

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Penerapan prinsip pada Pasal 1 ayat (3) UUD Tahun 1945 memberi penjelasan bahwa Indonesia merupakan negara hukum yang secara tidak langsung menjelaskan bahwa dasar hukum tertulis ini menjamin keamanan warga negara Indonesia juga menjadikan hukum sebagai kekuasaan tertinggi dalam negara. Hal ini berarti bahwa kita sebagai subjek hukum manusia (*natuurlijke persoon*) tidak dapat terlepas dari suatu hal yang biasa disebut dengan perbuatan hukum. Tidak hanya itu, badan hukum (*recht persoon*) juga termasuk dalam subjek hukum yang memiliki hak dan kewajiban sebagaimana yang telah diatur dalam undang-undang.¹

Sehubungan dengan kehidupan bermasyarakat, umumnya seseorang sering kali membuat perjanjian antara pihak satu dengan pihak lainnya guna memenuhi kebutuhan. Pembahasan mengenai perjanjian tentunya tidak akan terlepas dari perikatan, sebab secara tidak langsung lahirnya suatu perikatan timbul atas adanya perjanjian. Suatu perjanjian dapat timbul karena 2 hal, yakni atas adanya kesepakatan bersama antar para pihak maupun karena undang-undang.² Perjanjian yakni beberapa di

¹ Christina Bagenda, Nanda Dwi Rizkia, dkk, *Hukum Perdata*, Bandung: Penerbit Widina Bhakti Persada Bandung, 2023, h. 32.

² Marilang, S.H., *Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Makassar: Indonesia Prime, 2017, h.52.

antara instrumen hukum Indonesia yang memiliki fungsi penting untuk mengatur hubungan antarindividu maupun antarlembaga.

Pengaturan perjanjian dalam konteks hukum perdata Indonesia tertuang dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan. Sebagaimana bunyi pasal dalam 1313 KUH Perdata mendefinisikan bahwasanya perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan satu atau dua orang lebih yang mengikat dirinya kepada satu atau dua orang lebih. Sehubungan atas adanya suatu perjanjian, maka timbul peristiwa yang sebagaimana telah dimuat dalam perjanjian tersebut untuk dilaksanakan prestasi seperti menyerahkan/ memberikan suatu barang, untuk tidak berbuat sesuatu, maupun untuk berbuat sesuatu.³ Berkenaan dengan beberapa hal paling penting dalam membuat suatu perjanjian adalah telah terpenuhinya unsur-unsur syarat sah perjanjian yakni unsur subyektif maupun obyektif sebagaimana tertuang pada pasal 1320 KUH Perdata bahwa telah terdapat kesepakatan, cakap dalam pembuatan perjanjian, suatu hal tertentu, dan suatu sebab halal.

Menurut KUH Perdata, termuat 2 (dua) macam utama perjanjian yaitu perjanjian bernama (*nominat*) serta perjanjian tidak bernama (*innominat*).⁴ Pengaturan mengenai perjanjian khususnya sewa-menyewa dimuat pada pasal 1548 hingga 1600 KUH Perdata. Pada salah satu butir

³ Teddy Prima Anggriawan, Aldira Mara Ditta, Shinfani Kartika, *Pengantar Hukum Perdata*, Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2023, h. 4.

⁴ Salim. H. S, *Hukum Kontrak (Teori dan Penyusunan Kontrak)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2021, h.28.

pasal dalam KUH Perdata khususnya Pasal 1548, menjelaskan satu diantara bentuk perjanjian bernama yakni sewa-menyewa memiliki arti bahwa sewa-menyewa adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak yang satu beserta pihak lainnya untuk memberikan kenikmatan suatu benda atau barang baik bergerak maupun tidak bergerak selama waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu biaya yang bagi pihak terakhir menanggung pembayaran tersebut. Berdasarkan kehidupan bermasyarakat seperti yang kita ketahui, perjanjian sewa menyewa umumnya berlangsung dalam keseharian kita contohnya sewa-menyewa pakaian adat/pengantin, sewa-menyewa mobil, sewa-menyewa ruangan, kamar atau rumah, sewa-menyewa lahan, dan masih banyak lagi kegiatan sewa menyewa yang lainnya.

Ketentuan didalam KUH Perdata, bentuk/wujud pembuatan perjanjian sewa-menyewa para pihak dalam suatu perjanjian tidak ditentukan secara tegas/eksplisit mengenai bentuk perjanjiannya. Oleh sebab itu, pembuatan perjanjian-sewa menyewa dapat disusun secara tertulis ataupun lisan.⁵ Pada praktiknya, pembuatan perjanjian sewa-menyewa benda tidak bergerak misalnya tanah atau bangunan dibuat secara tertulis dengan isi/klausul perjanjian yang sudah disusun Notaris dan/atau para pihak dalam perjanjian itu sendiri. Dalam pembuatannya, pihak paling utama untuk merancang isi/klausul dalam perjanjian adalah pihak yang memiliki objek sewa (yang menyewakan), sehingga jika dilihat

⁵ *Ibid.*, h. 59.

dari sisi penyewa ia berada di pihak yang lemah. Dengan demikian penyewa dapat menyetujui atau tidak atas semua isi/klausul yang dibuat oleh pihak yang menyewakan.

Dalam kehidupan sehari-hari, sengketa yang timbul karena adanya perbedaan pandangan, tujuan, maupun kepentingan antara individu yang satu dengan yang lain merupakan suatu hal yang tidak dapat dihindari. Termasuk permasalahan yang timbul setelah adanya suatu perjanjian baik karena salah satu pihak dalam perjanjian merasa dirugikan atau bahkan pihak lain. Umumnya penyelesaian sengketa di Indonesia ditempuh oleh para pihak melalui proses litigasi/ melalui pengadilan. Namun proses penyelesaian ini seringkali membutuhkan biaya yang tidak murah dan memerlukan durasi yang cukup panjang. Oleh sebab itu, tidak jarang juga seseorang lebih memilih untuk menyelesaikannya melalui mediasi diluar pengadilan (mediasi non litigasi).

Alternatif penyelesaian sengketa secara non-litigasi (diluar pengadilan) pada hakikatnya merupakan langkah penyelesaian sengketa antara para pihak melewati perdamaian. Pada pokoknya, mediasi ialah sebuah cara atau upaya yang dipilih seseorang atau lebih guna menyelesaikan sengketa atas kesepakatan bersama menggunakan bantuan pihak ketiga yakni mediator sebagai fasilitator perdamaian antar pihak untuk mencapai kata mufakat.⁶ Mediator dalam hal ini harus bersikap netral dan menjaga objektivitas dengan tidak mendukung pihak tertentu.

⁶ Susanti Adi Nugroho, *Manfaat Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Jakarta: Prenada Media, 2019, h. 4.

Terkait hal tersebut, seorang mediator tidak berwenang dalam memutuskan sengketa antar para pihak, melainkan hanya berperan dalam menunjang kebutuhan antar pihak untuk mencapai penyelesaian permasalahan yang telah diamanahkan kepadanya.⁷

Penyelesaian sengketa melalui mediasi diluar pengadilan umumnya ditunjuk pihak yang bersangkutan berdasarkan kebebasannya untuk menentukan mediator baik mediator perorangan, mediator swasta maupun sebuah lembaga independen alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau biasa disebut dengan Pusat Mediasi Nasional (PMN). Dalam praktiknya, terdapat 2 jenis mediator yang dapat melakukan mediasi atas permintaan para pihak yakni mediator yang dilengkapi dengan sertifikasi dan mediator tanpa sertifikasi. Begitupun juga kompetensi notaris sebagai mediator dalam proses mediasi terdapat notaris sebagai mediator yang dilengkapi sertifikasi dan notaris sebagai mediator tanpa sertifikat.

Notaris bersertifikat mediator adalah notaris yang telah mengikuti pelatihan khusus dan memperoleh sertifikasi resmi dari lembaga yang berwenang, seperti Mahkamah Agung atau lembaga pelatihan mediasi yang terakreditasi. Sertifikasi ini membekali notaris dengan pengetahuan dan keterampilan mediasi yang lebih mendalam, baik dari aspek hukum maupun teknik penyelesaian konflik. Sementara itu, notaris non-bersertifikat mediator adalah notaris yang menjalankan fungsi mediasi

⁷ *Ibid.*, h. 12.

berdasarkan kepercayaan para pihak, dengan mengandalkan pengalaman dan pengetahuan hukumnya dalam memfasilitasi komunikasi serta merumuskan kesepakatan bersama. Meskipun tidak memiliki sertifikasi formal, peran mereka tetap sama pentingnya untuk menyampaikan solusi damai bagi pihak yang bersengketa, selama prinsip imparialitas, kerahasiaan, dan keadilan tetap dijunjung tinggi dalam proses mediasi tersebut.⁸

Ketentuan dalam UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang selanjutnya disebut sebagai (UUJN) menjelaskan bahwa notaris berwenang membuat akta otentik, menjamin kepastian pada tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, dan sebagainya sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3). Namun diluar kewenangan formal tersebut, notaris juga memiliki peran strategis dalam menyelesaikan sengketa diluar pengadilan menggunakan proses mediasi yang berhasil akhir sebuah akta kesepakatan bersama (akta otentik) ataupun akta dibawah tangan. Pada konteks tersebut, notaris dapat menjalankan peran mediator dengan sikap netral dan independen, memfasilitasi pihak yang bersengketa memperoleh kesepakatan secara damai tanpa perlu melalui proses peradilan yang panjang. Peran notaris yang netral sangat penting karena kehadirannya sebagai pejabat umum menumbuhkan rasa keyakinan pihak yang

⁸ Dr. Hasudungan Sinaga, Jonatan Timbul, Josafat Pondang, *Membedah Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Sumedang: CV. Mega Press Nusantara, h. 10-14.

bersengketa supaya proses perdamaian tersebut dapat berjalan dengan adil, terbuka, dan mengedepankan prinsip *win-win solution*.

Tahun	Jumlah Pelaksanaan Mediasi atas Akta Sewa Menyewa
2023	1
2024	0
2025	1
Total	2

Tabel 1. Pelaksanaan Mediasi atas Akta Sewa Menyewa di Kantor Notaris/PPAT Sri Puji Lestari, S.H., M.Kn.

Berdasarkan uraian tabel diatas, dalam kurun waktu tahun 2023 hingga 2025, Kantor Notaris/PPAT Sri Puji Lestari, S.H., M.Kn. telah menangani sebanyak dua perkara mediasi non-litigasi sengketa perdata khususnya atas akta sewa menyewa. Salah satu perkara yang ditangani adalah sengketa terkait akta sewa menyewa atas sebidang tanah tambak yang dibuat di hadapan notaris pada tahun 2020. Objek sewa menyewa tersebut merupakan tanah tambak milik A, yang juga merupakan adik dari B. Akta sewa menyewa tersebut dibuat oleh B berdasarkan surat kuasa yang seolah-olah diberikan oleh A kepada B, bersama dengan pihak penyewa tambak. Selama 5 tahun berlangsungnya masa sewa, A baru menyadari bahwa tanah tambaknya telah digunakan oleh pihak lain tanpa sepengetahuannya dan tanpa adanya pembayaran sewa sedikit pun yang diterimanya. Setelah dilakukan penelusuran, diketahui bahwa penggunaan

surat kuasa yang dijadikan sebagai dasar pembuatan akta-sewa menyewa tersebut adalah surat kuasa palsu.

Mengetahui hal tersebut, A kemudian berseteru dengan B dan memilih untuk menyelesaikan permasalahan tersebut melalui proses mediasi di Kantor Notaris/PPAT Sri Puji Lestari, S.H., M.Kn., yakni di tempat di mana akta sewa menyewa tersebut dibuat. Proses mediasi dilakukan atas kesepakatan pihak-pihak tersebut dengan maksud untuk menemukan jalan penyelesaian yang adil tanpa menempuh jalur litigasi dengan hasil akhir berupa akta dibawah tangan.

Proses penyelesaian sengketa melalui mediasi oleh Notaris umumnya berupa akta kesepakatan damai yang kemudian dapat diajukan gugatan ke pengadilan supaya akta kesepakatan tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Merujuk pada uraian singkat yang telah dijelaskan sebelumnya mengenai dokumen yang dihasilkan para pihak tersebut hanya berupa akta dibawah tangan, penulis berminat untuk mengambil isu hukum tersebut untuk menjadi pokok bahasan dalam penulisan skripsi dengan judul **“ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN DOKUMEN HASIL MEDIASI NOTARIS ATAS AKTA SEWA MENYEWA”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian penjelasan tersebut, maka rumusan masalah yang akan dikaji penulis meliputi:

1. Bagaimana kedudukan Notaris sebagai mediator atas penyelesaian sengketa akta sewa menyewa?
2. Bagaimana keabsahan dokumen yang dihasilkan dari mediasi oleh Notaris?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang akan dicapai pada penelitian ini ialah untuk:

1. Menganalisis kedudukan Notaris sebagai mediator atas penyelesaian sengketa akta sewa menyewa.
2. Menganalisis keabsahan dokumen yang dihasilkan dari mediasi oleh Notaris.

1.4 Manfaat Penelitian

Menurut sudut pandang ruang praktis, maka penelitian ini memiliki manfaat sebagai berikut:

1. Bagi Penulis

Penelitian ini memberikan manfaat bagi penulis dalam melakukan pemahaman dan pengembangan pengetahuan terhadap kedudukan Notaris sebagai mediator atas penyelesaian sengketa akta sewa menyewa dan keabsahan dokumen yang dihasilkan dari mediasi tersebut.

2. Bagi Akademisi

Penelitian ini disusun dengan harapan menyalurkan kontribusi penulis dalam memberikan pemahaman pengetahuan serta dapat dijadikan sebagai referensi pemikiran terkait kedudukan Notaris sebagai

mediator atas penyelesaian sengketa akta sewa menyewa dan keabsahan dokumen yang dihasilkan dari mediasi tersebut.

1.5 Keaslian Penelitian

No	Identitas	Rumusan Masalah	Persamaan	Perbedaan
1.	Hedy Faisal, 2024, Kedudukan Notaris sebagai Mediator dalam Penyelesaian Sengketa Kenotariatan, Jurnal. ⁹		Penelitian ini memiliki kesamaan pada kedudukan notaris sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa diluar pengadilan.	Penelitian yang disusun oleh penulis berfokus pada penyelesaian sengketa atas akta sewa menyewa yang dibuatnya melalui mediasi.
2.	Lelicartika Metak, dkk, 2025, Menyoal Kedudukan		Penelitian ini memiliki persamaan pada penyelesaian	Penelitian ini secara spesifik membahas penyelesaian sengketa melalui

⁹ Hedy Faizal, "Kedudukan Notaris sebagai Mediator dalam Penyelesaian Sengketa Kenotariatan", *Jurnal Pendidikan dan Ilmu Sosial*, Vol.2, No. 2, 2024.

	Notaris sebagai Mediator dalam Menyelesaikan Sengketa Para Pihak terhadap Akta yang Dibuatnya, Jurnal. ¹⁰		sengketa antar para pihak melalui mediasi oleh notaris atas akta yang dibuatnya.	mediasi diluar pengadilan oleh notaris sebagai mediator atas akta sewa menyewa yang dibuat olehnya.
3.	Emanuel Daeli, 2025, Peran Notaris Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan	1. Bagaimana eksistensi notaris sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan? 2. Bagaimana peran notaris sebagai	Membahas mengenai kedudukan notaris selaku mediator dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan.	Memiliki lingkup daerah penelitian yang berbeda dan dalam penelitian ini secara spesifik membahas mengenai kedudukan

¹⁰ Lelicartika Metak, dkk, "Menyoal Kedudukan Notaris sebagai Mediator dalam Menyelesaikan Sengketa Para Pihak terhadap Akta yang Dibuatnya", *Merdeka Law Journal*, Vol. 6, No. 1, 2025.

	(Studi di Kota Medan), Tesis. ¹¹	mediator dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan? 3. Bagaimana keberhasilan notaris sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan ?		notaris sebagai mediator dalam penyelesaian sengketa atas akta sewa menyewa.
--	--	---	--	--

Tabel 2. Keaslian Penelitian

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian hukum ialah kegiatan penelitian ilmiah yang mendasarkan diri pada sistematika, cara, serta suatu pola pikir guna menelaah hukum sebagai ilmu maupun aturan dogmatis yang berkembang dalam perilaku atau kehidupan masyarakat sehari-hari. Penelitian ini menerapkan metode penelitian hukum normatif.¹²

Metode penelitian hukum normatif ialah suatu penelitian hukum dengan tujuan untuk mengidentifikasi dan menelaah asas, norma

¹¹ Emanuel Daeli, "Peran Notaris Sebagai Mediator Dalam Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan", *Tesis*, Program Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2025.

¹² Irwansyah, *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktikum Penulisan Artikel*, Yogyakarta: Percetakan Mega Cakrawala, 2021, h. 42.

hukum, dan pendapat para sarjana yang dimanfaatkan untuk memecahkan permasalahan hukum yang sedang penulis teliti.¹³ Oleh sebab itu, fokus utama yang menjadi tujuan dari penelitian adalah peraturan perundang-undangan yang dilengkapi dengan studi kasus yang didapat dari hasil observasi dan wawancara pada kantor Notaris terkait. Sifat penelitian deskriptif secara sistematis penelitian ini akan terus berkembang dan dapat dikaitkan dengan fungsi hukum dalam masyarakat pada ilmu sosial lainnya.

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Pendekatan merupakan serangkaian penelitian hukum yang digunakan peneliti guna mendapat pengetahuan atas segala bentuk isu dengan maksud guna mencari jawaban.¹⁴ Pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) disertai pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan Perundang-Undangan ialah suatu metode analisis melalui seluruh komponen hukum yang relevan dengan permasalahan yang dipaparkan oleh penulis.¹⁵ Sedangkan, pendekatan konseptual ialah suatu pendekatan dengan pedoman teori atau doktrin pada bidang hukum. Sehingga dengan pemahaman ini peneliti dapat menemukan konsep, definisi, dan prinsip hukum yang berkesinambungan terhadap permasalahan yang penulis kaji guna mendapat dasar yang dijadikan

¹³ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram Univeristy Press, Mataram, 2020, h.128

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013, h. 133.

¹⁵ Irwansyah, *Op.Cit.*, h. 133.

dalam menyusun argumen hukum untuk menyelesaikan permasalahan yang sedang dianalisis.

1.6.3 Sumber Hukum

Penelitian hukum ini, penulis menggunakan bahan hukum yang meliputi:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang dimanfaatkan dalam penelitian ini terdiri atas perundang-undangan yang bersifat mengikat dan mengatur terkait penyelesaian sengketa melalui mediasi atas akta sewa menyewa oleh notaris, yaitu diantaranya adalah:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
3. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
4. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Penggunaan bahan hukum sekunder memuat penjelasan mengenai sumber-sumber hukum yang menjadi pendukung pada penelitian ini, meliputi:¹⁶

1. Buku bacaan hukum yang berisikan penjelasan teori, penjelasan para ahli/sarjana hukum, sudut pandang, serta penjelasan mendalam yang berkaitan dengan fokus utama penelitian.
2. Jurnal ilmiah dibidang hukum, seperti karya ilmiah berupa skripsi, tesis, ataupun disertasi dengan topik yang selaras dengan pokok pembahasan penelitian ini.
3. Tulisan ilmiah dibidang hukum lainnya seperti makalah, artikel, ataupun karya tulis yang mempunyai keterkaitan dengan isu hukum selaku objek penelitian ini.
4. Data hasil observasi dan wawancara dengan Ibu Sri Puji Lestari, S.H., M.Kn selaku Notaris pada Kantor Notaris/PPAT Sri Puji Lestari, S.H., M.Kn.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memiliki fungsi untuk menunjukkan ataupun menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang terdiri atas:

1. Kamus Hukum

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986, h. 52.

2. Ensiklopedia
3. Bahan serupa lainnya

1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Setelah menelaah permasalahan hukum, penulis melakukan pencarian serta pengumpulan bahan hukum yang berkaitan dengan isu hukum yang diangkat. Dalam pencarian bahan hukum tersebut, penulis mengimplementasikan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual hingga akhirnya didapat peraturan-peraturan terkait yang disertai dengan menemukan konsep, definisi, dan prinsip hukum relevan.

Penulis juga akan menghimpun bahan hukum yang berasal dari buku hukum, jurnal hukum, kamus dan literatur hukum lainnya yang berkaitan dengan penelitian. Setelah pengumpulan bahan hukum terlaksana, maka penulis akan mengelompokkan bahan hukum tersebut berdasarkan sumber dan hierarkinya. Bahan hukum tersebutlah yang nanti akan penulis kaji secara sistematis dan komprehensif.¹⁷

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Analisis yang akan dilakukan ialah guna mengetahui tujuan, prinsip, keberlakuan, konsep serta kaidah dari suatu hukum yang berlaku. Hal tersebut dilakukan agar penulis dapat mengemukakan argumentasi baru atas isu hukum yang diangkat. Argumentasi tersebut

¹⁷ Muhaimin, *Op.Cit.*, h.64.

akan memberi perspektif serta penilaian atas peristiwa hukum yang terjadi baik berlandaskan pada norma, prinsip maupun teori hukum yang berkaitan dengan permasalahan pada penelitian. Adapun alur analisis penelitian hukum normatif yang penulis lakukan dalam penelitian ini meliputi:

- 1) Melakukan identifikasi peristiwa hukum sebagai langkah awal dalam penelitian yang penulis lakukan. Peristiwa hukum tersebut akan dipahami melalui kronologi kasus yang ada sehingga penulis akan menemukan isu hukum yang dapat dikaji untuk diselesaikan.
- 2) Melakukan pengumpulan bahan hukum baik berupa peraturan perundang-undangan maupun bahan-bahan non-hukum yang berkaitan dengan penelitian.
- 3) Melakukan analisis dan memberikan argumentasi atas isu hukum yang dibahas dengan berlandaskan pada bahan hukum yang telah dikumpulkan sebelumnya sehingga nantinya dapat ditarik suatu kesimpulan dan saran.
- 4) Memberikan sebuah sudut pandang berdasarkan argumentasi yang telah dipaparkan. Sudut pandang ini memiliki tujuan guna menilai penerapan hukum dalam permasalahan yang ada. Oleh sebabnya, meskipun penelitian hukum ini tidak menciptakan suatu teori maupun prinsip hukum baru, setidaknya penelitian ini dapat menciptakan suatu argumentasi hukum yang baru.

1.6.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini terdiri atas 4 (empat) bab yang disusun secara sistematis dan saling memiliki keterkaitan. Oleh sebab itu, penulis dapat menjabarkan sistematika penulisan secara detail dan ringkas sebagai berikut:

Bab pertama dalam penulisan ini membahas mengenai pokok permasalahan. Sebelum melakukan penulisan pada pokok bahasan penelitian, langkah awal yang dapat dituangkan dalam penyusunan ini adalah adanya pembahasan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan, dan manfaat penelitian serta keaslian penelitian. Kemudian dilanjutkan dengan jenis dan sifat penelitian, pendekatan, bahan hukum, prosedur pengumpulan bahan hukum, dan analisis bahan hukum yang berisikan terkait segala informasi atau data tentang penelitian. Dilanjut dengan penulisan kerangka yang terstruktur guna pengorganisasian penulisan, yang kemudian diikuti oleh tinjauan pustaka secara umum terkait perjanjian sewa menyewa, notaris, mediasi, dan akta.

Bab kedua, berisi penjelasan atas rangkaian rumusan masalah pertama yaitu membahas tentang kedudukan Notaris sebagai mediator atas penyelesaian sengketa akta sewa menyewa. Pada sub-bab pertama, penulis akan menguraikan kedudukan Notaris sebagai mediator. Sub-bab kedua menguraikan mengenai Notaris sebagai

mediator dalam penyelesaian sengketa yang terdiri atas mediator bersertifikat dan mediator tidak bersertifikat.

Bab ketiga, berisikan mengenai uraian penjelasan atas rumusan masalah kedua yaitu mendiskusikan terkait keabsahan dokumen yang dihasilkan dari mediasi oleh Notaris.

Bab keempat, berisi penutup yang terdiri atas sub-bab kesimpulan dan saran yang diperoleh dari hasil penelitian dimulai dari penjelasan awal latar belakang hingga pada bab pembahasan dalam penelitian ini.

1.6.7 Jadwal Penelitian

No.	Jadwal Penelitian	Sep 2025	Okt 2025	Nov 2025	Des 2025	Jan 2026	Feb 2026	Mar 2026	Apr 2026
1.	Pengajuan Judul								
2.	Acc Judul								
3.	Pengumpulan Data								
4.	Penulisan Proposal Skripsi dan Bimbingan								
5.	Seminar Proposal Skripsi								
6.	Revisi Proposal Skripsi								
7.	Pengumpulan Revisi Proposal Skripsi								
8.	Penulisan Skripsi dan Bimbingan								
9.	Sidang Skripsi								

Tabel 3. Jadwal Penelitian

1.7 Tinjauan Pustaka

1.7.1 Tinjauan Umum Perjanjian Sewa Menyewa

1.7.1.1 Definisi Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian ialah suatu sumber penting atas terbentuknya perikatan.¹⁸ Definisi perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata ialah perbuatan yang melibatkan seorang maupun lebih yang menundukkan dirinya pada seorang maupun lebih. Sedangkan sewa menyewa secara yuridis terdapat dalam Pasal 1548 KUH Perdata, dengan definisi suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari segala benda, dalam durasi tertentu disertai pembayaran, yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayarannya.¹⁹

Perjanjian sewa menyewa ialah suatu perjanjian yang umumnya sama dengan perjanjian jual beli maupun perjanjian lainnya. Secara umum perjanjian tersebut dapat dikatakan sebagai perjanjian konsensual, artinya perjanjian yang telah mencapai kesepakatan pada dua aspek esensial yaitu harga dan barang dapat segera dilaksanakan para pihak yang melangsungkan perjanjian. Pihak yang satu memiliki tanggung jawab memberikan benda guna dimanfaatkan pihak

¹⁸ Marilang, S.H., *Op.Cit.*, h. 53.

¹⁹ Dwi Ratna Kartikawati, *Hukum Kontrak*, Bekasi: CV. Elvaretta Buana, 2019, h.73.

lain, sedangkan pihak satunya berkewajiban untuk membayar objek sewa.

1.7.1.2 Syarat Sah Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian secara eksplisit tertuang pada Pasal 1320 KUH Perdata yang terdiri atas 4 (empat) syarat yakni:²⁰

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Kesepakatan pihak dalam suatu perjanjian termasuk syarat krusial untuk memastikan tidak adanya paksaan yang terjadi pada salah satu pihak, kata sepakat dalam hal ini berarti bahwa para pihak harus mempunyai kebebasan kehendak untuk melakukan perjanjian.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan bertindak ialah sebuah kemampuan yang dimiliki subjek hukum dalam perjanjian untuk melakukan perbuatan hukum.

3. Suatu hal tertentu

Hal tertentu ialah suatu perjanjian wajib mempunyai objek tertentu baik berupa benda yang sekarang ada maupun benda yang akan ada.

4. Suatu sebab yang halal

²⁰ I Dewa Ayu Sri Ratnaningsih, & Cokorde Istri Dian Laksmi Dewi, "Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata". *Jurnal Risalah Kenotariatan*, Vol. 5, No.1, 2024, h.15.

Suatu perjanjian, umumnya membutuhkan sebab yang bersifat halal, yakni untuk menjadi dasar terbentuknya perjanjian tersebut. Sebab yang dimaksud haruslah tidak bersimpangan dengan peraturan perundang-undangan, nilai-nilai moral, keamanan, maupun ketertiban masyarakat, sehingga perjanjian yang diwujudkan berlandaskan atas kaidah yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis.

1.7.1.3 Objek Perjanjian Sewa Menyewa

Objek hukum ialah keseluruhan hal yang memiliki nilai manfaat bagi subjek hukum dan dapat menjadi subjek hubungan hukum antara subjek hukum. Benda berdasarkan sifatnya diklasifikasikan menjadi 2 jenis, yakni benda berwujud serta benda tidak berwujud. Selain itu, pada Pasal 504 KUH Perdata mengklasifikasikan setiap kebendaan menjadi 2 yakni benda bergerak dan benda tidak bergerak.²¹

Benda bergerak ialah suatu benda yang memiliki sifat dapat dialihkan ke tempat lain. Benda tidak bergerak adalah suatu benda yang memiliki sifat atau tujuan pemanfaatan yang tidak dapat dipindah tempatkan (seperti rumah, lahan tanah, alat produksi atau mesin tertentu dalam suatu pabrik,

²¹ Kendelif Kheista, Evellyn Abigael Rhemrev, Michelle Christie, "Implementasi Hukum Benda (Zaak) dalam Perspektif Hukum Perdata Indonesia", *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol. 8, No. 1, 2024, h. 889.

dan lain sebagainya).²² Sehingga objek sewa menyewa yang meliputi seluruh jenis benda baik bergerak maupun tidak dapat disewakan sepanjang telah disepakati antara para pihak untuk menikmati hak kebendaan tersebut dan melakukan pembayaran.

1.7.2 Tinjauan Umum Notaris

1.7.2.1 Definisi Notaris

Notaris merupakan suatu jabatan yang dimiliki seseorang berdasarkan pengangkatan secara resmi oleh Menteri.²³ Definisi notaris pada Pasal 1 angka 1 UUJN mendefinisikan notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan guna mewujudkan akta otentik serta kewenangan lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada. Notaris menjadi salah satu pejabat umum yang berperan penting dan dipercaya oleh pemerintah dalam upaya melayani masyarakat untuk menjamin ketertiban dan kepastian hukum melalui akta otentik yang dibuatnya. Sehingga bilamana suatu saat timbul sengketa, akta otentik tersebut dapat dijadikan sebagai pembuktian yang memiliki nilai yuridis tinggi.

Dalam menjalankan jabatannya, seorang notaris wajib mempunyai keterampilan pada lingkup hukum yang didasari nilai-nilai etika, kejujuran, serta tanggung jawab tinggi sejalan

²² *Ibid.*, h. 886-887.

²³ Hartanti Sulihandari & Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Terbaru*, Jakarta: Dunia Cerdas, 2013, hlm.75

dengan ketentuan hukum dan kepentingan masyarakat. Mengingat seorang notaris memiliki tanggung jawab guna melaksanakan pelayanan hukum terhadap masyarakat yang membutuhkan jasanya, notaris harus menyadari akan kewajibannya dan bersikap netral/ tidak berpihak kepada siapapun kliennya. Sehingga dalam menjalankan tugas maupun jabatannya, kode etik jabatan notaris harus dipegang teguh oleh seorang notaris.

1.7.2.2 Kewenangan Notaris

Istilah kewenangan berasal dari kata “wenang”. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), wenang atau wewenang diartikan sebagai hak sekaligus kekuasaan yang dimiliki seseorang untuk melakukan suatu tindakan. Menurut Philipus M. Hadjon, pada dasarnya, kewenangan bersumber dari dua hal utama, yaitu atribusi dan delegasi. Namun, dalam praktiknya, mandat juga terkadang digunakan sebagai cara lain untuk memperoleh wewenang.²⁴

Kewenangan atribusi pada umumnya ditetapkan melalui pembagian kekuasaan negara yang diatur dalam undang-undang. Sementara itu, kewenangan delegasi merupakan wewenang yang diperoleh dari pelimpahan kewenangan yang sudah ada sebelumnya. Adapun mandat

²⁴ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Yogyakarta: UII Press, 2017, h.16

berbeda, karena tidak melibatkan pemindahan kewenangan, melainkan hanya pemberian kuasa untuk menjalankannya.

Menurut teori kewenangan yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, kewenangan notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum merupakan kewenangan yang diperoleh melalui atribusi, yang secara normatif telah diatur dalam Pasal 15 UUJN. Selain itu, kewenangan notaris bersifat mandiri dan otonom. Sebagai pejabat publik yang diangkat oleh negara, notaris dapat melaksanakan tugas dan fungsinya kapan saja tanpa perlu memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari pemerintah. Notaris juga bebas menjalankan kewenangannya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kewenangan notaris dalam melaksanakan tugasnya terikat pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam melaksanakan pelayanan hukum kepada masyarakat, seorang notaris yang dianggap sebagai pejabat umum memberikan jaminan berupa kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum oleh masyarakat yang dibutuhkan sebagai alat bukti bersifat otentik atas suatu perbuatan hukum, peristiwa, maupun keadaan. Hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 ayat 1.

Pasal utama kewenangan notaris tertuang dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) yaitu notaris berwenang membentuk akta otentik, menjaga kepastian pada tanggal akta dibuat, menyimpan akta, memberi *grosse*, salinan serta kutipan akta, dan lain sebagainya sebagaimana telah diatur dalam undang-undang. Notaris juga memiliki kewenangan untuk memberikan pengesahan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal pada surat dibawah tangan dengan cara melakukan pendaftaran pada buku khusus dan membukukan surat dibawah tangan tersebut dengan mendaftarkan pada buku khusus.

Pasal 16 ayat (1) huruf a, dalam menjalankan tugasnya notaris wajib bersikap amanah, cermat, mandiri, jujur, tidak memihak, serta menjaga kepentingan para pihak yang terlibat dalam suatu perbuatan hukum. Selanjutnya, dalam pasal tersebut juga mengatur berbagai kewajiban yang harus dipenuhi oleh notaris selama menjalankan jabatannya. Pada huruf (b) dijelaskan bahwa sebagai bagian dari Protokol Notaris, notaris berkewajiban untuk membuat akta dalam bentuk minuta akta serta menyimpannya dengan baik

Peran notaris dalam hal ini hanya menuangkan segala perbuatan hukum yang dijalankan oleh seluruh pihak dihadapannya dalam suatu akta. Notaris berperan untuk

mencatat dan membenarkan secara hukum segala sesuatu yang tersampaikan, terlihat, dan dialami langsung dari pihak-pihak yang hadir.²⁵ Selanjutnya, notaris menyesuaikan pernyataan tersebut dengan ketentuan dan syarat formil penyusunan akta otentik, lalu mengalihkannya secara resmi dalam bentuk akta. Dalam hal ini notaris tidak berkewajiban melakukan penyelidikan atas keabsahan substansi tersebut.

1.7.2.3 Notaris Sebagai Mediator

Notaris sebagai mediator berperan menjadi pihak ketiga dengan tugas membantu para pihak menyelesaikan sengketa dan tidak berwenang dalam mengambil keputusan.²⁶ Terdapat beberapa alasan notaris dapat berperan sebagai mediator:

1. Karena konsekuensi sebagai pejabat umum

Sehubungan dengan kewenangan notaris dalam menerbitkan segala perjanjian serta bentuk akta otentik yang disepakati oleh yang berkepentingan, notaris berkaitan erat dengan permintaan klien untuk melakukan pekerjaan *extra legal* yang berkaitan dengan tugas notaris.

Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris menjelaskan terkait dengan peran notaris guna memberikan penyuluhan hukum, secara tidak langsung

²⁵ Wijaya Natalia Panjaitan, "Akta Perdamaian Oleh Notaris Sebagai Mediator Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan", *Pattimura Legal Journal*, Vol. 1, No. 3, 2022, h.226-227.

²⁶ *Ibid.*, h. 228.

notaris telah berperan sebagai mediator sebab seluruh pihak yang membutuhkan jasa notaris dalam penyusunan akta otentik tidak jarang juga membawa permasalahan yang terjadi. Hal tersebut terjadi baik sebelum maupun sesudah adanya penyusunan akta. Peran notaris tersebut dinilai sangat penting untuk menghindari kegagalan atas kesepakatan yang dicapai sebelumnya.

2. Karena permintaan masyarakat

Dasar dipilihnya notaris sebagai mediator karena permintaan masyarakat umumnya karena notaris bersikap netral atau tidak memihak, dapat dipercaya, menghemat waktu, biaya lebih terjangkau, menguasai hukum dan peraturan, serta mengetahui persoalan terkait sengketa tersebut terutama terhadap akta yang dibuat dihadapannya.

Notaris dalam konteks ini berkedudukan sebagai fasilitator mediasi antar para pihak dengan harapan dapat mencapai kesepakatan yang selanjutnya dibuatkan perjanjian perdamaian. Hasil dari perjanjian perdamaian tersebut dapat dimuat dalam sebuah akta perdamaian. Namun perlu diketahui bahwa para pihak bebas untuk menolak atau menerima hasil dari mediasi tersebut, sebab kekuasaan tertinggi dalam memutuskan hasil akhir mediasi ialah para pihak yang bersengketa itu sendiri.

1.7.3 Tinjauan Umum Alternatif Penyelesaian Sengketa

1.7.3.1 Definisi Alternatif Penyelesaian Sengketa

Alternatif penyelesaian sengketa adalah suatu bentuk penyelesaian sengketa diluar pengadilan atas dasar mufakat para pihak yang berselisih.²⁷ Pelaksanaan penyelesaian sengketa ini bersifat sukarela dan atas kehendak para pihak /tidak dapat dipaksa. Hal ini diatur pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, pengaturan dalam undang-undang tersebut ditujukan untuk memberi para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan sengketa atau atas adanya perbedaan pendapat antara pihak yang satu dengan yang lain dalam forum yang ditentukan oleh para pihak dengan tujuan menghasilkan kesepakatan atau perdamaian. Dengan adanya forum tersebut diharapkan kepentingan pihak yang berselisih dapat terakomodir.

Berdasarkan 7 (tujuh) teori alternatif penyelesaian sengketa yang dikemukakan oleh Laura Nader dan Harry F. Todd sebagai antropologi hukum, antara lain adalah:²⁸

1. *Lumping it* atau membiarkan saja, sikap ketika pihak yang merasa diperlakukan tidak adil tidak berhasil memperjuangkan tuntutananya, lalu memilih untuk

²⁷ Susanti Adi Nugroho, *Op.Cit.*, h. 4.

²⁸ Laura Nader dan Harry F. Todd Jr, *The Disputing Process Law in Ten Societies*, New York: Columbia University Press, 1978, h. 9-11.

mengabaikan persoalan tersebut. Ia tetap melanjutkan hubungannya dengan pihak yang dianggap merugikan tanpa membawa masalah itu ke proses hukum. Keputusan ini biasanya diambil karena berbagai alasan, seperti kurangnya informasi mengenai cara mengajukan gugatan, keterbatasan akses ke lembaga peradilan, atau pertimbangan bahwa menempuh jalur hukum justru akan menimbulkan kerugian yang lebih besar, baik secara materi maupun psikologis.

2. *Avoidance* atau mengelak, ialah sikap ketika pihak yang merasa dirugikan memilih untuk membatasi interaksi dengan pihak yang merugikan, atau bahkan memutuskan hubungan tersebut sepenuhnya. Misalnya, dalam hubungan bisnis, kondisi seperti ini dapat saja terjadi.
3. *Coercion* atau paksaan, ialah salah satu pihak memaksakan penyelesaian kepada pihak lainnya secara sepihak. Tindakan yang disertai paksaan atau ancaman, termasuk penggunaan kekerasan, umumnya justru memperkecil peluang tercapainya penyelesaian secara damai.
4. *Arbitration* atau arbitrase, ialah dua pihak yang bersengketa sepakat untuk melibatkan pihak ketiga

sebagai perantara yaitu arbiter, dan sejak awal telah menyetujui untuk menerima serta mematuhi keputusan yang diberikan oleh arbiter tersebut.

5. *Mediation* atau mediasi, ialah pihak ketiga yang berperan membantu kedua pihak yang berselisih untuk mencapai kesepakatan. Pihak ketiga tersebut dapat dipilih oleh para pihak yang bersengketa atau ditunjuk oleh pihak yang memiliki kewenangan.
6. *Negotiation* atau perundingan, ialah kedua pihak yang bersengketa sama-sama berperan sebagai pengambil keputusan. Penyelesaian masalah dilakukan langsung oleh mereka berdua tanpa melibatkan pihak ketiga. Dalam prosesnya, masing-masing pihak berusaha saling meyakinkan hingga mencapai kesepakatan, dengan menetapkan aturan yang mereka buat sendiri tanpa harus berpedoman pada aturan yang sudah ada.
7. *Adjudication* atau peradilan, ialah proses penyelesaian sengketa melalui pihak ketiga yang memiliki kewenangan untuk ikut campur dalam penyelesaian masalah, tanpa bergantung pada persetujuan para pihak yang bersengketa. Pihak ketiga tersebut berhak menetapkan keputusan sekaligus memastikan bahwa keputusan itu dijalankan.

Sehingga berdasarkan penjelasan teori mengenai alternatif penyelesaian sengketa maka dapat disimpulkan bahwa *Alternative Dispute Resolution* atau penyelesaian sengketa non-litigasi terdiri atas konsultasi, mediasi, negosiasi, konsiliasi, dan arbitrase. Sedangkan penyelesaian sengketa secara litigasi dilakukan melalui proses peradilan.

1.7.3.2 Alternatif Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi

Kata mediasi menurut etimologis bersumber dari bahasa latin yakni *mediare*, dengan arti “berada di tengah”. Makna dari istilah ini memperlihatkan posisi mediator selaku pihak ketiga dengan sifat netral untuk menjembatani dua pihak yang berselisih mengakhiri permasalahan.²⁹ Prinsip utama *netralitas* dalam mediasi wajib untuk selalu diterapkan oleh mediator, sebab seorang mediator harus menjaga kepercayaan kedua belah pihak sehingga mediator tidak boleh berpihak kepada salah satu kliennya supaya proses penyelesaiannya berjalan adil dan setara.³⁰

Sedangkan definisi mediasi dalam konteks hukum Indonesia tertuang dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan merupakan cara penyelesaian

²⁹ *Ibid.*, h. 22-23.

³⁰ Teddy Prima A, Shinfani Kartika W & Donny Yuhendra W, “Kedudukan Prinsip Imparsialitas atas Gugatan Vexatious dalam Penegakan Hukum pada Proses Mediasi”, *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 2, 2023.

sengketa melalui proses perundingan yang dibantu oleh mediator guna memperoleh/mencapai kesepakatan para pihak.

Menurut Christper W. Moore yang dikutip dari Desriza Rahman, mediasi merupakan suatu persoalan yang penyelesaiannya dapat dibantu oleh pihak ketiga yang diterima oleh kedua belah pihak yang bersikap adil dan netral, serta tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan. Peran pihak ketiga ini adalah membantu mempercepat para pihak yang bersengketa agar dapat mencapai kesepakatan bersama atas masalah yang dihadapi.³¹

Sedangkan mediasi yang dikemukakan oleh Gary Goopaster mengatakan bahwa mediasi merupakan proses perundingan untuk menyelesaikan masalah, di mana pihak ketiga yang bersifat netral turut membantu para pihak yang bersengketa agar dapat mencapai kesepakatan yang saling memuaskan. Secara definisi dari para ahli tersebut memiliki makna yang tidak jauh beda. Namun Garry Goopaster berpendapat bahwa mediasi tidak hanya dipahami sebatas arti pengertian saja, tetapi mencakup gambaran menyeluruh mengenai proses pelaksanaannya serta tujuan dari dilakukannya mediasi tersebut. Dalam hal ini, mediasi

³¹ Desriza Ratman, *Mediasi Non-Litigasi Terhadap Sengketa Medik dengan Konsep Win-Win Solution*, Jakarta: Elex Media Komputindo, 2012, h. 133.

dipandang sebagai suatu proses perundingan, di mana pihak ketiga berperan menjalin komunikasi dan dialog dengan para pihak yang bersengketa, serta berupaya membantu menemukan berbagai kemungkinan penyelesaian atas sengketa yang dihadapi.³²

Dikaitkan dengan adanya konflik atau sengketa yang timbul diantara masyarakat sehingga muncul insiasi untuk diselesaikan secara adil dan damai melalui mediasi ini selaras dengan teori kebutuhan, yaitu suatu konflik yang terjadi timbul karena kepentingan atau kebutuhan pihak pihak belum atau tidak dapat terpenuhi.

Sehingga dalam praktiknya, pengakhiran permasalahan jalur mediasi dinilai mempunyai nilai unggul tersendiri daripada jalur litigasi, sebab selain ialah efisiensi biaya dan waktu, penyelesaian ini lebih memungkinkan untuk menjaga hubungan antar para pihak tetap baik baik saja. Dengan demikian, mediasi tidak semata-mata berfungsi sebagai alternatif penyelesaian sengketa, melainkan juga menjadi upaya pemulihan hubungan sosial antar pihak yang bersengketa, dengan menonjolkan nilai-nilai musyawarah, penyelesaian yang saling menguntungkan, serta prinsip keadilan restoratif.

³² Garry Goopaster, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: ELIPS Project, 1993, h.201.

1.7.3.3 Peran Mediator Dalam Mediasi

Secara umum, seorang mediator memiliki peran utama untuk mempermudah para pihak menyelesaikan konflik yang terjadi. Dalam pelaksanaan mediasi, seorang mediator berperan untuk memberi bantuan hukum terhadap para pihak dengan memahami berbagai perspektif antar pihak hingga dapat menemukan jalan tengah yang adil dan setara.³³

Selain itu, mediator memiliki fungsi atas kemudahan dalam pertukaran informasi serta sebagai penengah atas adanya perbedaan kepentingan, persepsi, maupun penafsiran antar para pihak. Namun mediator berperan tidak hanya sebagai penengah dan pengatur jalannya mediasi, namun juga sebagai fasilitator yang menjembatani pihak dalam mengungkap informasi, menemukan solusi, serta menyusun suatu kesepakatan yang disetujui kedua belah pihak untuk dituangkan dalam kesepakatan bersama.

1.7.4 Tinjauan Umum Akta

1.7.4.1 Definisi Akta

Akta merupakan suatu surat yang dibuat dihadapan pegawai yang berwenang oleh kedua belah pihak, ahli waris, maupun pihak lainnya yang berkaitan supaya mendapat kekuatan hukum dalam pembuktian, sebagaimana untuk hal

³³ Susanti Adi Nugroho, *Op.Cit.*, h.24

tersebut suatu akta memuat isi perihal akta dan memberitahukan hubungan langsung antara para pihak. Akta mempunyai 2 fungsi utama yaitu akta sebagai fungsi formal dan akta sebagai alat pembuktian.

Akta sebagai fungsi formal berarti suatu perbuatan hukum akan lebih lengkap ketika dituangkan dalam sebuah akta. Adapun contoh penggunaan akta sebagai fungsi formal adalah mengenai perjanjian utang piutang, atas perbuatan hukum tersebut disyaratkan minimal terdapat akta dibawah tangan. Akta sebagai alat pembuktian merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang terikat satu sama lain dengan tujuan untuk dapat dijadikan sebagai pembuktian dengan kekuatan hukum jika timbul permasalahan di hari berikutnya.

1.7.4.2 Akta Otentik

Definisi akta otentik berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata ialah suatu akta yang disusun dengan bentuk sebagaimana telah dimuat dalam undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat dimana akta tersebut disusun.³⁴ Kewenangan notaris pada pembuatan akta bukan berarti seorang notaris dapat membuat akta otentik secara bebas sesuai keinginannya,

³⁴ M. Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, h. 566

melainkan karena adanya permintaan dari para pihak untuk dibuatkan akta.

Pada dasarnya, pembuatan akta otentik mencakup kebenaran formal atas segala sesuatu yang telah diinformasikan oleh para pihak pada notaris. Disamping itu, notaris juga memiliki keharusan guna memastikan kembali bahwa semua yang terkandung pada akta notaris tersebut telah selaras dengan kehendak para pihak dan benar-benar dapat dimengerti. Sehubungan dengan hal tersebut notaris harus membacakan isi akta supaya semuanya menjadi jelas sebelum melakukan penandatanganan.

1.7.4.3 Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan ialah suatu perjanjian yang disusun hanya antar para pihak tanpa melibatkan pihak ketiga seperti notaris sebagai pejabat umum yang berwenang.³⁵ Perbedaan utama antara akta dibawah tangan dengan akta otentik adalah pada beban pembuktiannya, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian keluar.

Akta dibawah tangan beban pembuktiannya sangat bergantung pada kebenaran atas pengakuan dari masing-masing pihak atas substansi atau tanda tangan pada perjanjian

³⁵ R. Soeroso, S.H., *Perjanjian Di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, h. 8.

tersebut.³⁶ Sehingga apabila atas isi maupun tanda tangan pada akta tersebut diakui oleh para pihak maka beban pembuktiannya hampir setara akta otentik. Dapat digaris bawahi bahwa perbedaannya terdapat pada pembuktian keluar, akta dibawah tangan tidak secara otomatis memiliki kekuatan pembuktian tersebut.

³⁶ Raja Indo Sinaga, Eugenius Paransi, Muhammad Hero Soepeno, “Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan Menurut Hukum Perdata”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 10, No.5, 2022, h. 4.