to the plaintiff, security settlement agreement is the way debt payment the defendant to the plaintiff, Procedures transfer of rights to land based on the procedure of buying and selling*



*Advised the parties to implement Settlement Agreement, Chief District Court to give advice to the plaintiffs on tort, the Supreme Court to clarify the power of the deed of peace can be executed, and legislators put the peace procedure in civil procedure law will come.*

*Keywords : Settlement Agreement, plaint, Security, Transition Land Rights*

## I. PENDAHULUAN

Proses beracara perdata di pengadilan, sudah menjadi kewajiban bagi Hakim yang menangani sengketa perdata untuk mengusahakan Perdamaian sebelum pemeriksaan perkara, ketentuan ini ada dalam Pasal 130 ayat (1) HIR yaitu “Jika pada hari yang ditentukan kedua belah pihak datang, maka Ketua Pengadilan Negeri akan mencoba mendamaikan mereka.”

Berdasarkan bunyi pasal tersebut dapat diketahui apabila kedua belah pihak datang pada hari sidang yang telah ditentukan hakim akan melakukan usaha perdamaian terlebih dahulu. Pasal ini hanya menyebutkan usaha perdamaian oleh hakim dan ketentuan lebih lanjut bagaimana tata cara usaha perdamaian tersebut diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yang selanjutnya disingkat dengan PERMA No.1 Tahun 2008. Usaha perdamaian ini adalah mutlak harus dilakukan dan dicantumkan dalam berita acara (procesverbaal). “Suatu pemeriksaan perkara tanpa didahului dengan usaha perdamaian maka sidang-sidang pemeriksaan perkara berikutnya menjadi batal demi hukum”.<sup>1</sup> Apabila majelis hakim berhasil mendamaikan para pihak

yang berperkara di pengadilan, menurut Pasal 130 (2) HIR yaitu jika perdamaian itu dapat tercapai, maka dalam sidang dibuat akta perdamaian di mana para pihak dihukum untuk melaksanakan persetujuannya; akta itu mempunyai kekuatan dan dilaksanakan seperti putusan hakim biasa. Dalam hal mediasi pengadilan berhasil mendamaikan para pihak. Hakim menjatuhkan putusan perdamaian bersama akta perdamaian yang isinya menghukum pihak-pihak yang bersengketa untuk melaksanakan persetujuannya. putusan ini mempunyai kekuatan eksekutorial, “apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau tidak melaksanakan persetujuannya yang ditulis dalam akta perdamaian dalam putusan perdamaian. Maka pihak lawan dapat langsung melakukan permohonan eksekusi.”<sup>2</sup> Berdasarkan penjelasan-penjelasan tersebut, penulis menemukan suatu kasus perkara perdata tentang wanprestasi atas Putusan Akta Perdamaian Nomor 423/Pdt.G/2012/Pn.Smg.

Para pihak sepakat menyelesaikan sengketa dengan mengusahakan perdamaian sesuai ketentuan Pasal 130 HIR Jo PERMA No.2 Tahun 2003 Jo PERMA No.1 Tahun 2008. Berhasil membuat kesepakatan perdamaian yang

<sup>1</sup> Mochammad Dja'is, RMJ. Koosmargono, Membaca dan Mengerti HIR, (Semarang : Fakultas Hukum Undip, 2010), Hlm. 41-42.

<sup>2</sup> M. Yahya Harahap, S.H., Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua, (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), Hlm. 302.

dituangkan dalam bentuk akta perdamaian, ditandatangani para pihak pada tanggal 1 Mei 2013 dan pada hari Rabu, tanggal 8 Mei 2013, sidang terbuka untuk umum hakim membacakan putusan akta perdamaian Nomor: 423/Pdt.G/2012,.

Adapun isi dari akta perdamaian tersebut antara lain, yaitu kesepakatan tentang besarnya hutang para pihak tergugat kepada pihak penggugat, segala kerugian yang timbul bagi penggugat dan dianggap merugikan bagi Pihak penggugat sepakat untuk diselesaikan dengan ketentuan total pinjaman sesuai kesepakatan angsuran, sedangkan kerugian lain-lain termasuk kerugian bunga bank yang terjadi pada pihak PENGGUGAT sepakat diperhitungkan sebesar 5%.

Kesepakatan bentuk pelunasan atas hutang dan kerugian yang ditimbulkan oleh para pihak tergugat kepada pihak penggugat beserta menyerahkan jaminan sebagai bentuk pelunasan hutang, dikarenakan para pihak tergugat tidak mempunyai uang tunai, jaminan tersebut berupa;

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 80 seluas 425 M2, yang terletak di jalan Kokrosono A4 RT 09 RW 10 Kelurahan Panggung Lor, kecamatan Semarang Utara atas nama IGN Kuntho cahyono;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 2005 seluas 3285 M2, yang terletak di Kelurahan Pudak Payung, Kecamatan Banyumanik Kota Semarang atas nama Maisyaroh;
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 1193 seluas 360 M2, yang terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan

Tembalang Kota Semarang milik Dewi Puspa Kurnia;

Kesepakatan perdamaian tersebut telah diputus dan dikuatkan oleh hakim yang mengadili perkara tersebut dengan secara tegas dituangkan dalam Putusan Akta Perdamaian Nomor : 423/Pdt.G/2012, yaitu menghukum para pihak untuk mentaati Kesepakatan Perdamaian tanggal 1 Mei 2013.

Pada tanggal 21 September 2013, terjadi perjanjian kesepakatan bayar antara Penggugat dan Tergugat II mengenai teknis penyerahan dan pembayaran asset, yaitu karena Tergugat II tidak bisa membayar hutang kepada penggugat dalam bentuk uang tunai maka Tergugat II akan menyerahkan assetnya yaitu SHM NO.2005 atas nama Tergugat II kepada Penggugat.

Penggugat akan membayar selisih atas harga asset yaitu sebesar Rp. 88.050.000,00 (Delapan puluh delapan juta lima puluh ribu rupiah), dengan cara membayarnya dalam bentuk material bahan bangunan berupa besi dan sirtu (pasir batu) senilai Rp.88.050.000,00 (Delapan puluh delapan juta lima puluh ribu rupiah) kepada Tergugat II dan telah dilaksanakan pada tanggal 25 Oktober 2013,

Sesuai dengan putusan perdamaian jika penggugat telah membayar selisih atas harga asset milik tergugat sebagai jaminan pembayaran utang kepada penggugat, maka tergugat harus menyerahkan asset yang dijaminan tersebut, akan tetapi Tergugat II tidak melaksanakan kesepakatan Perdamaian yaitu menyerahkan SHM No. 2005 atas nama Maisyaroh,

sehingga pihak penggugat mengajukan Gugatan kembali ke Pengadilan Negeri Semarang. Dasar dari gugatan tersebut Tergugat II telah melakukan wanprestasi yang telah disepakati dalam Putusan akta perdamaian, dalam perkembangannya Pengadilan Negeri Semarang mengabulkan permohonan gugatan ini dan telah diputus dengan Nomor perkara 436/Pdt.G/2014/Pn.Smg.

Hal ini tidak sesuai dengan ketentuan HIR Pasal 130 ayat (2). Padahal apabila perdamaian telah tercapai maka sidang selanjutnya dibuat akta perdamaian, kemudian dalam putusan hakim para pihak dihukum untuk melaksanakan persetujuan, yang mana artinya akta perdamaian itu sendiri adalah putusan hakim biasa yang harus dilaksanakan. Sedangkan apabila tidak dilaksanakan, salah satu pihak dapat meminta permohonan eksekusi dan bukanlah mengajukan gugatan baru.

Penggugat yang merasa dirugikan, mengajukan gugatan wanprestasi atas Putusan Akta Perdamaian di Pengadilan Negeri Semarang. Bukankah dalam ketentuan Pasal 130 HIR mengisyaratkan bahwa putusan perdamaian sama dengan putusan hakim (pengadilan) yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*res judicata*). Berdasarkan uraian latar belakang dan beberapa alasan di atas, maka mendorong penulis untuk mengadakan penelitian dalam Penulisan Hukum ini dengan mengangkat judul “Gugatan Wanprestasi Atas Putusan Akta Perdamaian Di Pengadilan Negeri

Semarang Putusan Nomor 436/Pdt.G/2014/Pn.Smg”

Dari uraian diatas maka permasalahan yang dapat disusun antara lain:

1. Akibat hukum apa yang timbul apabila salah satu pihak wanprestasi terhadap isi akta perdamaian?
2. Apakah menurut hukum dibenarkan tindakan Pengadilan Negeri Semarang memproses gugatan wanprestasi atas akta perdamaian?
3. Dalam Pasal 3 Akta Perdamaian Nomor: 423/Pdt.G/2013/PN.Smg, apakah yang dimaksud istilah “jaminan sebagai bentuk pelunasan hutang”?
4. Bagaimanakah prosedur peralihan hak atas tanah dari Tergugat kepada Penggugat apabila Penggugat membayar kelebihan hutang kepada para Tergugat?

## II. METODE

Penulisan hukum ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris atau sosiologi hukum.<sup>3</sup> Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan khususnya mengenai akibat hukum dari tindakan salah satu pihak yang wanprestasi atas putusan perdamaian, keabsahan Pengadilan Negeri Semarang memproses gugatan wanprestasi putusan perdamaian, maksud dari jaminan sebagai bentuk pelunasan

---

<sup>3</sup> Sutrisno Hadi, *Metodelogi Riset Nasional*, (Magelang: Akmil, 1987), Hlm. 15

hutang dalam putusan akta perdamaian dan bagaimana prosedur peralihan hak atas tanah sebagai akibat penggugat membayar kelebihan hutang kepada para tergugat.

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka hasil penelitian yang didapat bersifat deskriptif-analitis, yakni pada penelitian ini akan diungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian.<sup>4</sup> Sifat penelitian tersebut memiliki tujuan untuk memberikan gambaran mengenai kenyataan kondisi objektif dan Permasalahannya, yang diharapkan dapat dilakukan analisis dalam rangka pengambilan sebuah kesimpulan.

Metode analisis data yang digunakan dalam penulisan hukum ini yaitu menggunakan cara deskriptif kualitatif dan kuantitatif. Pendekatan kualitatif adalah suatu cara analisis penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Pendekatan kuantitatif adalah suatu cara analisis penelitian yang lebih menekankan pada aspek pengukuran secara obyektif terhadap fenomena sosial.

Penulis dalam menyusun penulisan hukum ini melakukan analisis data berdasarkan atas hasil yang diperoleh dari wawancara terhadap sampel responden dari Pengadilan Negeri Semarang dan Kantor-kantor Advokat yang berada di Kota Semarang, kemudian penulis akan menyusun secara sistematis dan dianalisis secara kualitatif dan

kuantitatif untuk menggambarkan hasil penelitian yang selanjutnya disusun dalam penulisan hukum ini.

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Akibat hukum yang timbul dari adanya wanprestasi terhadap akta perdamaian

Keberhasilan perdamaian para pihak ditentukan dari terciptanya persetujuan perdamaian berbentuk kesepakatan perdamaian. Persetujuan itu akan berbentuk putusan perdamaian apabila para pihak meminta kesepakatan perdamaian yang mereka buat dikuatkan ke dalam akta perdamaian.

Sebelum menjatuhkan putusan perdamaian, hakim akan membuat suatu akta perdamaian (*acta van vergelijck*).<sup>5</sup>

Putusan Nomor: 423/Pdt.G/2012 merupakan putusan yang menghukum para pihak untuk melaksanakan isi akta perdamaian yang dijatuhkan oleh hakim karena adanya kesepakatan perdamaian para pihak yang bersengketa dan meminta dikuatkan dalam akta perdamaian (*acta van vergelijck*).

Hakim hanya memeriksa atau mengatur tentang isi kesepakatan perdamaian para pihak karena isi persetujuan adalah kehendak para pihak yang terlibat. Jadi, tugas hakim yaitu untuk menyusun dan menilai apakah kesepakatan damai tersebut sudah terpenuhi unsur-unsur formil dan unsur-unsur materil nya. Apabila telah terpenuhi maka akan mendapatkan persetujuan dari hakim untuk dibuatkan ke dalam akta perdamaian. Akta perdamaian

---

<sup>4</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), Hlm. 5., Hlm. 105-106.

---

<sup>5</sup> M.R Tresna, *Komentar HIR*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1975), Hlm. 111.

tersebut memiliki sifat khusus yaitu kekuatan eksekutorial.

Pada tanggal 24 April 2013, Kesepakatan perdamaian yang dibacakan di muka pengadilan, melaporkan kepada majelis hakim tentang keberhasilan perdamaian antara para pihak hingga menghasilkan kesepakatan perdamaian, dan juga meminta menguatkan kesepakatan tersebut dalam akta perdamaian,

Berdasarkan uraian di atas, Pembuatan akta perdamaian dimulai ketika kesepakatan tersebut dibacakan pada persidangan selanjutnya untuk didengar oleh hakim, setelah diperiksa kemudian disahkan, lalu akta perdamaian dibuat bersamaan dengan putusan perdamaian.

Hukum Acara menginginkan adanya perdamaian terlebih dahulu, perdamaian tersebut menurut para ahli banyak memiliki manfaat mempercepat penyelesaian perkara yang diajukan di Pengadilan.

Jumlah perkara yang berhasil dimediasi atau didamaikan menurut ketentuan Pasal 130 HIR *jo* PERMA No.1 Tahun 2008 dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2015 di Pengadilan Negeri Semarang sebagaimana tersebut dalam tabel 1 di bawah ini:

**Tabel 1. Jumlah Perkara yang Berhasil Dimediasi atau Didamaikan**

No.	Tahun	Perkara yang Berhasil Dimediasi atau Didamaikan	Gugatan yang Masuk	%
1	2011	11 perkara	435 perkara	2,53
2	2012	19 perkara	442	4,30

			perkara	
3	2013	15 perkara	479 perkara	3,13
4	2014	8 perkara	482 perkara	1,66
5	2015	7 perkara	520 perkara	1,35
	Total	60 perkara	2358 perkara	2,54

**Sumber: Hasil riset di Kantor Pengadilan Negeri Semarang tanggal 17 Juni 2016**

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui Jumlah gugatan yang masuk dan jumlah perkara yang berhasil dimediasi atau didamaikan berbanding terbalik. Jumlah perkara yang berhasil dimediasi atau didamaikan selama tahun 2011 sampai dengan tahun 2015, dari total 2358 gugatan yang masuk di Pengadilan Negeri Semarang hanya ada 2,54 % perkara yang berhasil dimediasi atau didamaikan. Hal itu disebabkan jumlah gugatan yang meningkat setiap tahunnya, sedangkan jumlah perkara yang berhasil dimediasi atau didamaikan dari tahun 2012 sampai dengan 2015 terjadi penurunan tiap tahunnya. meskipun pada tahun 2011 ke 2012 perkara yang berhasil didamaikan meningkat tapi dari tahun 2012 sampai dengan 2015 terjadi penurunan perkara yang berhasil dimediasi atau didamaikan.

Putusan perdamaian disini mempunyai kekuatan putusan yang berbeda dari putusan hakim pada umumnya, isi dari putusan perdamaian itu memuat diktum (amar) yaitu “MENGHUKUM PARA PIHAK UNTUK MENAATI DAN MELAKSANAKAN ISI PERSETUJUAN PERDAMAIAN”

Akta perdamaian yang dijatuhkan bersama dengan Putusan

Perdamaian Nomor: 423/Pdt.G/PN.Smg sebenarnya isi dari kesepakatan para pihak karena kesepakatan tersebut telah dikuatkan ke dalam akta perdamaian maka para pihak harus mentaati isi dari akta perdamaian.

Berdasarkan akta perdamaian kewajiban Tergugat II melunasi utang dan kerugian yang diderita oleh penggugat yaitu jika ditotalkan kewajiban Tergugat II membayar kepada penggugat sebesar Rp.404.700.000 (Empat ratus empat juta tujuh ratus ribu rupiah).

Tergugat II untuk memenuhi kewajiban bayar tersebut dikarenakan Tergugat II tidak mempunyai uang tunai, maka bersedia menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2005 seluas 3285 M2, yang terletak di Kelurahan Pudak Payung, Kecamatan Banyumanik Kota Semarang atas nama Tergugat II, objek tersebut telah disepakati bersama dengan total harga sebesar Rp 492.750.000 (Empat ratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).

Terhadap kewajiban bayar Tergugat II dengan menyerahkan objek milik Tergugat II seperti yang ditulis di akta perdamaian, ternyata memiliki kelebihan pembayaran sehingga penggugat harus mengembalikan kelebihan kewajiban pembayaran tersebut yaitu sebesar Rp.88.050.000 (delapan puluh delapan juta lima puluh ribu rupiah) kepada Tergugat II.

Kewajiban penggugat untuk mengembalikan kelebihan kewajiban pembayaran tersebut diberi waktu 6 bulan yaitu maksimal tanggal 1 November 2013, karena hal tersebut apabila Tergugat II dapat membayar

kewajiban pembayaran secara tunai maka objek yang dijanjikan untuk melakukan pembayaran tersebut dikembalikan kepada Tergugat II dan dianggap kesepakatan utang piutang selesai.

Pelaksanaan akta perdamaian pihak Penggugat dengan Tergugat II yaitu sebelum jatuh tempo bertemu dan membicarakan tentang teknis penyerahan dan pembayaran asset yaitu pada tanggal 21 september 2013 terjadi pertemuan antara penggugat dan Tergugat II yang kemudian melahirkan sebuah perjanjian dan kesepakatan bayar.

Sesuai dengan Perjanjian Kesepakatan Bayar Tanggal 21 September 2013, maka Penggugat pada tanggal 25 Oktober 2013 mengirimkan bahan bangunan besi dan sirtu (pasir dan batu) senilai Rp. 88.050.000 (Delapan Puluh Delapan Juta Lima Puluh Ribu Rupiah) kepada Tergugat II. Dengan pengiriman bahan material tersebut penggugat telah melaksanakan kewajibannya sesuai isi akta perdamaian yaitu membayar kelebihan pembayaran utang terhadap nilai objek yang dijaminan oleh tergugat II. Sehingga Tergugat II memiliki kewajiban menyerahkan SHM No.2005 atas nama Maisyaroh (Tergugat II), akan tetapi sampai tanggal 1 November 2013, Tergugat II belum menyerahkan sertipikat tanah miliknya kepada penggugat. Sehingga dapat dikatakan bahwa Tergugat II tidak melaksanakan isi dari Akta Perdamaian Nomor: 423/Pdt.G/PN.Smg dan Wanprestasi atas Perjanjian Kesepakatan Bayar.

Tindakan Tergugat II yang tidak menyerahkan objek yang disebutkan dalam Akta Perdamaian

No.423/Pdt.G/2012/PN.Smg, pihak penggugat mengajukan gugatan perdata atas dasar Tergugat II wanprestasi terhadap isi putusan perdamaian.

Menurut Sigit Hariyanto, akibat hukum yang timbul akibat wanprestasi atas putusan akta perdamaian sebagai berikut: Pemenuhan perjanjian; Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi; Ganti rugi saja; Pembatalan perjanjian; Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Akta perdamaian merupakan sebuah perjanjian diantara kedua belah pihak untuk berdamai, jika salah satu pihak wanprestasi akibat hukumnya adalah seperti yang di atas.<sup>6</sup>

Definisinya menyamakan Akta perdamaian sama dengan perjanjian damai (*dading*) yang jika salah satu pihak wanprestasi maka akibat hukumnya selain pemenuhan hak, dapat meminta ganti rugi, ataupun pembatalan perjanjian sebagai akibat hukumnya.

Pendapat Djaenudin dan Luhut Sagala berbeda mengenai akibat hukum yang timbul dari wanprestasi terhadap Akta Perdamaian. Menurut Djaenudin jika salah satu pihak tidak melaksanakan isi dari akta perdamaian maka akibat hukum yang timbul adalah pelaksanaan isi akta perdamaian secara paksa oleh pengadilan, penggugat dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada ketua pengadilan. Hal ini didasarkan pada bunyi Pasal 130 HIR dan ketentuan PERMA No.1 Tahun 2008 dimana akta perdamaian

dapat dieksekusi apabila salah satu pihak tidak melaksanakan secara sukarela, mengenai ganti rugi dapat diajukan pemenuhannya jika dalam akta perdamaian telah disebutkan seperti itu.<sup>7</sup>

Pendapatnya menjelaskan bahwa didasarkan Pasal 130 HIR dan ketentuan PERMA No.1 Tahun 2008, akta perdamaian jika tidak dilaksanakan maka dapat dimintakan pelaksanaan eksekusi secara paksa oleh pengadilan karena salah satu pihak tidak mau melakukan secara sukarela. Oleh karena itu tidak ada ketentuan ganti rugi yang ada hanyalah permohonan eksekusi.

Pendapat mengenai akibat hukum yang timbul wanprestasi atas akta perdamaian adalah Pemenuhan prestasi, ganti kerugian, pembatalan perjanjian memang hal-hal tersebut sebagai akibat hukum dari wanprestasi. Sedangkan menurut Djaenudin dan Luhut Sagala melihat yang diingkari adalah akta perdamaian yang dijatuhkan bersama dengan putusan perdamaian maka akibat hukum yang timbul terbukanya permohonan eksekusi karena akta perdamaian merupakan suatu putusan hakim yang harus dilaksanakan

Agus Nurudin, IGN Ridwan Widyadharma, Wartimin dan Alimin Ribut Sujono menjelaskan akibat hukum yang timbul dari wanprestasi atas putusan akta perdamaian ialah dapat mengajukan permohonan eksekusi. Hal ini dengan melihat kekuatan hukum dari akta perdamaian menurut Pasal 130 ayat (2) dan (3) HIR :

---

<sup>6</sup> Sigit Hariyanto, *Wawancara*, Hakim Pengadilan Negeri Semarang, (Semarang: 25 April 2016).

---

<sup>7</sup> Djunaedi, *Wawancara*, Kantor Hukum D.Djuanedi,SH & Rekan, (Semarang: 20 Mei 2016).

1. Disamakan kekuatannya dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap
2. Mempunyai kekuatan eksekutorial
3. Putusan akta perdamaian tidak dapat dibanding

Atas ketentuan hukum tersebut, Agus Nurudin berpendapat bahwa pihak yang wanprestasi akan dipaksa memenuhi putusan tersebut yaitu menyerahkan SHM No.2005 atas nama Maisyaroh (Tergugat II) kepada pihak Penggugat, caranya adalah dengan mengajukan permohonan Eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri sesuai ketentuan HIR.<sup>8</sup>

Menurutnya, jika salah satu pihak tidak melaksanakan isi dari akta perdamaian, karena disamakan dengan putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap sehingga memiliki eksekutorial maka akta perdamaian dapat diajukan permohonan eksekusi.

Akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan subjek hukum terhadap objek hukum. Setelah mengetahui penjelasan-penjelasan di atas dapat ditarik kesimpulan tentang akibat hukum yang ditimbulkan dari wanprestasi atas putusan akta perdamaian adalah dapat langsung meminta permohonan eksekusi untuk memaksa pihak yang wanprestasi melaksanakan isi akta perdamaian. wanprestasi adalah keadaan dimana salah satu pihak tidak melaksanakan secara sukarela apa yang telah di sepakati dalam akta perdamaian.

Pendapat yang menyamakan Akta perdamaian menurut Pasal 130 HIR (*acta van vergelijk*) dengan akta perdamaian (*acta van dading*) menurut KUHPerdara, pendapat tersebut sekiranya tidak memperhatikan betul perdamaian yang dimaksud Pasal 130 HIR. *Acta van vergelijk* dibuat dengan sepengetahuan hakim dalam perkara yang berhasil damai di pengadilan sehingga disamakan dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga tidak dapat di ajukan banding maupun kasasi, karena hal tersebut melekatlah kekuatan eksekusi. Sedangkan *acta van dading*, akta yang dibuat tanpa sepengetahuan hakim artinya akta tersebut dibuat sebelum sengketa di ajukan ke pengadilan tujuannya untuk menghentikan sengketa sebelum diajukan ke pengadilan sebagai perkara. Sehingga tidak melekat kekuatan hukum tetap, apabila terjadi konflik untuk menyelesaikannya harus diajukan ke pengadilan, karena *acta van dading* tidak memiliki kekuatan eksekutorial.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dapat disimpulkan, menurut penulis dengan mengesampingkan aspek wanprestasi. adanya ketentuan Pasal 130 HIR/154 RBg jika hakim menjatuhkan akta perdamaian (*acta van vergelijk*) berserta putusan, dengan amar putusannya menghukum para pihak untuk mentaati dan melaksanakan isi kesepakatan perdamaian, apabila salah satu pihak tidak mau dengan sukarela memenuhi kewajiban hukumnya, maka dapat dimintakan eksekusi kepada Ketua Pengadilan.

---

<sup>8</sup> Agus Nurudin, *Wawancara*, Kantor Pengacara Legal Consultant Agus Nurudin & Associates, (Semarang: 28 April 2016).

**B. Keabsahan Pengadilan Negeri dalam memproses gugatan wanprestasi atas akta perdamaian**

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 mengatur mengenai badan-badan peradilan penyelenggara kekuasaan kehakiman, asas-asas penyelenggaraan kekuasaan kehakiman, jaminan kedudukan dan perlakuan yang sama bagi setiap orang dalam hukum dan dalam mencari keadilan. Pasal 16 UU No.4 Tahun 2004 berbunyi : “Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya”

Menurut Agus Nurudin, Pasal ini mengandung Asas Hakim Mengetahui Hukum (*Ius Curia Novit*) artinya bahwa setiap hakim dianggap tahu akan hukumnya, sehingga tidak ada alasan bagi hakim untuk menolak suatu perkara yang diajukan kepadanya dengan dalih bahwa hakimnya tidak tahu hukumnya atau hukumnya belum ada.<sup>9</sup>

Selain adanya Pasal 16 UU No.4 Tahun 2004 itu menurut Achmad Sulchan, adanya asas hakim bersifat menunggu dalam Pasal 118 HIR/142 RBg, artinya hakim bersifat menunggu datangnya tuntutan hak yang diajukan kepadanya, kalau tidak ada tuntutan hak atau penuntutan maka tidak ada hakim. Jadi apakah akan ada proses atau tidak, apakah suatu perkara atau

tuntutan hak itu akan diajukan atau tidak, sepenuhnya diserahkan kepada pihak yang bersangkutan. Dengan demikian berlaku pula asas hakim pasif (*tut wuri*) maksudnya bahwa ruang lingkup atau luas pokok sengketa yang diajukan kepada hakim untuk diperiksa pada dasarnya di tentukan oleh para pihak yang berperkara dan bukan oleh hakim.<sup>10</sup>

Meskipun perkara tersebut akibat wanprestasi atas akta perdamaian karena adanya Pasal 16 UU No.4 Tahun 2004, asas hakim pasif (*tut wuri*) dan asas hakim bersifat menunggu. Maka dapat disimpulkan tindakan Pengadilan Negeri Semarang menerima, memeriksa dan memutus gugatan yang diajukan oleh penggugat, dibenarkan oleh hukum.

Pendapat di atas diperjelas oleh Alimin Ribut Sujono yang membenarkan tindakan pengadilan mengadili suatu gugatan perkara perdata selama pengadilan itu berwenang mengadili yang diatur pada ketentuan Pasal 118 HIR.<sup>11</sup> Jadi dibenarkan menurut hukum tindakan Pengadilan Negeri Semarang menerima dan memeriksa gugatan Nomor 436/Pdt.G/2014/PN.Smg karena ada dasar hukumnya yaitu UU No.4 Tahun 2004.

Luhut Sagala membenarkan tindakan Pengadilan Negeri Semarang yang menerima gugatan atas wanprestasi akta perdamaian, Akan tetapi Pengadilan Negeri Semarang tidak memperhatikan

---

<sup>9</sup> Agus Nurudin, *Wawancara*, Pengacara Legal Consultant Agus Nurudin & Associates, (Semarang: 28 April 2016).

---

<sup>10</sup> Achmad Sulchan, *Wawancara*, Kantor Advokat H. Achmad Sulchan & Rekan, (Semarang: 27 April 2016).

<sup>11</sup> Alimin Ribut Sujono, *Wawancara*, Hakim Pengadilan Negeri Semarang, (Semarang: 26 April 2016).

Pasal 119 HIR yang berbunyi : “Ketua Pengadilan Negeri berwenang memberi nasehat dan pertolongan waktu dimasukkannya gugatan tertulis, baik pada penggugat maupun kuasanya”

Maksudnya adanya Pasal 119 HIR, dimana pada saat penggugat hendak mengajukan gugatan atas wanprestasi akta perdamaian, ketua pengadilan seharusnya memberi nasehat hukum kepada penggugat bahwa untuk hal itu hanya meminta permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri.<sup>12</sup>

Penjelasan Luhut Sagala memberikan kritik kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang yang harusnya menunjukkan prinsip hakim aktif dengan memberikan nasehat pada waktu penggugat memasukan gugatan yang tertulis.

Berdasarkan pernyataan Luhut Sagala tentang Pasal 119 HIR, Sigit Hariyanto mengatakan Pasal 119 HIR tersebut tidak mutlak harus dilakukan Ketua Pengadilan, pada prakteknya semua gugatan diserahkan kepada panitera pengadilan untuk didaftarkan kemudian setelah diregister, ketua pengadilan membagikan perkara-perkara yang masuk kepada para hakim. Melihat prakteknya untuk memberikan nasehat kepada orang yang mengajukan gugatan dirasa suatu hal yang jarang terjadi.<sup>13</sup>

Berdasarkan pertentangan pendapat dari Luhut Sagala dan Sigit Hariyanto tentang Ketua Pengadilan

Negeri harusnya memberikan nasehat kepada penggugat terdapat alur prosedur pengajuan gugatan di Pengadilan Negeri Semarang dibawah ini.



GAMBAR 1

Sebenarnya semua pendapat membenarkan tindakan Pengadilan Negeri Semarang yang menerima dan memeriksa gugatan yang diajukan oleh Penggugat atas dasar wanprestasi yang dilakukan Tergugat II dalam akta perdamaian yang sudah diputus damai oleh hakim Pengadilan Negeri Semarang sebelumnya. Alasannya karena ada landasan hukum mengenai kewenangan mengadili perkara perdata oleh pengadilan yang tugas pokoknya adalah menerima, memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan sengketa di antara para pihak yang berperkara Pasal 16 UU No.4 Tahun 2004, akan tetapi yang menarik untuk dibahas adalah Putusan 436/Pdt.G/2014/PN.Smg terdapat perbedaan pendapat mengenai hal tersebut.

Pendapat tentang Putusan 436/Pdt.G/2014/PN.Smg, Ignatius Ridwan Widyadharma membenarkan tindakan pengadilan yang harus menerima gugatan yang diajukan penggugat tersebut akan tetapi dalam memutus perkara tersebut Putusan No.436/Pdt.G/2014/PN Smg menilai hakim majelis yang memeriksa

<sup>12</sup> Luhut Sagala, *Wawancara*, Kantor Advokat & Kurator Ldn Ernst Luhut Sagala Partnership, (Semarang: 20 Mei 2016).

<sup>13</sup> Sigit Hariyanto, *Wawancara*, Hakim Pengadilan Negeri Semarang, (Semarang: 25 April 2016).

perkara harusnya tinggal di putus *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO) karena adanya asas hakim mengenal hukum dimana sudah jelas dalam pasal 130 HIR hanya tinggal meminta permohonan eksekusi sehingga.<sup>14</sup> Jadi menurutnya hal ini demi menjalankan apa yang diperintahkan Pasal 130 HIR, hanya tinggal melakukan permohonan eksekusi saja kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang.

M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata, Putusan Niet Ontvankelijke Verklaard* atau yang biasa disebut sebagai putusan NO merupakan putusan yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil.<sup>15</sup>

Sependapat dengan pendapat yang di atas Gugatan 436/Pdt.G/2014/PN.Smg harus dijatuhkan Putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard*, Luhut Sagala menjelaskan cara hakim memutus perkara tersebut menurutnya putusan tersebut berlebihan, cukup menyatakan bahwa Gugatan Tidak dapat diterima, dan memberitahu ke pihak penggugat bahwa hanya tinggal mengajukan permohonan eksekusi terhadap akta perdamaian tersebut karena akta perdamaian melekat juga asas *Ne bis in idem* dimana perkara tersebut sudah disepakati diakhiri dengan cara

damai, jadi buat apa diadakan proses pemeriksaan perkara kembali.<sup>16</sup>

Terhadap putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO) tersebut ada yang menentang bahwa jika gugatan tersebut di Putus tidak dapat diterima, menurut Ansori Harsa hal itu akan membuat bingung pihak penggugat dilihat secara alat bukti penggugat merasa yakin menang, meskipun tidak mengetahui alasan penggugat mengajukan gugatan baru atas wanprestasi dari akta perdamaian tetapi tindakan hakim untuk memutus gugatan dengan Nomor Perkara 436/Pdt.G/2014/PN.Smg dapat dibenarkan mengenai hal tersebut.<sup>17</sup>

Djunaedi berpendapat lain, pada asas hukum acara perdata putusan harus di sertai alasan-alasan maksudnya semua putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan putusan yang dijadikan dasar untuk mengadili (Pasal 25 UU No. 4 Tahun 2004), bahkan pada Pasal 184 ayat 1 HIR alasan-alasan atau argumentasi itu dimaksudkan sebagai pertanggung jawaban seorang hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap masyarakat, para pihak, pengadilan yang lebih tinggi dan ilmu hukum, sehingga oleh karenanya mempunyai nilai objektif, sehingga tidak ada kata bingung terhadap Putusan *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO) karena hakim akan menjelaskan di

<sup>14</sup> Ignatius Ridwan Widyadharma, *Wawancara*, Kantor Pengacara Law Office Ignatius Ridwan Widyadharma & Associates, (Semarang: 18 April 2016).

<sup>15</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata* (Jakarta : Sinar Grafika, 2006), Hlm. 302.

<sup>16</sup> Luhut Sagala, *Wawancara*, Kantor Advokat & Kurator Ldn Ernst Luhut Sagala Partnership, (Semarang: 20 Mei 2016).

<sup>17</sup> Ansori Harsa, *Wawancara*, Kantor Advokat & Pengacara M. Ansori Harsa, S.H. & Rekan, (Semarang: 20 April 2016).

pertimbangan hukumnya dalam memutus perkara tersebut.<sup>18</sup> Adanya alasan sebagai dasar daripada putusan menyebabkan putusan mempunyai nilai objektif dan mempunyai wibawa, maksudnya meskipun putusan tidak dapat diterima, hakim harus menjelaskan alasan mengapa putusan tersebut *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO), dengan menjelaskan pasal 130 HIR karena gugatan tersebut dasarnya wanprestasi atas akta perdamaian sehingga perlu bagi hakim untuk menjelaskan bahwa terhadap itu hanya meminta permohonan eksekusi agar penggugat mendapatkan haknya.

Sigit Hariyanto membenarkan isi Putusan 436/Pdt.G/2014/PN.Smg karena dilihat dari *petitum primair* gugatan tersebut, Penggugat menginginkan putusan hakim untuk menyatakan sah nya perjanjian kesepakatan bayar antara penggugat dan tergugat tanggal 21 September 2013, menyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan sita eksekusi (*Eksekutorial Beslag*) yang diletakan pada harta tergugat yaitu berupa SHM No.2005 Seluas 3285 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Pudakpayung, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah.

Berdasarkan uraian di atas tersebut dapat disimpulkan bahwa mengenai keabsahan tindakan Pengadilan Negeri Semarang yang memproses gugatan wanprestasi atas akta perdamaian, jawabannya adalah dibenarkan menurut hukum karena adanya asas-asas hukum acara

perdata dan Pasal 16 UU No.4 Tahun 2004 sebagai landasan hukum suatu pengadilan menerima dan memeriksa gugatan yang diajukan ke pengadilan meskipun itu gugatan atas wanprestasi akta perdamaian. Untuk pendapat yang menilai Putusan 436/Pdt.G/2014/PN.Smg berlebihan karena hanya tinggal menjatuhkan Putusan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dengan alasan hukumnya akta perdamaian mengandung kekuatan eksekusi, itu dikembalikan kepada hakim yang memutus selama tidak bertentangan dengan isi akta perdamaian dan tujuan putusan tersebut untuk menguatkan akta perdamaian agar dilaksanakan oleh para pihak, maka hal tersebut dibenarkan oleh hukum, hanya saja putusan tersebut menghilangkan kekuatan eksekutorial yang telah diberikan oleh Pasal 130 HIR.

### **C. Jaminan sertipikat hak atas tanah sebagai bentuk pelunasan hutang dalam akta perdamaian Nomor 423/Pdt.G/2012/PN.Smg**

Istilah jaminan berasal dari istilah “*zekerheid*” atau “*cautie*” merupakan terjemahan bahasa Belanda, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutanganya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap kreditur.

Jaminan merupakan suatu pertanggungan atas pinjaman fasilitas kredit yang diberikan debitur kepada kreditur hingga pinjaman tersebut lunas dibayar. Jaminan itu

<sup>18</sup> Djunaedi, *Wawancara*, Kantor Hukum D.Djuenedi,SH & Rekan, (Semarang: 20 Mei 2016).

dapat berupa kebendaan dan perorangan. Apabila debitur tersebut wanprestasi maka jaminan yang berupa kebendaan tersebut dapat dinilai dengan uang. Dengan kata lain, dapat dikatakan jaminan berfungsi sebagai sarana pemenuhan utang.

Berdasarkan penjelasan Ansori Harsa, Achmad Sulchan dan Sigit Hariyanto, objek jaminan yang dimaksud dalam Pasal 3 Akta Perdamaian Nomor 423/Pdt.G/2012/PN.Smg termasuk objek jaminan Hak Tanggungan akan tetapi untuk menjadikannya sebagai jaminan hak tanggungan, Akta perdamaian saja belum cukup, menurut achmad sulchan kedudukan akta perdamaian disamakan dengan perjanjian utang piutang, jadi perlu adanya proses pengikatan hak tanggungan. Sehingga jika tidak ada prosedur pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan, dapat disimpulkan jaminan tersebut hanyalah jaminan biasa yang diikatkan pada Akta Perdamaian. Artinya tidak ada jaminan bahwa sertifikat tersebut tidak akan dipindahtangankan kepada orang lain agar penggugat tidak mendapatkan haknya, hal tersebut merupakan salah satu manfaat dari pendaftaran hak tanggungan ke Kantor Pertanahan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dapat disimpulkan, yang dimaksud jaminan sebagai bentuk pelunasan hutang adalah kepastian pembayaran utang tergugat kepada penggugat yaitu jika tidak bisa melakukan dalam pembayaran dengan uang tunai maka objek yang dijaminan tersebut akan di jual kepada penggugat sebagai bentuk pelunasan utang, kesepakatan istilah

jaminan tersebut muncul karena adanya itikad baik masing-masing pihak untuk menyelesaikan perkara dengan cara damai, dimana pihak tergugat bersedia untuk membayar utangnya dan penggugat menerima cara bagaimana pihak tergugat membayar utangnya kepada penggugat. Dengan dikuatkannya kesepakatan tersebut menjadi sebuah akta perdamaian, hal tersebut sudah cukup untuk melindungi kepentingan penggugat karena akta perdamaian memiliki kekuatan eksekutorial yang harus dilaksanakan oleh para pihak.

#### **D. Prosedur peralihan hak atas tanah dari tergugat kepada penggugat apabila penggugat membayar kelebihan hutang kepada para tergugat**

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Akta Perdamaian Nomor 423/Pdt.G/2012/PN.Smg merupakan kesepakatan perdamaian pihak Penggugat dengan para pihak tergugat, dimana mereka sepakat menentukan cara pembayaran kewajiban bayar selain dengan cara tunai dapat juga menyerahkan Sertifikat Hak atas Tanah yang telah disepakati nilai objek tersebut.

Prosedur peralihan hak atas tanah jika penggugat membayar kelebihan hutang kepada para tergugat, menurut Djunaedi hal tersebut berarti pelaksanaan akta perdamaian secara sukarela oleh para pihak yang berdamai maka sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Akta Perdamaian maka prosedur peralihan

hak atas tanah dilakukan dengan cara jual beli.<sup>19</sup>

Pasal 11 Akta Perdamaian Nomor 423/Pdt.G/2012/PN.Smg menjelaskan bahwa mengenai segala Permasalahan yang berkaitan dengan administrasi dan atau proses jual beli tanah dengan segala biayanya, balik nama dan lain-lain merupakan tanggung jawab para pihak Tergugat. Oleh karena itu Djunaedi menganggap bahwa mereka sudah sepakat bahwa sertipikat hak atas tanah tersebut digunakan untuk transaksi jual beli tanah antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat dan juga sekaligus untuk pembayaran total utang yang harus dibayar kepada penggugat.

Sependapat dengan yang di atas, Agus Nurudin menjelaskan bahwa penggugat melaksanakan isi akta perdamaian secara sukarela jika melakukan pembayaran kelebihan utang kepada tergugat, pada saat pembayaran tersebut seharusnya mereka langsung menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melaksanakan proses balik nama dengan dibuatkannya akta jual beli sebagai syarat formil untuk peralihan hak atas tanah tersebut.<sup>20</sup>

Kedua pendapat di atas menjelaskan bahwa akta perdamaian yang dilakukan secara sukarela jika penggugat membayar kelebihan utang atas nilai hak atas tanah milik tergugat maka proses peralihan hak atas tanahnya dilakukan melalui

prosedur jual beli dengan menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Ansori harsa menjelaskan ada beberapa kemungkinan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut yaitu dengan cara jual beli jika para pihak melaksanakan secara sukarela dan dengan cara lelang jika pihak Tergugat tidak menyerahkan sertifikat hak atas tanah yang mereka jaminkan sebelumnya dalam akta perdamaian.<sup>21</sup>

Ansori Harsa menjelaskan bahwa prosedur peralihan hak atas tanah yang terjadi jika pihak penggugat membayar kelebihan pembayaran utang kepada penggugat adalah dengan jual beli, akan tetapi jika dalam hal ini tergugat ingkar tidak menyerahkan sertipikat hak atas tanah miliknya maka akan dijual lelang yang kemudian hasil penjualan lelangnya akan diberikan sepenuhnya kepada pihak penggugat karena penggugat sudah membayar lunas nilai objek dari sertipikat hak atas tanah tersebut.

Terhadap penjelasan di atas Alimin Ribut Sujono menentang jika pihak tergugat tidak menyerahkan sertipikat hak atas tanahnya, padahal penggugat sudah mengembalikan atau membayar kelebihan pembayaran nilai objek sertipikat hak atas tanah tersebut kepada para pihak tergugat, menurutnya peralihan hak atas tanahnya tetap dilakukan dengan Jual beli dengan cara para pihak dipanggil untuk menghadap kepada Ketua Pengadilan Negeri yang kemudian menyuruh pihak tergugat untuk menyerahkan sertipikat hak atas tanah miliknya kepada

---

<sup>19</sup> Djunaedi, *Wawancara*, Kantor Hukum D.Djuanedi,SH & Rekan, (Semarang: 20 Mei 2016).

<sup>20</sup> Agus Nurudin, *Wawancara*, Kantor Pengacara Legal Consultant Agus Nurudin & Associates, (Semarang: 28 April 2016).

---

<sup>21</sup> Ansori Harsa, *Wawancara*, Kantor Advokat & Pengacara M. Ansori Harsa, S.H. & Rekan, (Semarang: 20 April 2016).

penggugat, biasanya terhadap hal semacam itu Ketua Pengadilan memanggil Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dilakukannya proses pembuatan Akta Jual Beli, dengan begitu meskipun pihak tergugat tidak menyerahkan sertifikat hak atas tanahnya kepada penggugat, asalkan pihak penggugat telah melakukan pembayaran pengembalian nilai asset sesuai isi akta perdamaian maka prosedur peralihannya melalui jual beli tanah.<sup>22</sup>

Penjelasannya tersebut merupakan eksekusi melakukan perbuatan tertentu dasar hukumnya Pasal 225 HIR, dimana tergugat dihukum untuk menyerahkan sertifikat hak atas tanahnya kepada penggugat apabila penggugat meminta permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang, secara teori peralihan tanah dengan jual beli dilakukan oleh kedua belah pihak yang menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk proses balik nama tetapi dalam praktek terkadang Ketua Pengadilan Negeri berinisiatif untuk memanggil Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk datang ke Pengadilan, dasar Hukumnya Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997.

Sigit Hariyanto menjelaskan prosedur peralihan hak atas tanahnya yaitu dengan Jual beli karena menurutnya di dalam isi akta perdamaian tersebut terdapat unsur perjanjian jual beli dimana jual beli tanah tersebut digunakan untuk membayar utang para pihak tergugat kepada pihak penggugat, sehingga apabila penggugat membayar

kelebihan hutang kepada para Tergugat maka prosedur peralihan hak atas tanahnya dilakukan dengan cara jual beli.<sup>23</sup>

Menurutnya akta perdamaian yang merupakan kesepakatan untuk berdamai yang dibuat oleh para pihak isinya merupakan cara pembayaran utang kepada penggugat dengan cara menjual tanah milik pihak tergugat sebagai bentuk pelunasan utang.

IGN Ridwan Widyadharma sependapat dengan itu, dalam akta perdamaian sudah ada kesepakatan harga terhadap objek barang tidak bergerak yaitu sertifikat hak atas tanah yang akan diberikan kepada penggugat, disini tergugat sebagai penjual dan penggugat sebagai pembeli hal ini sudah memenuhi syarat materiil prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli, kemudian hanya tinggal melakukan pembuatan akta jual beli sebagai syarat formil untuk proses balik nama sertifikat hak atas nama tergugat menjadi atas nama penggugat.<sup>24</sup>

Menurutnya prosedur peralihan hak atas tanah jika Penggugat membayar kelebihan hutang kepada para Tergugat adalah dengan prosedur peralihan melalui jual beli, yaitu hanya tinggal menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dibuatkannya Akta Jual beli sebagai syarat formil peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli.

---

<sup>23</sup> Sigit Hariyanto, *Wawancara*, Hakim Pengadilan Negeri Semarang, (Semarang: 25 April 2016).

<sup>24</sup> Ignatius Ridwan Widyadharma, *Wawancara*, Kantor Pengacara Law Office Ignatius Ridwan Widyadharma & Associates, (Semarang: 18 April 2016).

---

<sup>22</sup> Alimin Ribut Sujono, *Wawancara*, Hakim Pengadilan Negeri Semarang, (Semarang: 26 April 2016).

Wartimin menjelaskan prosedur peralihan tersebut sudah jelas disebutkan untuk melaksanakan total pembayaran utang sebagai kewajiban tertugat dalam hal ini mereka menyediakan opsi jual beli tanah kepada penggugat, yang kemudian disepakati harga dari tanah tersebut, ternyata penggugat harus membayar kelebihan utang, hal ini disamakan dengan jual beli tanah oleh karena itu peralihan hak atas tanahnya didasarkan akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, jadi akta perdamaian ini menimbulkan kewajiban terhadap masing-masing pihak seperti perjanjian timbal balik dan *obligatoir*.<sup>25</sup>

Menurutnya akta perdamaian sama dengan perjanjian timbal balik dan *obligatoir* maksudnya, dalam akta perdamaian mengatur perjanjian jual beli, prestasi ada dalam kedua belah pihak. Di mana penjual wajib menyerahkan tanahnya dan pembeli wajib menyerahkan sejumlah uang sebagai alat pembayarannya hal ini dinamakan perjanjian timbal balik.

Luhut Sagala menjelaskan bahwa Akta perdamaian tersebut merupakan perjanjian pembayaran utang dengan cara menjual tanah kepada penggugat. Berdasarkan pada bunyi Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPerdara, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata

sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak - hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.<sup>26</sup>

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dapat disimpulkan semua narasumber mengatakan bahwa apabila Penggugat membayar kelebihan hutang kepada para Tergugat seperti yang ditulis dalam akta perdamaian hal tersebut merupakan pelaksanaan akta perdamaian secara sukarela, dimana terhadap suatu proses jual beli tanah tergugat menjual sertipikat hak atas tanahnya kepada penggugat, pembayaran objek yang dijual tersebut dipotong untuk kewajiban pelunasan utang kepada penggugat, sedangkan kelebihan pembayaran utang tersebut dianggap penggugat membeli tanah milik tergugat untuk dimiliki oleh penggugat.

Penggugat yang sudah membayar kelebihan pembayaran utang dapat mengalihkan sertipikat hak atas tanah tersebut dengan cara Penggugat dan Tergugat menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli, ada beberapa tahapan yaitu:

<sup>25</sup> Wartimin, *Wawancara*, Pengacara di Kantor Hukum PI. Soegiharto HP, SH, MH & Rekan, (Semarang: 24 Mei 2016).

<sup>26</sup> Luhut Sagala, *Wawancara*, Kantor Advokat & Kurator Ldn Ernst Luhut Sagala Partnership, (Semarang: 20 Mei 2016).

## 1. Persiapan pembuatan akta

Persiapan pembuatan akta pemindahan hak atas tanah diatur dalam Pasal 97 sampai dengan Pasal 100 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat (berdasarkan tempat dimana sertipikat hak atas tanah itu didaftarkan) mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat asli. Apabila sertipikat asli hak atas tanah yang diperiksa sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: **“Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan”** pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

## 2. Pelaksanaan Pembuatan Akta

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan Penjual (Tergugat) dan Pembeli (Penggugat) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan

surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan.

Pembuatan akta jual beli harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (Penjual dan Pembeli) dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Akta tersebut selanjutnya dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat untuk keperluan pendaftaran pemindahan hak atas tanah, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya.

## 3. Pendaftaran pemindahan hak

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta jual beli dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatangani akta jual beli tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan memberitahukan kepada penerima hak (pembeli/penggugat) mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Pertanahan setempat dan menyerahkan tanda penerimaan tersebut kepada penerima hak (pembeli/penggugat).

Pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran pemindahan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau Pejabat Pembuat Akta Tanah atau pihak lain atas nama penerima hak (pembeli/penggugat).

#### 4. Penyerahan Serifikat

Sertipikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegang haknya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah.

Ketentuan di atas merupakan prosedur peralihan hak atas tanah yang terjadi jika pihak penggugat membayar kelebihan hutang kepada para Tergugat dalam hal para pihak melaksanakan isi akta perdamaian secara sukarela, jadi pembayaran tersebut dapat disamakan seperti perjanjian jual beli tanah, kemudian pihak penggugat dan pihak tergugat menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat dimana objek tanah tersebut berada untuk dilakukan pembuatan akta jual beli dan peralihan balik nama dari nama pihak tergugat menjadi pihak penggugat.

Khusus untuk tergugat II yang tidak mau menyerahkan sertipikat hak atas tanahnya maka peralihan hak atas tanahnya dapat dipaksakan dengan cara melampirkan berita acara eksekusi sehingga oleh Kantor Pertanahan akan membuat sertipikat baru atas nama penggugat dan Nama pemegang hak lama (penjual/tergugat) di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan

dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan setempat.

#### IV. KESIMPULAN

Akibat Hukum Apabila Salah Satu Pihak Wanprestasi Atas Akta Perdamaian adalah seharusnya mengajukan permohonan eksekusi jika salah satu pihak melakukan wanprestasi terhadap isi akta perdamaian, hal ini sebagai akibat hukum apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi akta perdamaian.

Keabsahan Tindakan Pengadilan Negeri Semarang memproses Gugatan Wanprestasi Atas Akta Perdamaian Nomor: 423/Pdt.G/2013/Pn.Smg yaitu Pengadilan negeri sebagai peradilan tingkat pertama yang bertugas untuk menyelesaikan perkara perdata memiliki asas-asas dan ketentuan hukum yang tertulis dalam tugasnya untuk menerima, memeriksa dan memutus suatu perkara yang diajukan kepadanya, kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 16 UU No.4 Tahun 2004.

Adanya asas hakim mengetahui hukum (*Ius Curia Novit*) sehingga setiap perkara perdata yang diajukan meskipun hukumnya tidak jelas atau dalam kasus ini sudah jelas tinggal dieksekusi tetapi penggugat malah mengajukan gugatan baru, pengadilan negeri harus menerima gugatan tersebut karena wewenang pengadilan untuk menyelesaikan perkara di antara para pihak yang bersengketa (yuridiksi *contentiosa*)

Jaminan sebagai bentuk pelunasan hutang yang dimaksud dalam pasal 3 Akta Perdamaian Nomor: 423/Pdt.G/2013/PN.Smg, adalah pembayaran utang jika tergugat tidak dapat membayar

dalam bentuk uang tunai. maksudnya objek yang dijaminan tersebut dianggap sebagai cara membayar utang tergugat kepada penggugat. Karenakan pihak tergugat tidak bisa membayar dalam bentuk uang tunai, sehingga dalam akta perdamaian tersebut ditulis "jaminan" maka pasti ada usaha untuk membayar dengan uang tunai yaitu jika dalam waktu 6 bulan yaitu 1 November 2013, pihak tergugat dapat membayar kewajiban pembayaran kepada penggugat dalam bentuk tunai, maka jaminan tersebut akan dikembalikan dan dianggap jaminan tersebut tidak pernah ada.

Prosedur peralihan hak atas tanah apabila penggugat membayar kelebihan utang kepada para tergugat merupakan tata cara untuk mengalihkan hak atas tanah atas nama pemilik sebelumnya kepada pemilik yang baru, peralihan hak atas tanah tersebut seperti yang tercantum dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan, lelang dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Terhadap peralihan hak atas tanah sebagai akibat ketentuan isi Akta Perdamaian No.423/Pdt.G/PN.Smg 2012 yaitu sebagai bentuk pembayaran utang tergugat kepada penggugat, maka pihak tergugat menyerahkan sertipikat hak atas tanah kepada penggugat, dan pihak penggugat harus membayar kelebihan pembayaran utang, hal tersebut disamakan dengan penggugat membeli tanah milik para tergugat. Sehingga dapat dikatakan tergugat sebagai penjual dan

penggugat sebagai pembeli, dengan adanya pihak penjual, pihak pembeli, kesepakatan mengenai harga tanah dan pembayaran yang dilakukan penggugat kepada tergugat, maka prosedur peralihan hak atas tanahnya berdasarkan ketentuan prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

## V. DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Zainuddin. 2013. Metode Penelitian Hukum. Sinar Grafika, Jakarta
- Hadi, Sutrisno. 1987. Metodologi Riset Nasional. Akmil, Magelang
- Harahap, M. Yahya. 2006. Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua. Sinar Grafika, Jakarta
- Tresna. 1975. Komentar HIR. Pradnya Paramita, Jakarta
- Dja'is, Mochammad dan RMJ. Koosmargono. 2008. Membaca dan Mengerti HIR. Badan Penerbit Undip, Semarang
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (*Herziene Indlandsch Reglement*) Staatsblad Nomor 44 Tahun 1941
- Reglemen Untuk Daerah Seberang (Stbl. 1927 No. 227) atau RBG (*Rechtsreglement Buitengewesten*)
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria



Undang-Undang Nomor 4 Tahun  
2004 tentang Kekuasaan  
Kehakiman

Peraturan Mahkamah Agung No.1  
Tahun 2008 tentang Prosedur  
Mediasi Di Pengadilan

Peraturan Pemerintah Nomor 24  
Tahun 1997 Tentang  
Pendaftaran Tanah

Peraturan Mahkamah Agung No.1  
Tahun 2016 tentang Prosedur  
Mediasi Di Pengadilan