

## Hambatan dan Solusi Dalam Pelaksanaan Mediasi Pembatalan Eksekusi Lelang Jaminan Kredit yang Dibebeani Hak Tanggungan

Pradana Arie Wijayanto, Bambang Eko Turisno, Mujiono Hafidh Prasetyo  
Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro Semarang  
Email: pradanasragen@gmail.com

### *Abstract*

*The purpose of this researchs to study and analyze the implementation of mediation for the cancellation of credit guarantee auction execution which s burdened with mortgage rights. Review and analyze obstacles and solutions n the implementation of mediation for the cancellation of credit guarantee auction execution. The writing of this thesis uses an empirical juridical approach which s used to examine legal materials and library data to match the facts n the field, the research specifications are descriptive analytical, data analysis techniques use data analysis techniques using qualitative methods, namely from data obtained from the field then analyzed. to draw conclusions. The mediation n the mortgage auction process at the Sragen District Court was carried out n two stages, namely the pre-mediation stage and the mediation process stage. The pre-mediation stage, namely: the judge orders the disputing parties to take mediation, an explanation of the mediation procedure by the judge, and selects a mediator. For the stage of the mediation process, namely: submitting a resume of the parties' case to the mediator, making a meeting schedule by the mediator, meetings, formulating an agreement n written form, and determining the deed of agreement by the judge.*

**Keywords:** *Barriers; Solutions; Mediation; Auction Execution; Dependent Rights*

### **Abstrak**

Tujuan dari penelitian ni adalah untuk mengkaji dan menganalisis pelaksanaan mediasi pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan. Mengkaji dan menganalisis hambatan dan solusi dalam pelaksanaan mediasi pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit. Penulisan tesis ni menggunakan pendekatan yuridis empiris yang digunakan untuk meneliti bahan hukum dan data pustaka untuk dicocokkan dengan fakta yang ada di lapangan, spesifikasi penelitiannya bersifat deskriptif analitis, teknik analisis data menggunakan teknik analisis data menggunakan metode kualitatif yaitu dari data yang diperoleh dari lapangan kemudian dianalisis untuk menarik kesimpulan. Pelaksanaan mediasi dalam proses lelang hak tanggungan di Pengadilan Negeri Sragen dilaksanakan dengan dua tahap, yaitu tahap pra mediasi dan tahap proses mediasi. Tahap pra mediasi yaitu : hakim memerintahkan kepada pihak yang bersengketa untuk menempuh mediasi, penjelasan tentang prosedur mediasi oleh hakim, dan memilih mediator. Untuk tahap proses mediasi yaitu: penyerahan resume perkara para pihak kepada mediator, pembuatan jadwal pertemuan oleh mediator, pertemuan-pertemuan, perumusan kesepakatan dalam bentuk tertulis, dan penetapan akta kesepakatan oleh hakim.

**Kata Kunci:** **Hambatan; Solusi, Mediasi; Eksekusi Lelang; Hak Tanggungan**

## A. PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang Permasalahan

Ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) berisi ketentuan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan *eksekutorial* atas Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur tidak dapat melunasi hutang atau kredit, bank dapat melakukan pelelangan atas jaminan tersebut secara lebih cepat tanpa harus menunggu adanya suatu keputusan hukum tetap (*in kraht*), karena *eksekutorial beslag* memiliki kekuatan hukum yang sama dengan Putusan Pengadilan yang sudah *in kraht*. Ketentuan Pasal 14 ayat (2) UUHT bahwa sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang berlaku sebagai *pengganti Grosse Acte Hypoteek* sepanjang mengenai hak atas tanah (Sutedi, 2012).

Kewenangan untuk melaksanakan perbuatan hukum atas objek hak tanggungan harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Lahirnya hak tanggungan terjadi pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan (Patrick, 1989).

Pasal 20 UUHT berisi ketentuan adanya hak yang diutamakan bagi bank untuk menjalankan haknya mendapatkan pembayaran hutang dengan cara melakukan penjualan hak tanggungan baik dengan pelelangan maupun secara langsung. Hak tanggungan merupakan bagian terpenting dari perbankan yang menyalurkan kreditnya pada masyarakat, karena dengan hak tanggungan bank mempunyai jaminan pembayaran kreditnya apabila dalam waktu yang telah ditentukan ternyata nasabah debitur ngkar janji (*wanprestasi*). Hak tanggungan yang berupa hak atas tanah sudah selayaknya memiliki asas *publitas* yaitu hak atas tanah yang dibebani oleh hak tanggungan ditunjuk secara khusus, sehingga kelak dikemudian hari bisa dieksekusi.

Kreditur dalam upaya mengatasi debitur yang wanprestasi dapat melakukan lelang hak tanggungan secara langsung tanpa harus mengajukan gugatan lelang ke Pengadilan Negeri ataupun melakukan mediasi dengan debitur, tetapi fakta yang terjadi di lapangan banyak kreditur yang melakukan mediasi dengan debitur dalam penyelesaian wanprestasi (kredit macet), hal tersebut dikarenakan objek hak tanggungan yang dilelang memiliki nilai jual yang tinggi sehingga

tidak ada peminat untuk membeli. Alasan dari pihak debitur melakukan mediasi karena objek hak tanggungan merupakan peninggalan atau warisan, sehingga tidak ingin dikuasai oleh pihak lain.

Mekanisme pelaksanaan lelang hak tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu mengajukan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau melalui penetapan Pengadilan Negeri setempat. Pelaksanaan lelang hak tanggungan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri seringkali mendapat perlawanan dari pihak debitur berupa penangguhan lelang, sehingga Pengadilan Negeri perlu berusaha mendamaikan para pihak dengan merujuk PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Pelaksanaan mediasi menganut sistem *win-win solution* dalam penyelesaian sengketa, sehingga tidak ada satu pihak pun yang merasa dirugikan karena keputusan yang diambil merupakan hasil dari musyawarah bersama, itulah alasan mediasi dipandang lebih memberikan rasa adil.

Pengadilan Negeri Sragen sebagai salah satu pengadilan tingkat pertama di Indonesia sekaligus sebagai salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman telah menerapkan mediasi dalam penyelesaian sengketa perdata. Data yang ada di Pengadilan Negeri Sragen tahun 2015-2020 menunjukkan bahwa tingkat keberhasilan penyelesaian sengketa perdata melalui mediasi di Pengadilan Negeri Sragen dari 41 perkara yang masuk sebanyak 9 perkara yang dapat dimediasi (21,95%) (Maryono, 2021). Hakim di Pengadilan Negeri Sragen dalam upaya mengoptimalkan mediasi sebagai sarana penyelesaian sengketa perdata, sudah seharusnya selalu mengupayakan dua pihak yang bersengketa untuk menempuh jalur damai, karena jalur damai akan mempercepat penyelesaian sengketa dan mengakhirinya atas kehendak kedua belah pihak. Mediasi juga perlu dimaksimalkan penerapannya karena pada prinsipnya suatu peraturan dibuat adalah untuk dijalankan, demikian juga halnya dengan PERMA No. 1 Tahun 2016 yang mengatur tentang prosedur mediasi di pengadilan dalam hal ini di Pengadilan Negeri Sragen. Hasil dari pelaksanaan mediasi tersebut yaitu dikeluarkan akta perdamaian yang berisi kesepakatan materi mengenai penundaan lelang dengan syarat tertentu yang dinilai akan menguntungkan sekaligus mengesampingkan sebagian hak-hak beberapa pihak (Umam, 2016).

Alternatif penyelesaian sengketa melalui mediasi sebenarnya memberikan peluang yang adil kepada para pihak untuk terlibat dan dihargai didalam proses penyelesaian perkaranya. Para pihak dilibatkan di dalam menentukan hasil-hasil proses mediasi sehingga para pihak dapat mengontrol hasil-hasil dari sesi mediasi lebih lanjut serta dapat memperbaiki hubungan yang renggang diantara mereka. Pengintegrasian mediasi dalam proses hukum acara perdata agar mempunyai

proses beracara yang cepat, murah dan adil, maka kehadiran para pihak yang bersengketa sangat diharapkan, hal tersebut agar penyelesaian sengketa dapat berlangsung sederhana, efisien baik dari segi waktu maupun biaya (Wardah & Sutiyoso, 2006). Penyelesaian sengketa yang sederhana, cepat dan murah adalah dambaan dari setiap pencari keadilan dimanapun. Dambaan itu dinyatakan dalam Penjelasan Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi sebagai berikut: “Dalam perkara perdata Pengadilan membantu para pencari keadilan dan berusaha sekeras-kerasnya mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan.

## 2. Kerangka Teori

Teori hukum yang dipergunakan dalam penelitian ni adalah teori sistem hukum dari Lawrence Friedman, yang mencakup substansi (*substance*), struktur (*structure*), dan kultur/budaya hukum (*legal culture*). Tiga komponen tersebut dijelaskan sebagai berikut ni (Friedman, 2005):

### 1. Substansi

Ditinjau dari substansinya, sistem hukum diarahkan pada pengertian mengenai ketentuan yang mengatur tingkah laku manusia, yaitu peraturan, norma-norma dan pola perilaku masyarakat dalam suatu sistem. Dengan demikian, substansi hukum tu pada hakikatnya mencakup semua peraturan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, seperti keputusan pengadilan yang dapat menjadi peraturan baru ataupun hukum baru, hukum materil (hukum substantif), hukum formil, dan hukum adat. Dengan kata lain substansi juga menyangkut hukum yang hidup, dan bukan hanya aturan yang ada dalam undang-undang.

### 2. Stuktur Hukum

Sistem hukum bila ditinjau dari strukturnya, lebih mengarah pada lembaga-lembaga (pranata-pranata) seperti legislatif, eksekutif, dan yudikatif, bagaimana lembaga tersebut menjalankan fungsinya. Struktur berarti juga berapa anggota yang duduk sebagai anggota legislatif, apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan presiden, bagaimana aparat penegak hukum menjalankan tugasnya dan lainnya. Dengan kata lain sistem struktural yang menentukan bisa atau tidaknya dilaksanakan dengan baik.

### 3. Budaya Hukum (*Legal Cuture*)

Sedangkan bila ditinjau dari budaya hukum, lebih mengarah pada sikap masyarakat, kepercayaan masyarakat, nilai-nilai yang dianut masyarakat dan ide-ide atau pengharapan mereka terhadap hukum dan sistem hukum. Dalam hal ini kultur hukum merupakan gambaran

dari sikap dan perilaku terhadap hukum, serta keseluruhan faktor-faktor yang menentukan bagaimana sistem hukum memperoleh tempat yang sesuai dan dapat diterima oleh warga masyarakat dalam kerangka budaya masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat, maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat merubah pola pikir masyarakat selama ini. Secara sederhana tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum, merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum.

### **3. Permasalahan**

Berdasarkan pada permasalahan yang dibahas di atas maka artikel ini ingin membahas permasalahan mengenai:

1. Bagaimana pelaksanaan mediasi pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan?
2. Apa hambatan dan solusi dalam pelaksanaan mediasi pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit?

### **4. Orisinalitas Penelitian**

Penelitian terkait hambatan dan solusi dalam pelaksanaan mediasi pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit pernah dilakukan sebelumnya, antara lain penelitian yang dilakukan oleh Yustiana dengan judul “Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet Bank”. Artikel tersebut lebih membahas permasalahan seputar pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan bila terjadi sebuah keadaan kredit macet di Bank BRI Cabang Singkawang dan factor yang berpengaruh terhadap tidak dilaksanakannya sebuah tindakan eksekusi hak tanggungan terhadap kredit macet (Yustiana, 2020). Kemudian penelitian yang dilakukan oleh mma ndra Dewi Windajani dengan judul “Hambatan Eksekusi Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Yogyakarta”. Artikel tersebut lebih menyoroti permasalahan terkait hambatan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasar putusan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta (Windajani, 2011). Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Susan Pricilia Suwikromo yang berjudul “Hambatan Dalam Pelaksanaan Lelang Atas Jaminan Kebendaan Yang Dikat Dengan Hak Tanggungan”. Artikel ni lebih fokus membahas mengenai prosedur pelaksanaan lelang atas jaminan kebendaan dan hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang atas jaminan kebendaan yang telah dikat dengan hak tanggungan (Suwikromo, 2016).

Artikel yang ditulis ni memiliki perbedaan dengan beberapa artikel yang tersebut di atas. Artikel ni lebih khusus membahas mengenai pelaksanaan mediasi pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit yang dibebani hak tanggungan serta hambatan dan solusi dalam pelaksanaan mediasi pembatalan eksekusi lelang jaminan kredit.

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah yuridis empiris. Pendekatan yang dilakukan dalam artikel ini adalah yuridis empiris. Istilah empiris (Inggris: *empirical*) artinya bersifat “nyata” (Amiruddin, 2010). Pendekatan yuridis empiris dimaksudkan untuk mendekati masalah yang diteliti dengan sifat hukum yang nyata, sesuai dengan kenyataan yang hidup dalam masyarakat, sehingga harus dilakukan di lapangan, dengan menggunakan metode dan teknik penelitian lapangan (Hadikusuma, 1995).

Spesifikasi penelitian dalam artikel ini bersifat deskriptif analitis yaitu mengumpulkan informasi aktual secara rinci yang melukiskan gejala yang ada dan mengidentifikasi permasalahan (Suteki, 2018). Sedangkan untuk teknik analisis data menggunakan teknik analisis data kualitatif yaitu dari data yang diperoleh dari lapangan kemudian dianalisis untuk menarik kesimpulan.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Pelaksanaan Mediasi Dalam Proses Lelang Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Sragen**

Pelaksanaan mediasi dalam proses lelang Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Sragen dilakukan melalui dua tahap, yaitu:

#### **a. Tahap Pra Mediasi.**

Tahap pra mediasi ni penggugat terlebih dahulu memasukan gugatannya ke Pengadilan Negeri, kemudian gugatan diterima oleh Pengadilan Negeri Sragen. Ketua Majelis Hakim segera menyatakan bahwa sidang terbuka untuk umum dengan mengetuk palunya di atas meja satu kali. Pada hari sidang pertama menghadirkan para pihak yang bersengketa, sedangkan apabila pihak yang bersengketa tidak hadir. Majelis Hakim menunda jalannya persidangan kemudian memberikan kesempatan untuk pihak yang bersengketa agar hadir dalam sidang berikutnya.

Majelis Hakim dalam memeriksa perkara menerangkan bagi para pihak bahwa dalam proses pemeriksaan perkara perdata, yang mana sudah diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 (PERMA), mewajibkan hakim untuk menempuh jalan mediasi

yang sifatnya wajib dilaksanakan pada setiap Pengadilan Negeri yang menangani perkara perdata.

b. Tahap Mediasi

Berdasarkan hari sidang yang telah ditentukan oleh majelis hakim, majelis hakim memberikan penjelasan bahwa batas waktu yang diberikan untuk menyelesaikan proses penyelesaian sengketa perdata dengan cara mediasi adalah, sebagaimana Pasal 24 sebagai berikut:

- 1) Ayat (1) dalam waktu paling lama 5 (lima) hari terhitung sejak penetapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (5), Para Pihak dapat menyerahkan Resume Perkara kepada pihak lain dan Mediator.
- 2) Ayat (2) Proses Mediasi berlangsung paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak penetapan perintah melakukan Mediasi.
- 3) Ayat (3) Atas dasar kesepakatan Para Pihak, jangka waktu Mediasi dapat diperpanjang paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak berakhir jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- 4) Ayat (4) Mediator atas permintaan Para Pihak mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu Mediasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Hakim Pemeriksa Perkara disertai dengan alasannya.

Pasal 30 ayat (1) Dalam hal Para Pihak mencapai kesepakatan atas sebagian dari seluruh objek perkara atau tuntutan hukum, Mediator. Ayat (2) Hakim Pemeriksa Perkara melanjutkan pemeriksaan terhadap objek perkara atau tuntutan hukum yang belum berhasil disepakati oleh Para Pihak. Ayat (3) Dalam hal Mediasi mencapai kesepakatan sebagian atas objek perkara atau tuntutan hukum, Hakim Pemeriksa Perkara wajib memuat Kesepakatan Perdamaian Sebagian tersebut dalam pertimbangan dan amar putusan. Ayat (4) Kesepakatan Perdamaian Sebagian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) berlaku pada perdamaian sukarela tahap pemeriksaan perkara dan tingkat upaya hukum banding, kasasi, atau peninjauan kembali.

Pasal 33 ayat (1) Pada tiap tahapan pemeriksaan perkara, Hakim Pemeriksa Perkara tetap berupaya mendorong atau mengusahakan perdamaian hingga sebelum pengucapan putusan. Ayat (2) Para Pihak atas dasar kesepakatan dapat mengajukan permohonan kepada Hakim Pemeriksa Perkara untuk melakukan perdamaian pada tahap

pemeriksaan perkara. Ayat (3) Setelah menerima gugatan Para Pihak untuk melakukan perdamaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ketua majelis Hakim Pemeriksa Perkara dengan penetapan segera menunjuk salah seorang Hakim Pemeriksa Perkara untuk menjalankan fungsi Mediator dengan mengutamakan Hakim yang bersertifikat. Ayat (4) Hakim Pemeriksa Perkara wajib menunda persidangan paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

c. Tahap mplementasi Hasil Mediasi

Tahap mplementasi hasil mediasi adalah pelaksanaan dari hasil-hasil kesepakatan dari pihak Penggugat dan Tergugat yang telah disetujui dan dituangkan dalam akta perdamaian. Hasil pelaksanaan mediasi yaitu pemohon eksekusi tidak akan mempermasalahkan dan mengajukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan tersebut dikemudian hari, sehingga permasalahan sengketa hukum antara pemohon dan termohon eksekusi telah selesai

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh gambaran bahwa pelaksanaan mediasi dalam proses lelang Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Sragen sudah menerapkan prinsip mediasi yang tertera dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016. Prinsip tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:

Pertama, Mediasi wajib ditempuh, sebelum sengketa diputus oleh hakim para pihak wajib terlebih dahulu menempuh mediasi, hal ini diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016. Hakim Pemeriksa Perkara yang tidak memerintahkan Para Pihak untuk menempuh Mediasi sehingga Para Pihak tidak melakukan Mediasi telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai Mediasi di Pengadilan. Jika proses mediasi tidak ditempuh atau sebuah sengketa langsung diperiksa dan diputus oleh hakim, konsekwensi hukumnya adalah putusan itu batal demi hukum.

Kedua, otonomi para pihak. Prinsip otonomi para pihak merupakan prinsip yang melekat pada proses mediasi, karena dalam mediasi para pihak berpeluang untuk menentukan dan mempengaruhi proses dan hasilnya berdasarkan mekanisme konsensus atau mufakat para pihak dengan bantuan pihak netral. Prinsip ini dikenal dengan sebutan *self determination*, yaitu para pihaklah yang berhak atau berwenang untuk menentukan dalam arti menerima atau menolak segala sesuatu dalam proses mediasi.

Ketiga, mediasi dengan tidak baik. Mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa melalui musyawarah mufakat atau konsensus para pihak yang akan dapat berjalan dengan baik jika dilandasi oleh tidak untuk menyelesaikan sengketa.

Keempat, Efisiensi Waktu. Masalah waktu merupakan salah satu factor penting menyelesaikan sebuah sengketa atau perkara. Konsep waktu juga berhubungan dengan kepastian hukum dan ketersediaan atau pemanfaatan sumber daya yang ada. Prinsip efisiensi waktu dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 ini tampak pada pengaturan pembatasan waktu bagi para pihak dalam perundingan untuk memilih mediator di antara pilihan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 ayat (6).

Kelima, sertifikasi mediator. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 mendorong lahirnya mediator-mediator profesional. Kecenderungan ini tampak dari adanya ketentuan bahwa pada dasarnya “setiap orang yang menjalankan fungsi mediator wajib memiliki sertifikat mediator yang diperoleh setelah mengikuti pelatihan yang diselenggarakan oleh lembaga yang telah memperoleh akreditasi dari Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Keenam, Tanggung Jawab Mediator. Mediator memiliki tugas dan tanggung jawab yang bersifat prosedural dan fasilitatif. Tugas-tugas ini tercermin dalam ketentuan Pasal 14 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 yaitu: a]. memperkenalkan diri dan memberi kesempatan kepada Para Pihak untuk saling memperkenalkan diri; b]. menjelaskan maksud, tujuan, dan sifat Mediasi kepada Para Pihak; c]. menjelaskan kedudukan dan peran Mediator yang netral dan tidak mengambil keputusan; d]. membuat aturan pelaksanaan Mediasi bersama Para Pihak; e]. menjelaskan bahwa Mediator dapat mengadakan pertemuan dengan satu pihak tanpa kehadiran pihak lainnya (kaukus); f]. menyusun jadwal Mediasi bersama Para Pihak; g]. mengisi formulir jadwal mediasi. h]. memberikan kesempatan kepada Para Pihak untuk menyampaikan permasalahan dan usulan perdamaian; i]. menginventarisasi permasalahan dan mengagendakan pembahasan berdasarkan skala prioritas; j]. memfasilitasi dan mendorong Para Pihak untuk: 1]. menelusuri dan menggali kepentingan Para Pihak; 2]. mencari berbagai pilihan penyelesaian yang terbaik bagi Para Pihak; dan 3]. bekerja sama mencapai penyelesaian; k]. membantu Para Pihak dalam membuat dan merumuskan Kesepakatan Perdamaian; l]. menyampaikan laporan keberhasilan, ketidakberhasilan dan/atau tidak dapat dilaksanakannya Mediasi kepada Hakim Pemeriksa

Perkara; m]. menyatakan salah satu atau Para Pihak tidak beriktikad baik dan menyampaikan kepada Hakim Pemeriksa Perkara; n]. tugas lain dalam menjalankan fungsinya

Ketujuh, kerahasiaan. Berbeda dengan proses litigasi yang bersifat terbuka untuk umum, proses mediasi pada dasarnya tertutup bagi umum kecuali para pihak menghendaki lain. Hal ini berarti hanya para pihak atau kuasa hukumnya dan mediator saja yang boleh menghadiri dan berperan dalam sesi-sesi mediasi, sedangkan pihak lain tidak boleh menghadiri sesi mediasi kecuali atas izin para pihak.

Kedelapan, pembiayaan. Pembiayaan yang berkaitan dengan proses mediasi paling tidak mencakup hal-hal sebagai berikut: ketersediaan ruang-ruang mediasi, honor para mediator, biaya para ahli jika diperlukan, dan biaya transport para pihak yang datang ke pertemuan-pertemuan atau sesi-sesi mediasi.

Kesembilan, pengulangan mediasi. Pasal 17 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016, memberikan kewenangan kepada hakim pemeriksa perkara untuk tetap mendorong para pihak supaya menempuh perdamaian setelah kegagalan proses mediasi pada tahap awal atau pada tahap sebelum pemeriksaan perkara dimulai. Proses perdamaian setelah memasuki tahap pemeriksaan dimediasi langsung oleh hakim pemeriksa.

Kesepuluh, kesepakatan perdamaian di luar pengadilan. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 pada dasarnya lebih dimaksudkan untuk mengatur prinsip dan prosedur penggunaan mediasi terhadap perkara atau sengketa perdata yang telah diajukan ke pengadilan (*court-connected mediation*). Namun, sebagai upaya untuk lebih memperkuat penggunaan mediasi dalam sistem hukum ndonesia dan memperkecil timbulnya persoalan-persoalan hukum yang mungkin timbul dari penggunaan mediasi di luar pengadilan, Mahkamah Agung Melalui Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 juga memuat ketentuan yang dapat digunakan oleh pihak-pihak bersengketa yang berhasil menyelesaikan sengketa tu melalui mediasi di luar pengadilan untuk meminta pengadilan agar kesepakatan damai di luar pengadilan dikuatkan dengan akta perdamaian. Mediasi di Pengadilan ini merupakan hasil pengembangan dan pemberdayaan kelembagaan perdamaian sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 130 HIR/154 Rbg, yang mengharuskan hakim yang

menyidang suatu perkara dengan sungguh-sungguh mengusahakan perdamaian diantara para pihak yang berperkara.

## 2. Hambatan dan Solusi Dalam Pelaksanaan Mediasi Proses Lelang Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Sragen

### a. Hambatan Pelaksanaan Mediasi Proses Lelang Hak Tanggungan

Bekerjanya hukum adalah masyarakat yang akan mempengaruhi faktor-faktor atau kekuatan sosial mulai dari tahap pembuatan sampai pemberlakuan. Pengaruh sosial atau perilaku sosial akan masuk dalam proses legislasi seperti peraturan. Peraturan dikeluarkan diharapkan sesuai dengan keinginan secara efektif dari peraturan tersebut tergantung dari kekuatan sosial seperti budaya hukum yang baik, maka hukum akan bekerja dengan baik. Menurut Lawrence Friedman dalam Esmi Warrasih, untuk melihat efektivitas hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari tiga elemen, yaitu substansi (*substance*), struktur (*structure*), dan budaya hukum (*legal culture*) (Friedman, 2005).

#### 1) Substansi Hukum

Lembaga Pembuat Peraturan dalam mengatur proses beracara di Pengadilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan adalah dengan mengesahkan peraturan perundang-undangan yaitu berupa Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Pasal 1 angka 1 Perma Nomor 01 tahun 2016 menyatakan bahwa mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan dibantu oleh Mediator. Mediasi yang dilakukan oleh para pihak dengan bantuan mediator bertujuan untuk mencapai kesepakatan kedua belah pihak yang saling menguntungkan (*win-win solution*) dan memuaskan bagi pihak-pihak yang bersengketa serta bersifat *problem solving*, bukan untuk mencari kalah menang (*win or loss*). Peran mediator dalam mediasi hanya menjadi fasilitator yang membantu para pihak dalam mengklarifikasi kebutuhan dan keinginan-keinginan mereka, menyiapkan panduan membantu para pihak dalam meluruskan perbedaan-perbedaan pandangan dan bekerja untuk suatu yang dapat diterima para pihak dalam penyelesaian yang mengikat.

Tujuan mediasi yaitu dapat mengurangi permusuhan dan mengizinkan para pihak mengontrol hasil penyelesaian sengketanya dengan satu penekanan kenetralan, tanggung

jawab individu, dan kewajiban timbal balik yang ada dalam mediasi. Penyelesaian sengketa dengan mediasi juga mengizinkan para pihak menemukan suatu penyelesaian yang sesuai dengan keinginan mereka, bahkan terhadap persetujuan yang mereka sepakati bersama. Selain itu, mediasi juga memiliki kapasitas untuk mengakui adanya secara psikologis akan adanya kebutuhan-kebutuhan rohani dari para pihak, termasuk kebutuhan untuk berdamai, memaafkan, dan untuk dimaafkan.

Tujuan mediasi tersebut didukung pendapat *More* sebagaimana yang dijelaskan Abu Rohmad, suatu proses mediasi dikatakan deal karena memenuhi 3 (tiga) syarat kepuasan. *Pertama*, kepuasan substantif, yakni kepuasan yang berhubungan dengan kepuasan khusus dari pihak-pihak yang bersengketa, misalnya ganti kerugian berupa uang ataupun memberikan kepuasan karena perundingan diselesaikan dengan cepat. *Kedua*, kepuasan prosedural yakni kedua belah pihak diberikan kesempatan yang sama dan bebas mengemukakan pendapatnya. Kesempatan itu dapat pula diwujudkan ke dalam sebuah perjanjian tertulis serta disepakati untuk dilaksanakan. *Ketiga*, kepuasan psikologis yaitu apabila masing-masing pihak memiliki tingkat emosi terkendali, saling menghargai, penuh keterbukaan serta dilakukan dengan sikap positif bahwa hubungan masih dapat dipelihara pada masa datang (Rohmad, 2005).

## 2) Struktur Hukum

Struktur hukum dalam pelaksanaan mediasi proses lelang Hak Tanggungan adalah Pengadilan Negeri Sragen. Pengadilan Negeri Sragen dalam mewujudkan proses beracara di pengadilan yang sederhana, cepat dan biaya yang murah adalah mendorong para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan kasusnya dengan cara mediasi. Kewajiban para pihak yang bersengketa untuk melakukan mediasi diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Perma Nomor 1 Tahun 2016 yaitu: “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, kecuali ditentukan lain berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung ini”.

## 3) Budaya Hukum

Budaya hukum dalam pelaksanaan mediasi lelang hak tanggungan di Pengadilan

Negeri Sragen adalah Penggugat, Tergugat dan Mediator. Pelaksanaan mediasi dapat berjalan dengan lancar apabila Para Pihak yang bersengketa memiliki tikad baik untuk menyelesaikan sengketa. Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa Penggugat dan Tergugat tidak beritikad baik, sehingga proses mediasi penangguhan lelang hak tanggungan tidak berhasil, oleh karena itu Mediator sebagai pihak pemegang peran dalam pelaksanaan mediasi wajib mendorong para Penggugat dan Tergugat untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi.

Mediator dalam melaksanakan tugasnya memediasi para pihak yang bersengketa diatur dalam Pasal Pasal 14 Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1 Tahun 2016, diantaranya adalah: 1) Mediator wajib membuat aturan pelaksanaan Mediasi bersama Para Pihak; 2) Mediator wajib menjelaskan bahwa Mediator dapat mengadakan pertemuan dengan satu pihak tanpa kehadiran pihak lainnya (kaukus); 3) Mediator wajib menyusun jadwal Mediasi bersama Para Pihak; 4) Mediator wajib memberikan kesempatan kepada Para Pihak untuk menyampaikan permasalahan dan usulan perdamaian; 5) Mediator dalam melakukan mediasi wajib menginventarisasi permasalahan dan mengagendakan pembahasan berdasarkan skala prioritas; 6) Mediator wajib memfasilitasi dan mendorong Para Pihak untuk: menelusuri dan menggali kepentingan Para Pihak, mencari berbagai pilihan penyelesaian yang terbaik bagi Para Pihak, dan bekerja sama mencapai penyelesaian; 7) Mediator wajib membantu Para Pihak dalam membuat dan merumuskan Kesepakatan Perdamaian. Selanjutnya, dalam proses mediasi, mediator mendorong dan memberikan nasihat kepada para pihak untuk melakukan mediasi dengan menjelaskan tentang keuntungan dan kerugian apabila para pihak bersedia menempuh atau tidak menempuh mediasi.

b. Solusi Menangani Hambatan Dalam Pelaksanaan Mediasi Pembatalan Lelang Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Sragen

Berdasarkan kendala-kendala yang terjadi dalam mplementasi mediasi proses lelang Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Sragen, berikut peneliti sampaikan solusi dalam mengatasi kendala-kendala yang terjadi.

1) Mendorong para pihak beritikad baik

Guna terlaksananya mediasi dalam dalam mplementasi mediasi proses lelang Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Sragen, mediator berupaya untuk memberikan nasihat

kepada para pihak untuk melakukan mediasi dengan menjelaskan tentang keuntungan yang diperoleh para pihak jika bersedia menempuh penyelesaian perkara melalui mediasi. Pelaksanaan mediasi di Pengadilan Negeri Sragen sesuai dengan pendapat David Spencer dan Michael Brogan merujuk pada pandangan Ruth Carlton bahwa pelaksanaan mediasi mengacu lima prinsip dasar mediasi. Lima prinsip ini dikenal dengan lima dasar filsafat mediasi. Kelima prinsip tersebut adalah; prinsip kerahasiaan (*confidentiality*), prinsip sukarela (*volunteer*) prinsip pemberdayaan (*empowerment*), prinsip netralitas (*neutrality*), dan prinsip solusi yang unik (*a unique solution*) (Abbas, 2009).

Prinsip pertama mediasi adalah kerahasiaan (*confidentiality*). Kerahasiaan dan ketertutupan ini juga sering kali menjadi daya tarik bagi kalangan tertentu, terutama para pengusaha yang tidak menginginkan masalah yang mereka hadapi dipublikasikan di media massa. Sebaliknya jika sengketa dibawa ke proses litigasi atau pengadilan, maka secara hukum sidang-sidang pengadilan terbuka untuk umum karena keterbukaan itu merupakan perintah ketentuan undang-undang.

Prinsip kedua, *volunteer* (sukarela). Prinsip kesukarelaan ini dibangun atas dasar bahwa orang akan mau bekerja sama untuk menemukan jalan keluar dari persengketaan mereka, bila mereka datang ketempat perundingan atas pilihan mereka sendiri.

Prinsip ketiga, pemberdayaan (*empowerment*). Kemampuan para pihak yaitu Penggugat dan Tergugat harus diakui dan dihargai, dan oleh karena itu setiap solusi atau jalan penyelesaian sebaiknya tidak dipaksakan dari luar. penyelesaian sengketa harus muncul dari pemberdayaan terhadap masing-masing pihak, karena hal itu akan lebih memungkinkan para pihak untuk menerima solusinya.

Prinsip keempat, netralitas (*neutrality*). Mediator dalam pelaksanaan mediasi hanya berwenang mengontrol proses berjalan atau tidaknya mediasi. Seorang mediator dalam mediasi tidak bertindak layaknya seorang hakim atau juri yang memutuskan salah atau benarnya salah satu pihak atau mendukung pendapat dari salah satunya, atau memaksakan pendapat dan penyelesaiannya kepada kedua belah pihak

Prinsip kelima, solusi yang unik (*a unique solution*). Solusi yang dihasilkan dari proses mediasi tidak harus sesuai dengan standar legal, tetapi dapat dihasilkan dari proses

kreativitas. Hasil mediasi mungkin akan lebih banyak mengikuti keinginan kedua belah pihak, yang terkait erat dengan konsep pemberdayaan masing-masing pihak.

2) Mendorong para pihak yang bersengketa untuk menghadiri mediasi

Upaya yang ditempuh mediator agar para pihak bersedia menyelesaikan sengketa melalui mediasi adalah memanggil dengan patut dan sah untuk hadir dalam pelaksanaan mediasi, apabila pemanggilan ini gagal, maka mediator berupaya melakukan kaukus dengan cara mediator melakukan pertemuan terpisah untuk menggali permasalahan yang belum terungkap dan dianggap penting guna tercapainya kesepakatan dalam mediasi yang biasa disebut dengan istilah kaukus. Kaukus ini bertujuan untuk mengetahui kemauan, keinginan/kepentingan tersembunyi masing-masing pihak sehingga dapat ditemukan solusi penyelesaian masalah yang terbaik. Kaukus yang dilaksanakan oleh mediator di Pengadilan Negeri Sragen dilakukan pada hari/waktu yang lain di mana hanya dihadiri oleh salah satu pihak saja.

Pelaksanaan kaukus yang dilakukan oleh mediator tersebut sejalan dengan pendapat Runtung Sitepu yang menyatakan bahwa mediasi merupakan permainan informasi atau disebut dengan teknik *caucusing*. Semakin banyak informasi mengenai sengketa tersebut yang diperoleh maka semakin besar kemungkinan untuk dapat menyelesaikannya, oleh karena itu Mediator harus memasang kuping lebar-lebar, dan jadilah sebagai pendengar yang baik. Jangan sekali-kali memotong pembicaraan dari pihak-pihak, biarkan saja mengeluarkan segala keluhan dan uneg-unegnya. Keuntungan lain dari penggunaan taktik *caucusing* ini Mediator dapat memanipulasi informasi dari pihak-pihak demi untuk tujuan-tujuan yang positif (Sitepu, 2006).

3) Mendorong kuasa hukum untuk mendukung proses mediasi

Mediator dalam melaksanakan mediasi selalu mendorong kuasa hukum untuk memberikan pemahaman kepada kliennya untuk menempuh jalur mediasi dalam menyelesaikan sengketa. Pasal 18 Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1 Tahun 2016 yaitu: 1) Kuasa hukum wajib membantu Para Pihak melaksanakan hak dan kewajibannya dalam proses Mediasi. 2) Kewajiban kuasa hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diantaranya meliputi: a) menyampaikan penjelasan Hakim Pemeriksa Perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (7) kepada Para Pihak; b) mendorong Para Pihak berperan langsung secara aktif dalam proses Mediasi; c) membantu Para Pihak

mengidentifikasi kebutuhan, kepentingan dan usulan penyelesaian sengketa selama proses Mediasi; d) membantu Para Pihak merumuskan rencana dan usulan Kesepakatan Perdamaian dalam hal Para Pihak mencapai kesepakatan; e) menjelaskan kepada Para Pihak terkait kewajiban kuasa hukum. 3) Dalam hal Para Pihak berhalangan hadir berdasarkan alasan sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (4), kuasa hukum dapat mewakili Para Pihak untuk melakukan Mediasi dengan menunjukkan surat kuasa khusus yang memuat kewenangan kuasa hukum untuk mengambil keputusan. 4) Kuasa hukum yang bertindak mewakili Para Pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib berpartisipasi dalam proses Mediasi dengan ktikad baik dan dengan cara yang tidak berlawanan dengan pihak lain atau kuasa hukumnya.

#### **D. SIMPULAN**

Pelaksanaan mediasi dalam proses lelang hak tanggungan di Pengadilan Negeri Sragen dilaksanakan dengan dua tahap, yaitu tahap pra mediasi dan tahap proses mediasi. 1) Tahap pra mediasi yaitu : a) Hakim memerintahkan kepada pihak yang bersengketa untuk menempuh mediasi, b) Penjelasan tentang prosedur mediasi oleh hakim, c) Memilih mediator. (2) Tahap-tahap proses mediasi dilaksanakan dengan tahap-tahap sebagai berikut: a) Penyerahan resume perkara para pihak kepada mediator, b) Pembuatan jadwal pertemuan oleh mediator, c) Pertemuan-pertemuan, d) Perumusan kesepakatan dalam bentuk tertulis, dan e) Penetapan akta kesepakatan oleh hakim. Faktor kendala yang terjadi dalam mplementasi mediasi proses lelang hak tanggungan di Pengadilan Negeri Sragen yaitu: 1) Kurangnya ktikad baik para pihak dalam proses mediasi, yaitu ditunjukkan dengan tidak hadirnya para pihak dalam proses mediasi sampai batas jangka waktu yang ditentukan. 2) Tidak adanya sanksi yang tegas untuk para pihak yang tidak dapat menghadiri pertemuan mediasi pada waktu yang telah ditentukan. 3) Peran kuasa hukum atau advokat yang tidak selalu mendukung pelaksanaan proses mediasi dalam rangka menyelesaikan sengketa secara damai. Solusi yang dilakukan yaitu: 1) Mediator menunjukkan kesungguhan, kemampuan, dan dedikasi dalam mendamaikan para pihak. 2) Mediator dapat melakukan kaukus, yaitu mediator dapat melakukan pertemuan terpisah untuk menggali permasalahan yang belum terungkap dan dianggap penting guna tercapainya kesepakatan dalam mediasi. 3) Menghimbau kuasa hukum untuk memberikan pemahaman kepada kliennya untuk menempuh jalur mediasi dalam menyelesaikan sengketa.

**DAFTAR PUSTAKA****Buku:**

- Abbas, S. (2009). *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, Dan Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Amiruddin, & Asikin, Z. (2010). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Friedman, L. dalam Warrasih, E. (2005). *Pranata Hukum: Sebuah Telaah Sosiologis*. Semarang: Suryandaru Utama.
- Hadikusuma, H. (1995). *Metode Pembuatan Kertas Kerja Atau Skripsi Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Patrik, P. (1989). *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Rohmad, A. (2008). *Paradigma Resolusi Konflik Agraria*. Semarang: Walisongo, Press."
- Sutedi, A. (2012). *Good Corporate Governance*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suteki., & Taufani, G. (2018). *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*. Depok: PT RajaGrafindo Persada.
- Umam, K. (2016). *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia.
- Wardah, Sri., & Sutiyoso, B. (2006). *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya Di ndonesia*. Yogyakarta: Departemen Hukum GH UI.

**Artikel Jurnal/Karya Ilmiah:**

- Sitepu, R. (2006). *Pemberdayaan Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa ndonesia, Disampaikan dalam pidato Pengukuhan Guru Besar Tetap dalam bidang Ilmu Hukum Adat pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara*. Universitas Sumatera Utara.
- Suwikromo, P.S. (2016) "Hambatan Dalam Pelaksanaan Lelang Atas Jaminan Kebendaan Yang Dikat Dengan Hak Tanggungan". *Lex Privatum*, Vol.4, (No.1).
- Windajani, .I.D. (2011). "Hambatan Eksekusi Hak Tanggungan Di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta". *Mimbar Hukum, Edisi Khusus*, (November).
- Yustiana. (2020). "Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet Bank". *Al-Ishlah: Jurnal Ilmiah Hukum, Vol. 22,(No.1)*.

**Peraturan Perundang-Undangan:**

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT).

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

**Wawancara:**

Maryono. (2021). *Hasil Wawancara Pribadi*, Jurusita Pengadilan Negeri Sragen, Tanggal 15 Januari 2021.