

**ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN DOKUMEN HASIL MEDIASI
NOTARIS ATAS AKTA SEWA MENYEWA**



SKRIPSI

Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Diajukan oleh:

NABILAH VALDA ALISYAH

NPM. 22071010036

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR

SURABAYA

2026

**ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN DOKUMEN HASIL MEDIASI
NOTARIS ATAS AKTA SEWA MENYEWA**



SKRIPSI

**Skrripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur**

Diajukan oleh:

NABILAH VALDA ALISYAH

NPM. 22071010036

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR

SURABAYA


2026

**HALAMAN PERSETUJUAN
SKRIPSI**

**ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN DOKUMEN HASIL MEDIASI
NOTARIS ATAS AKTA SEWA MENYEWA**

Penelitian untuk Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing,
pada hari Senin, 23 Februari 2026


Penyusun,


Nabilah Valda Alisyah
NPM. 22071010036

Menyetujui,
Dosen Pembimbing


Aldira Mary Dita Caesar Purwanto, S.H., M.H.
NIP. 19880322 201807 2 001

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum


Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.
NIP. 19930405 201903 2 029



HALAMAN REVISI
SKRIPSI

ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN DOKUMEN HASIL MEDIASI
NOTARIS ATAS AKTA SEWA MENYEWAKAN

Penyusun,


Nabilah Valda Alisyah
NPM. 22071010036

Skripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
pada hari Senin, 20 April 2026

Pembimbing,


Aldira Mara Ditta Caesar Purwanto, S.H., M.H.
NIP. 19880322 201807 2 001

Dewan Penguji:
Ketua,


Zuhda Mila Fitriana, S.H., LL.M.
NIP. 19920217 202406 2 001


Dr. Teddy Prima Anggriawan, S.H., S.Sos.,
M.Kn., M.H., CLA.
NPT. 17 1 19910425 045

Aldira Mara Ditta Caesar Purwanto, S.H., M.H.
NIP. 19880322 201807 2 001

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum


Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.
NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur


Dr. Ertien Rini Ng Nawangsari, M.Si
NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN
SKRIPSI

ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN DOKUMEN HASIL MEDIASI
NOTARIS ATAS AKTA SEWA MENYEWA

Penyusun,


Nabilah Valda Alisyan
NPM 22011010036


Skripsi telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
pada hari Senin, tanggal 20 April 2026

Pembimbing,


Aldira Mara Ditta Caesar Purwanto, S.H., M.H.
NIP. 19880322 201807 2 001

Dewan Penguji:
Ketua,


Zuhda Mila Fitriana, S.H., LL.M.
NIP. 19920217 202406 2 001
Penguji II,



Dr. Teddy Prima Anggriawan, S.H., S.Sos.,
M.Kn., M.H., CLA.
NPT. 171 19910425 045
Penguji III,


Aldira Mara Ditta Caesar Purwanto, S.H., M.H.
NIP. 19880322 201807 2 001

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum


Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.
NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur


Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si
NIP. 19680116 199403 2 001

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nabilah Valda Alisyah

NPM : 22071010036

Program : Sarjana (S1)

Program Studi : Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 23 Februari 2026

Yang Membuat Pernyataan



Nabilah Valda Alisyah
NPM. 22071010036

KATA PENGANTAR

Segala syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Penelitian Skripsi yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN DOKUMEN HASIL MEDIASI NOTARIS ATAS AKTA SEWA MENYEWA”**. Penelitian Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan utama dalam menyelesaikan pendidikan pada program S-1 di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Selain itu, penelitian ini juga memiliki tujuan untuk menambah wawasan pembaca dan penulis khususnya terkait keilmuan dalam bidang hukum perjanjian. Selama proses penyusunan Penelitian Skripsi, penulis senantiasa mendapatkan motivasi, dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan apresiasi dan ucapan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Penelitian Skripsi ini. Penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Akhmad Fauzi, MMT., IPU., selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Ibu Aldira Mara Ditta Caesar Purwanto, S.H., M.H. selaku Plt. Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran”

Jawa Timur sekaligus Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam penulisan Penelitian Skripsi ini.

5. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
6. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
7. Segenap Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan ilmu dan inspirasi selama masa studi.
8. Bapak dan Ibu Tim Penguji Penelitian Skripsi yang telah memberikan saran, kritik, dan evaluasi yang sangat berharga bagi pengembangan penelitian penulis.
9. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah memberi bantuan dalam kemudahan pengurusan administrasi.
10. Ibu Sri Puji Lestari, S.H., M.Kn., yang telah memberikan izin serta kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian skripsi di Kantor Notaris/PPAT Sri Puji Lestari, S.H., M.Kn.
11. (Alm) Bapak Moch. Ali Maksam dan Ibu Sulistiani, selaku orang tua penulis yang tiada henti memberikan segala doa, dukungan, kasih sayang, dan memenuhi segala kebutuhan sehingga penulis dapat menyelesaikan studinya hingga sarjana.

12. Farah Rizky Alisyah dan Salsa Chintya Alisyah, selaku saudara kandung penulis yang selalu memberikan doa dan semangat agar penulis dapat segera menyelesaikan Penelitian Skripsi ini.
13. Faradiba Mustika Nugraheni, selaku sahabat penulis dari awal perkuliahan hingga saat ini yang senantiasa saling membantu, mendukung, kebersamai penulis dalam setiap langkah yang penulis tempuh dan terima kasih telah menjadi partner bertumbuh di segala kondisi hingga akhirnya kami dapat membuka *small business* jasa titip beli bernama *ceryna.co* pada September 2025 lalu.
14. Pertemanan “Minimal Sb” diantaranya Annisa Firdausiah, Faradiba Mustika Nugraheni, Hauna Visabella Kusawa, Sadewa Wenas Arkananta, M. Arjuna Abidin, Moch. Davanna Rizki, M. Rafly Ainur Rizky yang telah kebersamai penulis sejak awal perkuliahan hingga saat ini.
15. Sahabat penulis lainnya dan juga pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu namun tidak mengurangi rasa hormat dan sayang penulis terhadap mereka, tanpa kalian semua mungkin penulis tidak dapat menyelesaikan Penelitian Skripsi ini.
16. Nabilah Valda Alisyah sebagai penulis yang selalu berusaha untuk menyelesaikan Penelitian Skripsi ini dengan baik dan tepat waktu.

Kesempurnaan hanya milik Allah Subhanahu Wa Ta’ala sehingga penulis menyadari bahwa dalam penelitian ini masih terdapat kesalahan maupun kekurangan. Oleh karenanya, penulis akan terbuka untuk menerima segala kritik maupun saran yang disampaikan pada kemudian hari. Penulis berharap agar

Skripsi yang akan disusun ini akan memberikan manfaat bagi pihak yang membaca, pihak akademik serta bagi penulis secara pribadi.

Surabaya,.....

Penulis

INTISARI

Nama : Nabilah Valda Alisyah

NPM : 22071010036

Tempat, Tanggal Lahir : Sidoarjo, 06 Mei 2004

Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum

ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN DOKUMEN HASIL MEDIASI

NOTARIS ATAS AKTA SEWA MENYEWAWA

ABSTRAK :

Dalam pembuatan suatu perjanjian tidak jarang timbul permasalahan hukum karena kepentingan para pihak yang berseberangan. Hal ini dapat terjadi baik sebelum adanya pembuatan perjanjian maupun setelahnya. Seperti yang kita ketahui, macam perjanjian yang umumnya terjadi dalam kehidupan sehari-hari adalah antara lain perjanjian jual beli, utang piutang, hingga sewa menyewa. Penyelesaian sengketa atas timbulnya akta sewa menyewa melalui alternatif penyelesaian sengketa non-litigasi berupa mediasi dihadapan notaris sering kali menjadi pilihan masyarakat karena memberikan kepastian hukum serta mengedepankan musyawarah sehingga dapat menjaga hubungan para pihak yang bersengketa tetap baik-baik saja. Penelitian ini memiliki tujuan sebagaimana telah tertuang dalam rumusan masalah yang meliputi bagaimana kedudukan Notaris sebagai mediator atas penyelesaian sengketa akta sewa menyewa dan bagaimana keabsahan dokumen yang dihasilkan dari mediasi oleh Notaris. Adapun metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa walaupun dalam pelaksanaan mediasi yang dilakukan oleh notaris tidak diatur secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan, seorang notaris dapat berperan sebagai mediator karena konsekuensinya sebagai pejabat umum untuk melakukan penyuluhan hukum dan atas permintaan masyarakat terutama yang berkaitan dengan akta otentik yang telah dibuat oleh notaris yang bersangkutan. Sehingga kedudukan notaris sebagai mediator ini tetap berjalan sebagaimana mestinya serta tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian terkait keabsahan dokumen hasil mediasi tersebut meskipun tidak dijadikan sebagai *acta van dading*, akta dibawah tangan ini akan tetap sah sejauh diakui oleh kedua pihak yang bersangkutan apabila terjadi sengketa dikemudian hari.

Kata Kunci: Akta Sewa Menyewa, Mediasi, Notaris Sebagai Mediator

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
HALAMAN REVISI SKRIPSI	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	iv
SURAT PERNYATAAN ORIGINALITAS	v
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	vi
KATA PENGANTAR	vii
INTISARI	xi
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	9
1.4 Manfaat Penelitian.....	9
1.5 Keaslian Penelitian.....	10
1.6 Metode Penelitian.....	12
1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian.....	12
1.6.2 Pendekatan Penelitian.....	13
1.6.3 Sumber Hukum.....	14
1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum.....	16

1.6.5 Analisis Bahan Hukum	16
1.6.6 Sistematika Penulisan	18
1.6.7 Jadwal Penelitian	19
1.7 Tinjauan Pustaka	21
1.7.1 Tinjauan Umum Perjanjian Sewa Menyewa.....	21
1.7.1.1 Definisi Perjanjian Sewa Menyewa	21
1.7.1.2 Syarat Sah Perjanjian	22
1.7.1.3 Objek Perjanjian Sewa Menyewa	23
1.7.2 Tinjauan Umum Notaris	24
1.7.2.1 Definisi Notaris	24
1.7.2.2 Kewenangan Notaris	25
1.7.2.3 Notaris Sebagai Mediator.....	28
1.7.3 Tinjauan Umum Alternatif Penyelesaian Sengketa	30
1.7.3.1 Definisi Alternatif Penyelesaian Sengketa	29
1.7.3.2 Alternatif Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi	33
1.7.3.3 Peran Mediator Dalam Mediasi	36
1.7.4 Tinjauan Umum Akta.....	36
1.7.4.1 Definisi Akta	36
1.7.4.2 Akta Otentik.....	37
1.7.4.3 Akta Dibawah Tangan.....	38
BAB II KEDUDUKAN NOTARIS SEBAGAI MEDIATOR ATAS	
PENYELESAIAN SENGKETA AKTA SEWA MENYEWAWA	33
2.1 Kedudukan Notaris sebagai Mediator.....	33

2.2 Notaris sebagai Mediator dalam Penyelesaian Sengketa	48
BAB III KEABSAHAN DOKUMEN HASIL MEDIASI NOTARIS ATAS PENYELESAIAN SENGKETA AKTA SEWA MENYEWA	56
BAB IV PENUTUP	69
4.1 Kesimpulan	69
4.2 Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA.....	72
LAMPIRAN.....	76

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Pelaksanaan Mediasi.....	7
Tabel 2. Keaslian Penelitian.....	12
Tabel 3. Jadwal Penelitian	20

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Sertifikat <i>English Proficiency Test</i> (EPT).....	76
Lampiran 2	: Transkrip Nilai	77
Lampiran 3	: Persetujuan Ujian Skripsi oleh Dosen Pembimbing	78
Lampiran 4	: Surat Penugasan Dosen Pembimbing	79
Lampiran 5	: Kartu Bimbingan	80
Lampiran 6	: Formulir Ajuan Judul.....	82
Lampiran 7	: Formulir Ganti Judul.....	83
Lampiran 8	: Bukti Pembayaran Uang Kuliah Tunggal (UKT)	84
Lampiran 9	: Bukti Kartu Rencana Studi (KRS).....	85
Lampiran 10	: Bukti Penyerahan Laporan Magang MBKM.....	86
Lampiran 11	: Bukti Penyerahan Proposal Skripsi	87
Lampiran 12	: Surat Keterangan Hasil Uji Turnitin Skripsi.....	88
Lampiran 13	: Hasil Uji Turnitin Skripsi.....	89
Lampiran 14	: Hasil Uji Turnitin Jurnal	90
Lampiran 15	: <i>Letter of Acceptence</i> (LoA) Artikel Jurnal.....	91
Lampiran 16	: Dokumentasi Wawancara.....	92
Lampiran 17	: Sertifikat <i>Library Class</i>	93
Lampiran 18	: Bukti Pendaftaran Ujian Lisan.....	94
Lampiran 19	: Lembar Revisi Dosen Penguji Ketua.....	95
Lampiran 20	: Lembar Revisi Dosen Penguji I.....	96
Lampiran 21	: Lembar Revisi Dosen Penguji II.....	97