

**Analisis Yuridis Peran Mediator dalam Penyelesaian Kasus Wanprestasi
Studi Kasus: Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh
Mediator Independen Pada Kantor Notaris dan PPAT
Bp Arief Heru Purwanto S.H**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjan S-1
Dalam Hukum Perdata**



Oleh

MASHITA ULFA ROHMAYA

NIM : 30302300398

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

JURUSAN HUKUM PERDATA

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG

2025

HALAMAN PERSETUJUAN

**Analisis Yuridis Peran Mediator dalam Penyelesaian Kasus Wanprestasi
Studi Kasus: Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh
Mediator Independen Pada Kantor Notaris dan PPAT
Bp Arief Heru Purwanto S.H**



Diajukan Oleh

MASHITA ULFA ROHMAYA

NIM : 30302300398

Telah Disetujui :

Pada Tanggal, 20 November 2025

Dosen Pembimbing

H. Winanto. S.H., M.H

NIDN : 06-1805-6502

HALAMAN PENGESAHAN

**Analisis Yuridis Peran Mediator dalam Penyelesaian Kasus Wanprestasi
Studi Kasus: Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh
Mediator Independen Pada Kantor Notaris dan PPAT**

Bp Arief Heru Purwanto S.H

Dipersiapkan dan disusun Oleh

MASHITA ULFA ROHMAYA

NIM : 30302300398

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal, 20 November 2025

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus



Tim Penguji

Ketua

H. Winanto S.H., M.H.

NIDN : 0618056502

Anggota

Anggota

Dini Amalia, S.H., M.H.

NIDN : 0607099001

Rizki Adi Pinandito, S.H, M.H.

NIDN: 0619109001

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0607077601

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

"Justice through peace, guided by wisdom and faith."

"Menjembatani perselisihan, menegakkan keadilan dengan hidayah."

Skripsi ini saya persembahkan dengan sepenuh hati kepada semua orang yang telah memberikan dukungan, doa, dan motivasi selama perjalanan akademik saya. Terutama saya persembahkan kepada keluarga tercinta yang selalu menjadi sumber kekuatan dan inspirasi untuk terus mengejar ilmu.

Kepada dosen pembimbing yang sabar membimbing dan memberikan ilmu pengetahuan yang berharga, terima kasih atas bimbingan dan arahnya yang sangat membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini.

Terima kasih juga saya ucapkan kepada teman-teman dan semua pihak yang telah membantu, baik secara langsung maupun tidak langsung, sehingga saya dapat menyelesaikan penelitian ini dengan baik. Semoga karya sederhana ini dapat bermanfaat bagi banyak pihak dan menjadi amal jariyah bagi kita semua.

Semarang, 20 November 2025

Mashita Ulfa Rohmaya

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mashita Ulfa Rohmaya

NIM : 30302300398

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Fakultas Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan “**Analisis Yuridis Peran Mediator dalam Penyelesaian Kasus Wanprestasi**

Studi Kasus: Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Mediator Independen Pada Kantor Notaris dan PPAT Bp Arief Heru Purwanto S.H” benar benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari penituan hasil karya orang lain. kutipan pendapat dan tulisan orang lainditunjksesuai dengan cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri ciri plagiat dan bentuk bentuk peniruan lain yang di anggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sangsi atas perbuatan tersebut

Semarang, 20 November 2025

Hormat saya,

(Mashita Ulfa Rohmaya)

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Mashita Ulfa Rohmaya

NIM : 30302300398

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Fakultas Hukum

Universitas : Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Dengan ini menyatakan karya ilmiah berupa skripsi dengan judul:

“Analisis Yuridis Peran Mediator dalam Penyelesaian Kasus Wanprestasi

Studi Kasus: Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Mediator Independen Pada Kantor Notaris dan PPAT Bp Arief Heru

Purwanto S.H” Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta memberikan hak bebas royalti Non Eksklusif untuk di simpan, dialih mediaka, dikelola, dalam pangkalan data, dan publikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik hak cipta.

Pernyataa ini saya buat dengan sungguh sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran hak cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas islam sultan Agung.

Semarang, 20 November 2025

Hormat saya,

(Mashita Ulfa Rohmaya)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, karena atas berkat rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "Analisis Yuridis Peran Mediator dalam Penyelesaian Kasus Wanprestasi Studi Kasus: Perjanjian Jual Beli Tanah yang Dibuat di Hadapan Notaris". Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang..

Penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada dosen pembimbing, keluarga, teman-teman, dan semua pihak yang telah memberikan dukungan, motivasi, serta bantuan selama proses penyusunan skripsi ini. penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang tulus dan mendalam kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, yang telah memberikan kesempatan untuk menimba ilmu di lembaga pendidikan ini.
2. Prof Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, atas segala fasilitas dan dukungan yang diberikan.
3. Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, yang telah memberikan arahan dan bimbingan.
4. Dr. Ida Musofiana S.H., M.H. dan Dini Amalia Fitri, SH., M.H. selaku Sekretaris Prodi, dan Dini Amalia Fitri, SH, MH. Dosen Wali yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan, arahan, saran, serta motivasi dengan penuh kesabaran dari awal hingga akhir penyusunan skripsi ini.
5. H. Winanto. S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan, arahan, saran,

serta motivasi dengan penuh kesabaran dari awal hingga akhir penyusunan skripsi ini.

6. Segenap Dosen dan Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang atas ilmu, bimbingan, dan pelayanan yang telah diberikan selama masa perkuliahan.
7. Ayah Dwi Mulyanto Sugiarto dan Ibunda Boedi Widyastoeti tercinta atas doa kasih sayang, dukungan moril dan materiil yang tak terhingga, serta pengorbanan yang tiada henti selama mendidik dan membesarkan saya.
8. Suami Eko Apriyanto S.H dan anak - anakku tercinta Azalea Khaliqa Afsyeen dan Muhammad Faezya Azril Manaf atas cinta, kesabaran, dukungan, dan motivasi yang tak pernah putus. Kalian adalah penyemangat terbesarku dalam menuntut ilmu dan berproses.
9. Teman-teman seperjuangan Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas kebersamaan, semangat, dan dukungan selama masa perkuliahan.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam skripsi ini, sehingga saran dan kritik yang konstruktif sangat penulis harapkan demi kesempurnaan karya ini. Semoga penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum khususnya terkait mekanisme penyelesaian sengketa wanprestasi melalui mediasi dan dapat menjadi referensi bagi pembaca.

Semarang, 20 November 2025

Hormat saya,

(Mashita Ulfa Rohmaya)

ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang peran mediator dalam penyelesaian kasus wanprestasi berdasarkan perjanjian jual beli tanah yang dibuat di hadapan notaris. Wanprestasi sebagai bentuk pelanggaran kontraktual sering menimbulkan konflik yang membutuhkan penyelesaian efektif dan efisien. Mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang diatur oleh PERMA No.1 Tahun 2016 memberikan metode penyelesaian yang lebih cepat dan hemat biaya dibanding litigasi.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan empiris dengan studi kasus, wawancara mediator, notaris, dan pihak-pihak yang bersengketa sebagai sumber data utama. Analisis difokuskan pada mekanisme pelaksanaan mediasi, peran mediator, hambatan serta efektivitas mediasi dalam konteks hukum perdata Indonesia.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa mediasi efektif dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi jual beli tanah dengan catatan pentingnya kompetensi mediator dan itikad baik para pihak. Dokumen perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan notaris berperan sebagai alat bukti kuat dalam proses mediasi. Mediasi memberikan hasil yang menguntungkan kedua belah pihak dan dapat mempercepat penyelesaian sengketa tanpa harus melalui litigasi yang memakan waktu dan biaya besar.

Penelitian ini merekomendasikan penguatan pelatihan mediator dan sosialisasi mediasi agar semakin banyak pihak yang memahami dan menggunakan metode alternatif ini sebagai solusi penyelesaian sengketa wanprestasi demi kepastian hukum dan keadilan.

Kata Kunci: Wanprestasi, Mediasi, Perjanjian Jual Beli Tanah, Notaris, Penyelesaian Sengketa.

ABSTRACT

This study examines the role of mediators in resolving breach of contract cases based on land sale agreements made before a notary. Breach of contract often leads to conflicts that require effective and efficient resolution. Mediation, regulated under PERMA No.1 of 2016, offers a faster and cost-effective alternative to litigation.

The research employs normative juridical and empirical approaches with case studies and interviews of mediators, notaries, and disputing parties as primary data sources. The analysis focuses on mediation mechanisms, mediator roles, obstacles, and the effectiveness of mediation within Indonesia's civil law context.

Findings reveal mediation is effective in resolving breach of land sale agreements, contingent on mediator competence and parties' goodwill. Notarized agreements serve as strong evidence in mediation. Mediation results benefit both parties and expedite dispute resolution without the time and cost burdens of litigation. This study recommends enhanced mediator training and wider mediation awareness to increase understanding and adoption of mediation as an alternative dispute resolution method, ensuring legal certainty and justice. Keywords: Breach of Contract, Mediation, Land Sale Agreement, Notary, Dispute Resolution.

DAFTAR ISI

Halaman Judul	Hal
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO PERSEMBAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
SURAT PERNYTAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Metodologi Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Konsep Dasar Wanprestasi	9
1. Konsep Wanpretasi.....	10
2. Alternatif penyelesaian Sengketa	12

3. Mediasi.....	13
4. Mediator.....	15
5. Peran Mediator dalam Sengketa.....	16
6. Notaris	18
7. Penelitian Terdahulu.....	23
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	21
A. Pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian kasus wanprestasi	25
B. Peran mediator dalam membantu tercapainya kesepakatan penyelesaian kasus Wanprestasi.....	29
C. Efektivitas mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa wanprestasi dibandingkan dengan proses litigasi.....	44
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	43
A. Kesimpulan.....	43
B. Saran.....	44
DAFTAR PUSTAKA.....	46
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	64



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Mediator berperan penting dalam kasus wan prestasi jual beli tanah, khususnya untuk menyelesaikan sengketa antara pihak-pihak yang terlibat. Beberapa peran mediator dalam konteks ini Fasilitator Komunikasi Mediator membantu membuka jalur komunikasi antara pihak penjual dan pembeli, memfasilitasi diskusi untuk mengidentifikasi isu-isu yang ada.¹ Netralitas Mediator bersikap netral dan tidak memihak, sehingga dapat menciptakan suasana yang aman bagi kedua belah pihak untuk mengungkapkan pandangan dan kepentingan mereka. Penyelesaian Konflik Mereka membantu menyusun solusi yang dapat diterima kedua pihak, seperti penyelesaian finansial atau perubahan dalam transaksi, sehingga menghindari proses hukum yang lebih panjang dan mahal.

Penyediaan Informasi Mediator memberikan informasi tentang hukum atau peraturan yang relevan sehingga kedua belah pihak memiliki pemahaman yang jelas tentang hak dan kewajiban mereka. Penegakan Kesepakatan Setelah mencapai kesepakatan, mediator dapat membantu kedua belah pihak dalam menyusun perjanjian tertulis yang jelas dan mengikat. Dengan peran ini, mediator dapat membantu menciptakan solusi yang memuaskan bagi kedua belah pihak dan mengurangi stres yang biasanya menyertai proses litigasi.

Perjanjian jual beli tanah yang dibuat di hadapan notaris memiliki kekuatan hukum yang kuat dan merupakan salah satu cara formal untuk menjamin keabsahan transaksi. Notaris sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh

¹ Mediator berperan sebagai jembatan komunikasi antara pihak-pihak yang terlibat, membantu mereka untuk membahas isu-isu secara terbuka dan konstruktif. M. Surya, "Peran Mediator dalam Penyelesaian Sengketa," *Jurnal Hukum dan Keadilan*, vol. 5, no. 2, 2020, hlm. 135-145.

undang-undang berperan penting dalam proses pembuatan dan pengesahan akta jual beli tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Karena itu, kehadiran notaris dalam transaksi jual beli tanah memberikan tingkat kepastian hukum dan perlindungan terhadap para pihak dalam menjalankan hak dan memenuhi kewajibannya.

Namun demikian, praktik pelaksanaan perjanjian jual beli tanah tidak selalu berjalan lancar sesuai dengan isi perjanjian. Dalam banyak kasus, sering terjadi wanprestasi, kondisi di mana salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian. Wanprestasi dapat berbentuk tidak memenuhi kewajiban sama sekali, terlambat memenuhi kewajiban, atau memenuhi kewajiban dengan cara yang tidak sesuai ketentuan dalam perjanjian.² Fenomena wanprestasi ini menimbulkan berbagai masalah dan konflik yang berpotensi mengakibatkan kerugian materiil dan imateriil bagi pihak lain, dan melemahkan kepercayaan antar pihak kontrak. Konflik seperti ini sering berakhir menjadi sengketa hukum yang dibawa ke pengadilan.

Proses penyelesaian sengketa wanprestasi melalui jalur litigasi di pengadilan sering kali mengalami kendala. Litigasi merupakan proses yang membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit, sehingga tidak jarang menjadi beban bagi para pihak yang bersengketa. Selain itu, sifat litigasi yang konfrontatif cenderung memperkeruh hubungan dan memunculkan resistensi antar pihak, yang mengurangi peluang penyelesaian secara damai dan berkelanjutan. Dalam konteks masyarakat Indonesia yang kental dengan nilai kekeluargaan dan musyawarah, penyelesaian sengketa yang mengedepankan konflik dan perlawanan ini kurang sesuai sehingga mendorong berkembangnya metode penyelesaian alternatif.

Salah satu alternatif penyelesaian sengketa yang mulai banyak digunakan dan diatur secara hukum di Indonesia adalah mediasi. Mediasi adalah proses

² Lihat pula R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1987), hlm. 72.

³ Bandingkan dengan Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 95.

penyelesaian sengketa di luar pengadilan, di mana seorang mediator sebagai pihak ketiga yang netral memfasilitasi komunikasi dan negosiasi antara para pihak agar dapat mencapai kesepakatan bersama. Dalam penyelesaian sengketa wanprestasi, mediasi menawarkan pendekatan yang lebih ramah, efisien, dan hemat biaya dibandingkan litigasi. Di samping itu, mediasi memberikan peluang lebih besar bagi para pihak untuk mempertahankan atau bahkan memperbaiki hubungan bisnis maupun pribadi mereka, dengan mengutamakan solusi win-win yang saling menguntungkan.

Selain itu, mediasi sebagai mekanisme penyelesaian sengketa resmi sudah menjadi kewajiban di berbagai jenis perkara perdata, termasuk kasus wanprestasi, sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Hal ini menegaskan bahwa mediasi bukan hanya sekadar alternatif informal, tetapi sudah menjadi bagian integral dari sistem hukum di Indonesia untuk menciptakan efisiensi dan keadilan dalam penyelesaian sengketa.³

Dalam konteks perjanjian jual beli tanah yang dibuat di hadapan notaris, peran mediator menjadi semakin signifikan. Mediator tidak hanya berfungsi sebagai penengah yang membantu menyelesaikan perselisihan, tetapi juga sebagai pihak yang mampu menjembatani kepentingan para pihak dan menggali akar permasalahan yang sebenarnya di balik wanprestasi tersebut. Mediator membantu menciptakan suasana yang kondusif dan komunikatif sehingga para pihak dapat mendiskusikan permasalahan secara terbuka dan menemukan solusi yang tidak merugikan satu pihak secara sepihak.

Keberhasilan mediasi dalam penyelesaian sengketa wanprestasi juga berdampak pada kepastian hukum dan kestabilan sosial. Dengan mediasi, penyelesaian sengketa dapat berlangsung lebih cepat, mengurangi beban pengadilan, dan meminimalkan dampak sosial negatif akibat konflik yang

³ Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Pasal 3 ayat (1). Lihat juga M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 110–111.

berkepanjangan. Proses mediasi juga bersifat rahasia dan sukarela, yang memberikan rasa aman bagi para pihak untuk menyampaikan kepentingan mereka tanpa tekanan eksternal.

Namun demikian, peran mediator dalam penyelesaian wanprestasi pada perjanjian jual beli tanah masih perlu dianalisis secara mendalam, terutama dari sudut pandang yuridis. Bagaimana posisi hukum mediator, mekanisme pelaksanaan mediasi, efektivitasnya dalam praktik, serta tantangan yang dihadapi dalam konteks hukum Indonesia merupakan hal-hal yang perlu digali lebih lanjut. Studi kasus pada perjanjian jual beli tanah yang dibuat di hadapan notaris sangat relevan sebagai fokus penelitian karena transaksi ini sangat sering menjadi sumber sengketa, dan notaris sebagai pejabat yang mengesahkan dokumen memiliki posisi strategis dalam rangka penyelesaian konflik.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara yuridis peran mediator dalam menyelesaikan kasus wanprestasi pada perjanjian jual beli tanah yang dibuat di hadapan notaris. Studi ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran untuk pengembangan praktik mediasi di Indonesia, sekaligus membantu meningkatkan kualitas penyelesaian sengketa wanprestasi yang tidak hanya mengedepankan aspek hukum formal, tetapi juga aspek sosial dan kemanusiaan.⁴

Melalui penelitian ini, diharapkan pula ditemukan bagaimana mediasi dapat menjadi instrumen hukum yang efektif untuk memperkuat sistem hukum perdata Indonesia, khususnya dalam menyelesaikan perselisihan kontraktual sehingga membantu menjaga keharmonisan hubungan antar pihak dan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum yang ada.

⁴ Lihat Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Pasal 2 ayat (1) yang menegaskan bahwa mediasi merupakan bagian dari proses penyelesaian sengketa yang wajib ditempuh sebelum pemeriksaan pokok perkara.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian kasus wanprestasi?
2. Apa saja peran mediator dalam membantu tercapainya kesepakatan penyelesaian kasus wanprestasi?
3. Bagaimanakah efektivitas mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa wanprestasi dibandingkan dengan proses litigasi?⁵

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, tujuan dari penelitian dengan judul “Analisis Peran Mediator dalam Penyelesaian Kasus Wanprestasi” adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian kasus wanprestasi.
2. Untuk mengkaji secara mendalam peran mediator dalam membantu para pihak mencapai kesepakatan penyelesaian kasus wanprestasi.
3. Untuk menilai efektivitas mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa wanprestasi dibandingkan dengan penyelesaian melalui jalur litigasi.

D. Manfaat Penelitian

⁵ Lihat Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, khususnya Pasal 3–6 mengenai tahapan pelaksanaan mediasi, mulai dari penunjukan mediator hingga proses pertemuan mediasi.

Penelitian dengan judul “Analisis Peran Mediator dalam Penyelesaian Kasus Wanprestasi” diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan kontribusi dalam pengembangan kajian ilmu hukum perdata khususnya terkait penyelesaian sengketa melalui mediasi.
- b. Menjadi referensi akademis bagi mahasiswa, peneliti, maupun kalangan akademisi yang menaruh perhatian pada mekanisme alternatif penyelesaian sengketa (ADR), terutama dalam kasus wanprestasi.
- c. Memperkaya literatur mengenai peran mediator sebagai pihak netral dalam proses penyelesaian sengketa di Indonesia.

2. Manfaat Praktis

- a. Memberikan pemahaman bagi masyarakat dan para pihak yang bersengketa mengenai pentingnya menggunakan mediasi sebagai alternatif penyelesaian perkara yang lebih cepat, murah, dan efektif.⁶
- b. Menjadi masukan bagi praktisi hukum, khususnya mediator, dalam meningkatkan kualitas kinerja dan strategi mediasi guna menangani kasus wanprestasi secara proporsional.
- c. Menjadi bahan pertimbangan bagi lembaga peradilan maupun lembaga mediasi dalam mengembangkan kebijakan dan praktik yang lebih optimal terkait penyelesaian sengketa non-litigasi.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis Metode Penelitian Hukum Normatif-Empiris (atau Sosiologis). Dimana pendekatan

⁶ Bandingkan dengan Takdir Rahmadi, *Mediasi dan Penyelesaian Sengketa dalam Sistem Peradilan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 32–33, yang menjelaskan bahwa mediasi mampu mengurangi biaya, waktu, serta menjaga hubungan baik para pihak.

- a. Hukum Normatif (Doktrinal): Untuk menganalisis peraturan perundang-undangan, teori hukum, dan doktrin terkait Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli Tanah, Notaris, dan Mediasi. Ini dilakukan melalui Studi Pustaka. Dan
- b. Hukum Empiris (Sosiologis): Untuk menganalisis implementasi atau praktik peran mediator dalam kasus wanprestasi perjanjian jual beli tanah di lapangan (studi kasus). Ini dilakukan melalui Studi Kasus Lapangan.

2. Pendekatan Penelitian

- a. Pendekatan Normatif (Aspek Yuridis)
 - Pendekatan Perundang-undangan (Statute approach): menelaah peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perjanjian, wanprestasi, serta mediasi, antara lain KUHPdata, UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dan PERMA No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.⁷
 - Pendekatan Konseptual (Conceptual approach): menggunakan teori-teori hukum perikatan, wanprestasi, ADR, serta teori mediasi untuk memberikan landasan konseptual dalam analisis.
- b. Pendekatan Empiris (Aspek Lapangan)
 Untuk bagian empiris (studi kasus lapangan), akan menggunakan:
 - Pendekatan Kasus (Case Approach): Menganalisis secara mendalam satu atau lebih kasus (sesuai batasan skripsi Anda) wanprestasi perjanjian jual beli tanah yang telah melalui proses mediasi, fokus pada bagaimana peran mediator tersebut dimainkan.

3. Sumber Data (Data Pustaka)

- Bahan hukum primer: Peraturan perundang-undangan, KUHPdata, Undang-Undang No. 30 Tahun 1999, PERMA No. 1 Tahun 2016, dan peraturan terkait lainnya.

⁷ Lihat Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang mengatur mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui arbitrase dan alternatif lainnya.

- Bahan hukum sekunder: buku, jurnal, artikel ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu yang membahas tentang wanprestasi, mediasi, dan peran mediator.
- Bahan hukum tersier: kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber internet yang relevan.

4. Teknik Pengumpulan Data

- Studi Dokumen/Kepustakaan (Library Research): Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan (library research), dengan menelaah berbagai literatur, peraturan perundang-undangan, serta hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan fokus penelitian.
- Wawancara/Studi Lapangan (Field Research): Untuk mengumpulkan data primer (wawancara dan observasi dokumen kasus).

5. Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif, yaitu dengan menguraikan dan menafsirkan bahan hukum yang diperoleh, kemudian disusun secara sistematis untuk menjawab rumusan masalah. Analisis ini bertujuan memberikan gambaran komprehensif mengenai peran mediator dalam penyelesaian kasus wanprestasi⁸

⁸ Menurut Johnny Ibrahim, analisis data kualitatif dilakukan dengan menafsirkan bahan hukum secara mendalam dan menyusunnya secara sistematis untuk menjawab permasalahan penelitian. Lihat Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2006), hlm. 300–301.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Dasar Wanprestasi

1. Konsep Wanprestasi

Wanprestasi dalam hukum Indonesia adalah istilah yang berasal dari bahasa Belanda "wanprestatie," yang berarti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian⁹. Secara sederhana, wanprestasi dapat diartikan sebagai kegagalan atau kelalaian salah satu pihak dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam sebuah kontrak atau perjanjian. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, wanprestasi adalah salah satu bentuk pelanggaran kontrak yang memiliki konsekuensi hukum bagi pihak yang tidak memenuhi kewajibannya.

Menurut Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)¹⁰, prestasi yang dimaksud dalam perikatan terdiri dari tiga jenis, yaitu:

- a. Memberikan sesuatu,
- b. Melakukan sesuatu, atau
- c. Tidak melakukan sesuatu.

Jika salah satu pihak dalam perjanjian gagal melaksanakan salah satu dari hak atau kewajiban tersebut pada waktu, cara, atau tempat yang sudah disepakati, maka keadaan ini dikategorikan sebagai wanprestasi. Pasal 1238 KUHPerdata menegaskan bahwa seorang debitur dinyatakan lalai dan dapat dianggap wanprestasi jika tidak memenuhi kewajibannya walaupun telah diberikan peringatan atau telah melewati batas waktu yang ditentukan.

Seorang ahli hukum menyatakan bahwa wanprestasi terjadi apabila debitur tidak melaksanakan prestasi yang menjanjikan dalam perjanjian atau melakukan

⁹ J. Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 1-10.

¹⁰ Menurut Subekti dalam bukunya "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata" (PT. Arga Printing, 2007)

sesuatu yang dilarang oleh isi¹¹. Penulis ini juga menguraikan bahwa wanprestasi dapat terjadi dalam tiga bentuk utama, yakni:

- a. tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
- b. melaksanakan prestasi, tetapi tidak sesuai dengan ketentuan perjanjian;
dan
- c. terlambat melaksanakan prestasi.

Unsur-unsur wanprestasi meliputi:

- a. Adanya perikatan atau perjanjian yang sah antara para pihak.
- b. Salah satu pihak melakukan kelalaian atau kegagalan memenuhi kewajiban dalam perjanjian.
- c. Adanya kerugian yang dialami oleh pihak lain akibat kegagalan tersebut.
- d. Keterikatan akibat perikatan tersebut yang menimbulkan hak bagi pihak lain untuk menuntut ganti rugi.

Wanprestasi tidak hanya berarti tidak melakukan apa yang sudah dijanjikan, tetapi juga meliputi melakukan kewajiban dengan cara yang tidak sesuai, terlambat dalam pelaksanaan, atau melakukan tindakan yang sebenarnya dilarang dalam perjanjian. Misalnya, jika seorang penjual tanah menjual tanah yang bukan miliknya, atau terlambat menyerahkan sertifikat tanah kepada pembeli, maka hal ini merupakan wanprestasi.

Lebih lanjut menurut, seorang ahli hukum perdata terkemuka di Indonesia, wanprestasi adalah suatu kedudukan hukum yang mengakibatkan hak bagi kreditur untuk menuntut penggantian kerugian, pembatalan perjanjian, atau pemenuhan prestasi. Ini menjelaskan bahwa wanprestasi merupakan kegagalan debitur dalam melakukan apa yang diperjanjikan sehingga menimbulkan kerugian bagi kreditur, dan hal ini harus mendapatkan penyelesaian hukum sesuai KUHPerdata dan yurisprudensi¹².

2. Akibat Hukum Wanprestasi

¹¹ Ahmadi Miru dalam "Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak" (Rajawali Pers, 2007)

¹² J. Satrio, Hukum Perikatan, Rajawali Pers, Jakarta, cetakan ke-berapa (sesuaikan tahun terbit), hal. (sesuaikan halaman).

Konsekuensi hukum wanprestasi diatur antara lain dalam Pasal 1243 KUHPdata¹³, yang menyatakan bahwa penggantian biaya, kerugian, dan bunga akibat tidak dipenuhinya suatu perikatan harus diberikan oleh debitur apabila dia tetap lalai setelah dinyatakan lalai secara resmi. Dengan demikian, pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi serta pemenuhan kewajiban atau pembatalan perjanjian apabila wanprestasi tersebut menyebabkan kerugian materiil dan imateriil.

Dalam praktik hukum, aksi wanprestasi dapat diselesaikan melalui beberapa mekanisme, mulai dari musyawarah dan penyelesaian damai, mediasi, arbitrase, hingga litigasi di pengadilan. Mengingat proses litigasi yang memakan waktu dan biaya, alternatif penyelesaian seperti mediasi semakin didorong oleh regulasi dan praktik hukum di Indonesia.

3. Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS)

Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) adalah mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak yang bersengketa. APS bertujuan menyelesaikan konflik secara lebih cepat, sederhana, efisien, dan hemat biaya dibandingkan dengan proses litigasi di pengadilan¹⁴. Dalam APS, para pihak memiliki kebebasan untuk memilih cara penyelesaian sengketa yang sesuai dengan kebutuhan dan persetujuan bersama.

Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, APS adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, meliputi konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Dengan menggunakan APS, penyelesaian sengketa dapat berlangsung secara sukarela, rahasia, serta menghasilkan keputusan yang bersifat mengikat berdasarkan kesepakatan para pihak.

Keunggulan APS antara lain:

¹³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata)

¹⁴ Siti Yuniarti, "Ragam dan Bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa," 2017

1. Proses penyelesaian lebih cepat dan fleksibel karena prosedur dapat disesuaikan dengan kesepakatan para pihak.
2. Biaya yang dikeluarkan lebih rendah dibanding litigasi.
3. Mendorong terciptanya win-win solution dimana hubungan baik antar pihak dapat dipertahankan atau diperbaiki.
4. Penyelesaian yang dicapai berbasiskan kesepakatan bersama, sehingga lebih mudah dilaksanakan.
5. Rahasia dan tidak terbuka untuk umum, memberikan rasa aman bagi para pihak.

hasil dari APS bersifat final dan mengikat berdasarkan kesepakatan para pihak. Ini menjadikan solusi yang dihasilkan lebih diterima dan memiliki peluang tinggi untuk dilaksanakan secara sukarela. Fleksibilitas prosedur dan ketiadaan unsur paksaan oleh pihak ketiga memberikan rasa kepemilikan yang lebih besar kepada pihak-pihak terhadap hasil akhir. Dan bahkan keberhasilan APS sangat bergantung pada itikad baik dan kesepakatan para pihak untuk menyelesaikan penyelesaian secara kekeluargaan dan damai¹⁵.

Bentuk-bentuk APS yang umum digunakan di Indonesia meliputi:

1. Negosiasi: Proses langsung antara para pihak untuk mencapai kesepakatan tanpa campur tangan pihak ketiga.
2. Mediasi: Proses penyelesaian sengketa dengan bantuan mediator yang bersifat netral dan tidak memihak, yang memfasilitasi komunikasi agar para pihak mencapai kesepakatan bersama.
3. Konsiliasi: Mirip dengan mediasi, tetapi mediator (konsiliator) memberikan usulan solusi yang harus disetujui para pihak.
4. Arbitrase: Para pihak menyerahkan penyelesaian sengketa kepada arbiter atau lembaga arbitrase yang mengambil keputusan final dan mengikat, mirip dengan keputusan pengadilan namun di luar pengadilan negeri.

Dalam praktiknya, APS semakin didorong oleh regulasi dan sistem peradilan Indonesia untuk mengurangi beban pengadilan, mempercepat

¹⁵ Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya “Hukum Perdata Indonesia” (Liberty, 2003),

penyelesaian sengketa, dan memberikan solusi yang lebih ramah serta mempertahankan hubungan sosial maupun bisnis para pihak.

4. Mediasi

Mediasi adalah salah satu metode alternatif penyelesaian sengketa (APS) di luar pengadilan yang melibatkan peran mediator sebagai pihak ketiga yang netral dan tidak memihak untuk memfasilitasi komunikasi, negosiasi, dan pencapaian kesepakatan damai antara para pihak yang bersengketa¹⁶. Proses mediasi bertujuan untuk menghasilkan penyelesaian yang saling menguntungkan (win-win solution) dengan cara yang lebih cepat, efisien, dan harmonis dibandingkan proses litigasi.

a. Syarat Mediasi

1) Kesepakatan Para Pihak :

Mediasi hanya dapat dilakukan jika para pihak setuju dan bersedia mengikuti proses mediasi secara sukarela. Tanpa persetujuan bersama, mediasi tidak dapat dilaksanakan.

2) Keterbukaan dan Komunikasi Terbuka :

Para pihak harus terbuka dan jujur dalam menyampaikan permasalahan dan kepentingan mereka agar mediator dapat membantu memfasilitasi dialog yang konstruktif.

3) Mediator Netral dan Profesional :

Mediator harus independen, tidak memihak, dan memiliki kompetensi dalam teknik mediasi serta pengetahuan hukum yang memadai untuk memandu proses penyelesaian.

4) Kerahasiaan :

Semua informasi yang disampaikan selama mediasi bersifat rahasia dan tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam proses litigasi jika mediasi gagal.

¹⁶ Syahrizal Abbas, "Mediasi dalam Perspektif Hukum Syari'ah," CV Alfabeta, 2011

b. Peraturan Dasar Mediasi di Indonesia

Mediasi di Indonesia diatur secara resmi terutama melalui beberapa instrumen hukum berikut:

- 1) Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan :
PERMA No. 1/2016 mengatur tata cara pelaksanaan mediasi yang harus dijalankan dalam proses peradilan di pengadilan negeri. Peraturan ini mewajibkan adanya proses mediasi sebagai langkah awal penyelesaian sengketa sebelum berlanjut ke persidangan dengan tujuan untuk mempercepat dan mempermudah penyelesaian sengketa secara damai¹⁷.
- 2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa :
UU ini mengakui mediasi sebagai bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) yang sah dan memberikan dasar hukum bagi para pihak dalam mengupayakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan.
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (KUHAPerdata) :
KUHAPerdata memberikan ruang bagi para pihak untuk memilih mediasi dan alternatif penyelesaian sengketa lainnya dalam proses hukum perdata.

c. Fungsi dan Manfaat Mediasi

- 1) Mengurangi beban pengadilan dan mempercepat penyelesaian sengketa.
- 2) Menjaga atau memperbaiki hubungan sosial dan bisnis para pihak.
- 3) Memberikan solusi yang lebih fleksibel dan berorientasi pada kepentingan bersama.
- 4) Proses yang rahasia sehingga melindungi privasi dan kredibilitas para pihak.

Dengan demikian, mediasi merupakan instrumen penting dalam sistem hukum Indonesia yang didukung oleh regulasi yang terstruktur untuk menjamin pelaksanaan yang efektif, adil, dan berkeadilan.

¹⁷ Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

5. Mediator

Mediator adalah pihak ketiga yang netral dan independen yang berfungsi memfasilitasi proses mediasi untuk membantu para pihak yang bersengketa mencapai kesepakatan bersama. Mediator tidak memiliki kewenangan memutuskan sengketa, tetapi berperan sebagai fasilitator komunikasi, negosiasi, dan pencarian solusi yang saling menguntungkan antara pihak-pihak yang bermasalah.

a. Dasar Hukum Mediator di Indonesia

- 1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan (PERMA No. 1/2016)

Peraturan ini menjelaskan bahwa mediasi merupakan bagian dari proses penyelesaian sengketa di pengadilan yang harus difasilitasi oleh mediator bersertifikat. Mediator bertugas membantu para pihak mencapai kesepakatan damai dengan teknik fasilitasi komunikasi dan negosiasi.

- 2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Dalam undang-undang ini, mediator diakui sebagai salah satu aktor utama dalam penyelesaian sengketa non-litigasi yang harus memenuhi prinsip netralitas dan profesionalisme.

- 3) Peraturan Lembaga Mediasi dan Organisasi Profesi Mediator

Berbagai lembaga mediasi dan asosiasi mediator di Indonesia memiliki kode etik dan persyaratan khusus yang mengatur fungsi dan profesionalitas mediator.

b. Syarat Menjadi Mediator

- 1) Netral dan Tidak Memihak

Mediator harus bersikap tidak memihak kepada salah satu pihak dan menjaga independensi dalam proses mediasi.

- 2) Memiliki Kompetensi dan Sertifikasi

Mediator idealnya telah mengikuti pelatihan mediasi resmi dan memperoleh sertifikat dari lembaga yang diakui, sesuai standar yang ditetapkan oleh Mahkamah Agung atau lembaga profesi mediator.

3) Memahami Teknik Mediasi dan Hukum yang Berlaku

Seorang mediator harus memahami prinsip-prinsip mediasi, teknik negosiasi, komunikasi efektif, serta aspek-aspek hukum yang relevan dengan sengketa yang dimediasi.

4) Memiliki Integritas dan Etika Profesi

Mediator harus menjunjung tinggi etika profesi, menjaga kerahasiaan, dan bertindak dengan itikad baik selama proses mediasi.

5) Bersedia dan Mampu Memfasilitasi Proses Mediasi

Mediator harus siap dan mampu memandu proses mediasi dari awal hingga tercapainya kesepakatan atau berakhirnya mediasi.

6. Peran mediator dalam sengketa

Peran mediator dalam sengketa wanprestasi maupun sengketa lainnya sangat penting sebagai fasilitator yang membantu para pihak menemukan solusi damai yang saling menguntungkan. Mediator berfungsi memfasilitasi komunikasi yang efektif antara pihak-pihak yang bersengketa, mengatasi kesalahpahaman, serta meningkatkan keterbukaan dan dialog agar tercapai kesepakatan bersama tanpa harus melalui proses litigasi yang panjang dan mahal.

Dalam sengketa wanprestasi, mediator membantu para pihak untuk mengidentifikasi akar masalah wanprestasi, mengklarifikasi hak dan kewajiban, serta menggali kepentingan dan kebutuhan masing-masing pihak secara terbuka. Hal ini memungkinkan terciptanya solusi yang tidak hanya berdasarkan ketentuan hukum formal, tetapi juga mempertimbangkan aspek sosial dan kemanusiaan, sehingga hubungan antar pihak dapat dipertahankan atau bahkan diperbaiki setelah penyelesaian.

Mediator juga berperan sebagai penengah yang netral dan tidak memihak, menjaga suasana mediasi agar kondusif dan bebas tekanan, sehingga para pihak

merasa nyaman untuk berkomunikasi secara terbuka. Mediator memandu proses negosiasi dengan pendekatan persuasif dan membantu para pihak dalam merumuskan kesepakatan yang konkret dan dapat dilaksanakan. Keberhasilan mediasi juga sangat bergantung pada kompetensi mediator dan kesiapan para pihak untuk berkompromi.

Selain itu, peran mediator di pengadilan didukung oleh Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016, yang mengatur bahwa mediator sebagai pihak yang bersertifikat harus mampu mengoptimalkan penyelesaian sengketa secara damai, mengurangi beban perkara di pengadilan, dan mempercepat proses penyelesaian sengketa sesuai asas peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan.

Dalam praktik, mediator bukan hanya membantu penyelesaian sengketa wanprestasi, tetapi juga efektif dalam sengketa komersial, keluarga, sewa-menyewa, dan sengketa lain yang membutuhkan solusi yang adil dan damai. Melalui mediasi, pengadilan dan lembaga penyelesaian sengketa lain dapat mengurangi hambatan dan konflik yang berkepanjangan sekaligus meningkatkan akses keadilan yang lebih efisien dan humanis bagi masyarakat.

7. Notaris

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), Notaris adalah: Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

a) Tugas dan Kewenangan Utama Notaris

Kewenangan Notaris bersifat luas dan diatur secara rinci, terutama dalam Pasal 15 UUJN.

Membuat Akta Otentik, Ini adalah tugas utama Notaris. Akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris mencakup segala perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang:

- a. Diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan (misalnya Akta Pendirian Perusahaan).
- b. Diminta oleh pihak-pihak yang berkepentingan (misalnya Akta Perjanjian Jual Beli di bawah tangan diikat secara notariil atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB).

Contoh Akta yang dibuat:

- a. Akta Pendirian Badan Hukum (PT, Yayasan).
 - b. Akta Perjanjian Kerja Sama, Utang Piutang, Sewa Menyewa.
 - c. Akta Waris (Keterangan Hak Waris).
 - d. Akta yang berkaitan dengan pertanahan (seperti Pengikatan Jual Beli/PPJB) \cite{2.2}.
- b) Kewenangan Lain
- Selain membuat akta otentik, Notaris juga berwenang:
- a. Legalisasi: Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan (yang dibuat sendiri oleh para pihak) dengan mencatatnya dalam buku khusus.
 - b. Waarmarking/Pencatatan (Register): Membukukan surat di bawah tangan dalam buku khusus.
 - c. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta (asli akta yang disimpan Notaris).
 - d. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
 - e. Mengesahkan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (legalisir fotokopi) \cite{2.5}.

8. Penelitian Terdahulu

Beberapa penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa mediasi dalam penyelesaian sengketa perdata terbukti dapat mengurangi beban pengadilan sekaligus menjaga hubungan baik antar pihak. Namun, efektivitas mediasi sangat bergantung pada kompetensi dan peran mediator dalam mengarahkan proses serta

kehendak baik dari para pihak. Akan tetapi, kajian secara spesifik mengenai peran mediator dalam kasus wanprestasi masih terbatas, sehingga penelitian ini memiliki ruang penting untuk dilakukan.

Penelitian yang eksploratif terhadap efektivitas mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa dalam kasus wanprestasi di Indonesia menunjukkan bahwa mediasi dapat menyelesaikan sengketa dengan lebih cepat dan efisien dibandingkan litigasi, serta berpotensi memperbaiki hubungan antar pihak setelah sengketa diselesaikan. Keberhasilan mediasi sangat dipengaruhi oleh kompetensi mediator, kesiapan para pihak untuk berkompromi, dan dukungan dari institusi pengadilan. Mediator yang terampil dan berpengalaman dapat menciptakan suasana kondusif yang meningkatkan peluang tercapainya kesepakatan damai. Namun demikian, masih terdapat tantangan seperti rendahnya pemahaman masyarakat tentang mediasi dan keterbatasan keterampilan mediator yang perlu diatasi untuk meningkatkan efektivitasnya.

Beberapa studi empiris yang dilakukan di Pengadilan Negeri, seperti di Pekanbaru, Samarang, dan Pontianak, mengungkapkan bahwa pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian sengketa wanprestasi belum berjalan optimal karena adanya hambatan seperti ketidakhadiran pihak, kesulitan mencapai kesepakatan, dan durasi mediasi yang cukup lama. Meskipun demikian, mediasi tetap menjadi solusi alternatif yang sangat potensial, terutama dengan peningkatan kualitas mediator dan penyuluhan kepada masyarakat mengenai manfaat mediasi.

Dengan demikian, walaupun terdapat bukti bahwa mediasi efektif dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi, masih diperlukan penelitian lebih mendalam dan pengembangan kapasitas mediator serta sosialisasi luas untuk memaksimalkan peran mediasi dalam sistem penyelesaian sengketa di Indonesia.

Referensi akademik utama termasuk studi kualitatif dan empiris yang dipublikasikan dalam jurnal seperti Joong-Ki, laporan penelitian di berbagai pengadilan negeri, dan dukungan regulasi dari Peraturan Mahkamah Agung

Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yang menjadi basis hukum pelaksanaan mediasi di Indonesia.





BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian kasus wanprestasi?

1. Gambaran Umum

Profil Kantor Notaris dan PPAT merupakan lembaga penunjang pelayanan hukum di Indonesia yang memiliki peran vital dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak perdata masyarakat, baik individu maupun korporasi.

Kantor notaris dipimpin oleh seorang yang menjabat sebagai Notaris dan PPAT di wilayah Kabupaten, dalam Provinsi. Pendirian kantor notaris ini berdasarkan pada pengangkatan resmi oleh otoritas negara, yang menunjukkan kepatuhan dan integritas profesional dalam menjalankan fungsi pejabat umum.

2. Dasar Hukum Pendirian dan Kedudukan

a. Jabatan Notaris

Pengangkatan seseorang menjadi sebagai Notaris ditetapkan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia memiliki Nomor AHU.

1. Pengucapan Sumpah/Janji Jabatan: Sumpah jabatan diucapkan oleh calon Notaris di Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Jawa Tengah, dihadapan Kepala Kantor Wilayah atas nama Menteri Hukum dan HAM RI.
2. Wilayah Jabatan: Notaris memiliki kedudukan di Kabupaten dengan wilayah jabatan Provinsi Jawa Tengah.
3. Masa Jabatan: Masa jabatan Notaris berlaku terhitung sejak menjalankan jabatannya sampai dengan umur 70 tahun sesuai dengan keputusan Mahkamah Konstitusi.

b. Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Selain sebagai Notaris, dapat juga diangkat sebagai PPAT.

1. Pengucapan Sumpah/Janji Jabatan: Sumpah PPAT diucapkan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten, di tetapkan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
2. Daerah Kerja: Daerah kerja PPAT ini adalah Kabupaten tempat kantor berada.
3. Bidang Usaha dan Fungsi Pelayanan Hukum
Kantor Notaris dan PPAT bergerak di bidang jasa profesi hukum dengan fokus utama pada pembuatan akta otentik.
 1. Fungsi Notaris, kantor ini berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh undang-undang atau dikehendaki oleh pihak berkepentingan. Layanan utama meliputi, tetapi tidak terbatas pada:
 2. Pembuatan akta otentik perikatan (misalnya Perjanjian Kerja Sama, Perjanjian Kredit).
 3. Pembuatan akta pendirian badan usaha (misalnya PT, Yayasan, Koperasi).
 4. Legalisasi dokumen dan pengesahan kecocokan fotokopi dengan aslinya (waarmerking).
4. Fungsi PPAT
Sebagai PPAT, kantor ini memiliki kewenangan spesifik di bidang pertanahan untuk membuat akta otentik terkait hak atas tanah atau properti. Fungsi ini esensial untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum dalam transaksi pertanahan. Layanan PPAT meliputi, tetapi tidak terbatas pada:
 1. Akta Jual Beli (AJB) tanah/bangunan.
 2. Akta Tukar Menukar, Hibah, dan Pemberian Hak Tanggungan (SKMHT/APHT).
 3. Akta tentang Pengalihan Hak atas Tanah.
5. Prinsip Etika Profesi

Seluruh pelaksanaan tugas jabatan Notaris dan PPAT dilakukan dengan berpegang teguh pada prinsip-prinsip etika profesi yang telah disumpahkan, antara lain:

1. Patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila, dan UUD 1945.
2. Menjalankan jabatan dengan amanah, jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak.
3. Merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan (kewajiban kerahasiaan).
4. Menjaga kehormatan, martabat, dan tanggung jawab profesi.

6. Struktur Organisasi

Struktur organisasi kantor Notaris dan PPAT pada umumnya berbentuk sederhana dan dipimpin langsung oleh Pejabat Umum.

1) Pimpinan Kantor

- A. Notaris/PPAT : Pendiri
- B. Tanggung Jawab : Bertanggung jawab penuh atas keotentikan akta yang dibuat, verifikasi akhir dokumen, penandatanganan akta, serta pengawasan kepatuhan hukum dan etika kerja seluruh tim.

2) Staf Pendukung (Tentatif, berdasarkan struktur umum)

- A. Staf Administrasi: Mengelola operasional dan administrasi kantor, termasuk kas kecil dan pengarsipan dokumen.
- B. Staf Legal/Akta: Menyusun draf akta dan dokumen legal, melakukan verifikasi awal kelengkapan berkas, dan berkoordinasi dengan Notaris.
- C. Staf Lapangan: Mengurus dokumen legal dan perizinan ke instansi eksternal seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Badan Pendapatan Daerah (Bapenda).

B. Peran mediator dalam membantu tercapainya kesepakatan penyelesaian kasus wanprestasi?

1. Tahapan Mediasi

Mediasi sebagai metode alternatif penyelesaian sengketa memiliki peran penting dalam menyelesaikan wanprestasi kontraktual, terutama dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat di hadapan Notaris. Perjanjian tertulis di hadapan Notaris memberikan bukti kuat, sehingga proses mediasi memerlukan pendekatan yang cermat agar sampai pada kesepakatan damai. Pelaksanaan mediasi dalam penyelesaian kasus wanprestasi pada perjanjian jual beli tanah yang dibuat di hadapan Notaris secara rinci meliputi tahapan-tahapan sebagai berikut:

a. Tahap Pra-Mediasi dan Persiapan

- 1) Para pihak, yaitu penjual dan pembeli tanah yang bersengketa, diberi kesempatan melalui somasi atau upaya awal untuk menyelesaikan masalah secara kekeluargaan atau damai.
- 2) Jika tidak tercapai kesepakatan, para pihak dapat mengajukan permohonan mediasi ke pengadilan atau lembaga mediasi independen.
- 3) Dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat di hadapan Notaris, dokumen perjanjian dan bukti pembayaran menjadi bahan penting yang dikaji selama mediasi.

b. Penunjukan Mediator

- 1) Mediator yang netral dan berkompeten ditunjuk oleh pengadilan atau lembaga mediasi.
- 2) Mediator menjelaskan aturan dan proses mediasi kepada para pihak serta memastikan kesiapan dan kesepakatan untuk mengikuti proses mediasi.

c. Tahap Pelaksanaan Mediasi

- 1) Mediator membuka proses dengan memberikan kesempatan kepada penjual dan pembeli untuk mengajukan pendapat, menyampaikan keluhan, dan menjelaskan posisi masing-masing terkait wanprestasi, misalnya keterlambatan pembayaran atau penyerahan sertifikat.

- 2) Mediator memfasilitasi diskusi, mengidentifikasi pokok persoalan, dan membantu para pihak mencari solusi alternatif yang dapat menguntungkan kedua belah pihak.
 - 3) Proses ini berlangsung secara tertutup dan dilakukan secara persuasif untuk menciptakan suasana kondusif.
- d. Perumusan Kesepakatan
- 1) Jika berhasil, mediator membantu para pihak merumuskan kesepakatan yang dituangkan dalam akta perdamaian atau perjanjian penyelesaian sengketa tertulis yang mengikat secara hukum.
 - 2) Kesepakatan ini meliputi pemenuhan kewajiban, jadwal pembayaran, denda keterlambatan, atau kompensasi ganti rugi.
- e. Implementasi Kesepakatan dan Monitoring
- 1) Para pihak melaksanakan isi kesepakatan sesuai yang telah disetujui.
 - 2) Jika salah satu pihak tidak melaksanakan kesepakatan, pihak lain dapat mengajukan eksekusi berdasarkan akta perdamaian tersebut di pengadilan.
- f. Alternatif Jika Mediasi Gagal
- 1) Jika mediasi tidak berhasil, para pihak dapat melanjutkan penyelesaian melalui gugatan ke pengadilan negeri sesuai ketentuan hukum acara perdata.
 - 2) Pengadilan akan memutus perkara berdasarkan bukti dan fakta, termasuk isi perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris yang memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi.

Keunggulan mediasi dalam perkara wanprestasi jual beli tanah yaitu penyelesaian yang lebih cepat dan efisien, biaya lebih rendah, menjaga hubungan hukum atau bisnis antar pihak, dan memberikan ruang solusi yang fleksibel.

2. Kasus wanprestasi yang terjadi di notaris

- a. Akta Perjanjian Jual Beli tanah kavling antara sdr Kurnia fitriningsing dengan sdr Heri Wibowo di hadapan Notaris Arief Heru Purwanto S.H

pada tanggal 11 februari 2019 dengan obyek tanah di Ds Tanjung Kulon
Kec Kajen Luas 108m² dengan Sertifikat Hak Milik no 213.

Tanggal Kejadian	Peristiwa Kunci	Keterangan Dokumen	Pihak Terlibat
11 February 2019	Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Awal	Pembayaran jual beli sebidang tanah kavling (Alamat: Ds. Tanjung Kulon, Luas 108m ² , Sertifikat: 213...) dilakukan di hadapan Notaris Arief Heru Purwanto SH.	Kurnia Fitriiningtiyas & Heri Wibowo
11 Februari 2019 (bersamaan)	Penerimaan Dana oleh Pembeli	Kurnia Fitriiningtiyas menerima sejumlah uang (Rp 70.000.000) dari pembayaran jual beli tanah tersebut. (Fakta ini mengindikasikan bahwa dana tersebut adalah dana awal yang diserahkan Kurnia untuk pembelian tanah).	Kurnia Fitriiningtiyas
Antara 2019 - 2025	Terjadinya Permasalahan/Sengketa	Terjadi masalah atau kondisi yang menyebabkan perjanjian jual beli tanah tersebut tidak dapat terlaksana atau	Kurnia Fitriiningtiyas & Heri Wibowo

		<p>dibatalkan/gagal.</p> <p>Karena tanah yang di janjian oleh saudara Heri Wibowo tidak ada (kaplingan bermasalah belum lunas sam pemilik tanah awal sehingga masih di tunda)</p>	
28 Jan 2025	Kesepakatan Pengembalian Dana	<p>Terdapat kesepakatan (implisit atau eksplisit) bahwa Heri Wibowo harus melakukan pengembalian dana pembelian kepada Kurnia Fitriningtiyas sebesar Rp 70.000.000.</p>	<p>Heri Wibowo (Wajib Bayar) & Adi Priyo susilo, Kurnia Fitriningtiyas (Penerima)</p>
21 May 2025	Pemberian Kuasa Penyelesaian Sengketa	<p>Kurnia Fitriningtiyas memberikan kuasa penuh kepada Andi Kristiyanto, S.E., M.H., untuk melakukan penyelesaian perjanjian jual beli tanah kavling tersebut.</p>	<p>Kurnia Fitriningtiyas (Pemberi Kuasa) & Andi Kristiyanto (Penerima Kuasa)</p>
25 Juni 2025	Penerima Kuasa Penyelesaian Sengketa, Pemberi	<p>sdr Heri Wibowo menyerahkan kembali dana kepada sdri</p>	<p>Andi Kristiyanto (Penerima Kuasa),</p>

	Kuasa dan Penerima dana	Kurnia Fitriningtiyas sebesar Rp 70.000.000 dihadapan sdr andi kristiyanto. Dengan penyerahan dana ini sengketa antara sdr Heri wibowo dengan sdri kurnia fitriningtyas selesai dan tidak ada tuntutan hukum .	Heri Wibowo (Wajib Bayar) & Kurnia Fitriningtiyas (Penerima)
--	-------------------------	---	--

3. Pelaksanaan mediasi dalam Penyelesaian Kasus Wanprestasi Studi Kasus: Perjanjian jual beli tanah yang dibuat di hadapan Notaris

Hasil pelaksanaa mediasi sengketa wan prestasi yang di praktikan di kantor notaris dan di tinjau dari perpektif yuridis berdasarkan data wawancara berupa berita acara mediasi, contoh berita acara mediasi ini adalah sebagai berikut:

- a. Berita Acara Mediasi wan prestasi jual beli tanah di hadapan notaris oleh mediator.

BERITA ACARA MEDIASI DAN KESEPAKATAN DAMAI

Nomor: BAM-017/VI/2025 Tanggal 25 Juni 2025

PerihalPenyelesaian Sengketa Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah

Pada hari ini, Selasa, tanggal Dua Puluh Lima bulan Juni tahun Dua Ribu Dua Puluh Lima, bertempat di Kantor POSBANKUM DESA KEBONAGUNG Jl Bahurekso No 01 Desa kebonagung Kec kajen Kab Pekalongan, telah

dilaksanakan Mediasi atas sengketa Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling di Desa Tanjung Kulon, Kabupaten Demak, dengan dihadiri oleh pihak-pihak sebagai berikut:

I. PIHAK-PIHAK YANG BERSEKETA

a. Pihak Pertama (Tergugat):

Nama : HERI WIBOWO
 Alamat : Dusun 2 Boyo Teluk Desa Boyo teluk Kec siwalan
 : Kab Pekalongan.

Selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.

b. Pihak Kedua (Penggugat):

Nama : KURNIA FITRININGTYAS
 Alamat : Dsn Bolong Wetan 007/002 Ds Tegalsari
 : Kec Candimulyo KaB Magelang
 No KTP : 33260850xxxxxxxxxx
 Diwakili oleh ANDI KRISTIYANTO, S.E., M.H., C.Med
 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Mei 2025.

Selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

c. MEDIATOR

Nama : ANDI KRISTIYANTO, S.E., M.H. C.Med
 Jabatan : Mediator Non-Hakim Independen/Fasilitator]
 Alamat : Kantor POSBANKUM DESA KEBONAGUNG
 : Jl Bahurekso No 01 Desa kebonagung Kec kajen : :
 Kab Pekalongan

II. KRONOLOGI DAN HASIL MEDIASI

1. Latar Belakang Sengketa: Sengketa ini timbul akibat wanprestasi atau kegagalan pelaksanaan perjanjian Jual Beli Tanah Kavling yang dibuat di hadapan Notaris Arief Heru Purwanto, S.H., pada tanggal 11 Februari 2019, di mana PIHAK PERTAMA (HERI WIBOWO) wajib mengembalikan dana yang telah dibayarkan oleh

PIHAK KEDUA (KURNIA FITRININGTYAS) karena perjanjian jual beli tersebut tidak dapat dilanjutkan/dilaksanakan.

2. Tuntutan: PIHAK KEDUA menuntut pengembalian seluruh dana pembelian tanah kavling sebesar Rp 70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah).
3. Pelaksanaan Mediasi: Berdasarkan proses musyawarah yang dipimpin oleh Mediator, PIHAK PERTAMA menyatakan kesediaan untuk menyelesaikan kewajibannya secara damai dan PIHAK KEDUA menerima penyelesaian tersebut.
4. Penyerahan Dana: Pada tanggal 25 Juni 2025 saat Berita Acara ini ditandatangani, PIHAK PERTAMA, Bapak HERI WIBOWO, telah menyerahkan secara tunai/transfer kepada PIHAK KEDUA, Ibu KURNIA FITRININGTYAS (yang diwakili oleh kuasanya, Bapak ANDI KRISTIYANTO, S.E., M.H.), dana ganti rugi/pengembalian penuh sebesar:Rp 70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah).
5. Pernyataan Penyelesaian: Dengan dilaksanakannya penyerahan dan penerimaan dana sebesar Rp 70.000.000,- tersebut, PIHAK KEDUA menyatakan bahwa seluruh kewajiban PIHAK PERTAMA terkait sengketa Jual Beli Tanah Kavling per 11 Februari 2019 telah terpenuhi dan diselesaikan secara tuntas.

III. KESEPAKATAN DAMAI

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat dan menyatakan dengan ini bahwa:

1. Seluruh permasalahan dan sengketa yang timbul dari Perjanjian Jual Beli Tanah Kavling tertanggal 11 Februari 2019 telah SELESAI dan TUNTAS secara damai dan kekeluargaan.
2. PIHAK KEDUA tidak akan mengajukan tuntutan, gugatan, atau klaim hukum apa pun kepada PIHAK PERTAMA, baik secara perdata maupun pidana, di masa kini maupun di masa mendatang, terkait sengketa yang sama.

3. Berita Acara Mediasi dan Kesepakatan Damai ini memiliki kekuatan hukum yang mengikat sebagai Akta Perdamaian di antara para pihak.

Demikian Berita Acara Mediasi dan Kesepakatan Damai ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dan ditandatangani oleh para pihak serta Mediator pada hari dan tanggal tersebut di atas, dalam keadaan sadar tanpa ada paksaan dari pihak mana pun.

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA

HERI WIBOWO

KURNIA FITRININGTYAS

MEDIATOR/SAKSI PENYELESAIAN

ANDI KRISTIYANTO, S.E., M.H.

*Diketik sesuai dengan aslinya

C. Efektivitas mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa wanprestasi dibandingkan dengan proses litigasi.

Efektivitas mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa (APS) wanprestasi sangat tinggi, terutama bila dibandingkan dengan proses litigasi (pengadilan). Perbedaan utama terletak pada fokus, hasil, waktu, biaya, dan dampak pada hubungan para pihak.

Berikut adalah perbandingan efektivitas mediasi dan litigasi dalam penyelesaian sengketa wanprestasi:

1. Kecepatan dan Efisiensi Waktu

Aspek	Mediasi	Litigasi (Pengadilan)
Waktu Penyelesaian	Jauh lebih cepat. Mediasi biasanya berlangsung dalam	Sangat lama. Proses dapat memakan waktu berbulan-bulan hingga

	hitungan jam atau hari, dibatasi oleh peraturan (misalnya, 30 hari dalam mediasi pengadilan).	bertahun-tahun (termasuk upaya banding hingga kasasi).
Dampak Waktu	Memungkinkan bisnis atau proyek yang tertunda akibat wanprestasi segera dilanjutkan.	Menunda penyelesaian masalah dan dapat memperburuk kerugian ekonomi para pihak.

2. Biaya yang Dikeluarkan

Aspek	Mediasi	Litigasi (Pengadilan)
Total Biaya	Lebih murah. Hanya melibatkan biaya mediator dan administrasi yang relatif kecil.	Sangat mahal. Mencakup biaya panjar perkara, honorarium dan biaya operasional advokat, biaya saksi/ahli, dan potensi biaya eksekusi putusan.
Dampak Biaya	Menghemat modal yang dapat dialihkan untuk pemulihan kerugian atau melanjutkan usaha.	Seringkali menghabiskan sumber daya finansial yang besar, bahkan dapat melebihi nilai sengketa.

3. Kontrol dan Hasil Penyelesaian (Solusi)

Aspek	Mediasi	Litigasi (Pengadilan)
Kontrol	Sepenuhnya di tangan para pihak. Para pihak yang merumuskan dan menyetujui solusi mereka sendiri (party-	Di luar kontrol para pihak. Solusi (putusan) ditentukan oleh Majelis Hakim (judge-driven).

	driven).	
Sifat Solusi	Fleksibel dan kreatif. Solusi dapat di luar kerangka hukum formal (misalnya, restrukturisasi utang, pemberian kompensasi non-uang, atau kesepakatan bisnis baru).	Kaku. Putusan harus berdasarkan hukum yang berlaku, seringkali bersifat "menang-kalah" dan hanya berfokus pada pemenuhan prestasi atau ganti rugi.
Dasar Kesepakatan	Berdasarkan kepentingan dan kebutuhan masa depan para pihak.	Berdasarkan fakta dan pembuktian hukum masa lalu.

4. Pelaksanaan dan Hubungan Para Pihak

Aspek	Mediasi	Litigasi (Pengadilan)
Keberlanjutan Hubungan	Terjaga. Mediasi bersifat non-konfrontatif dan bertujuan memelihara hubungan bisnis atau pribadi	Rusak. Litigasi bersifat konfrontatif dan umumnya mengakhiri hubungan para pihak secara permanen.
Kepatuhan/Eksekusi	Tinggi. Kesepakatan yang dibuat oleh para pihak cenderung ditaati karena mereka sendiri yang merumuskannya. Jika melalui mediasi pengadilan dan disahkan menjadi akta perdamaian, akta	Rendah hingga sedang. Putusan pengadilan seringkali memerlukan proses eksekusi yang rumit dan mahal, apalagi jika pihak yang kalah tidak kooperatif.

	tersebut memiliki kekuatan hukum setara putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht).	
--	--	--

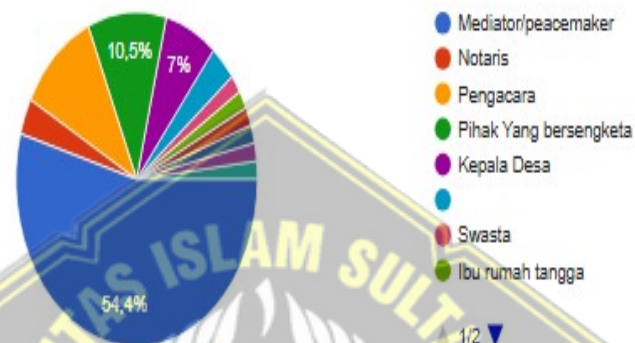


KUISIONER PELAKSANAAN MEDIASI OLEH MEDIATOR DALAM PENYELESAIAN KASUS WANPRESTASI

Profesi

57 jawaban

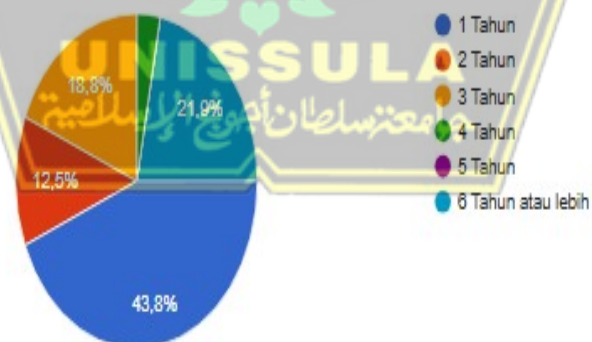
[Salin diagram](#)



Lama Pengalaman Terkait Mediasi

32 jawaban

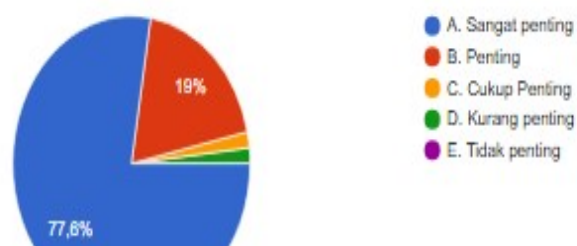
[Salin diagram](#)



1. Bagaimana Anda memandang peran mediasi dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi jual beli tanah?

[Salin diagram](#)

58 jawaban

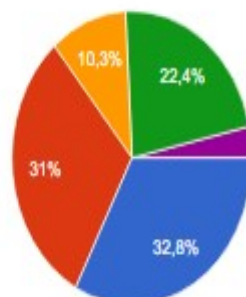




4. Hambatan terbesar dalam mediasi wanprestasi biasanya:

[Salin diagram](#)

58 jawaban



- A. Tidak hadir pihak bersengketa
- B. Kurangnya itikad baik para pihak
- C. Dokumen tidak lengkap
- D. Konflik tambahan di luar sengketa pokok
- E. Lainnya

5. Jika salah satu pihak tidak kooperatif, Anda biasanya:

[Salin diagram](#)

58 jawaban



- A. Mengusyakan pendekatan lebih lanjut
- B. Menghentikan proses mediasi
- C. Mempersilakan untuk jalur lain
- D. Lainnya

7. Apakah notaris pernah berperan sebagai mediator dalam penyelesaian wanprestasi?

58 jawaban

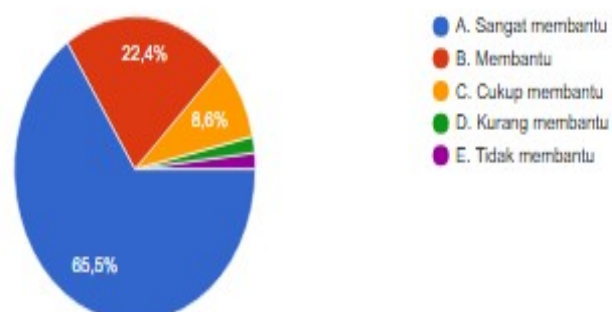
[Salin diagram](#)



8. Seberapa membantu dokumen akta yang dibuat notaris dalam mediasi?

58 jawaban

[Salin diagram](#)



9. Apa tantangan utama dalam mengelola akta perdamaian?

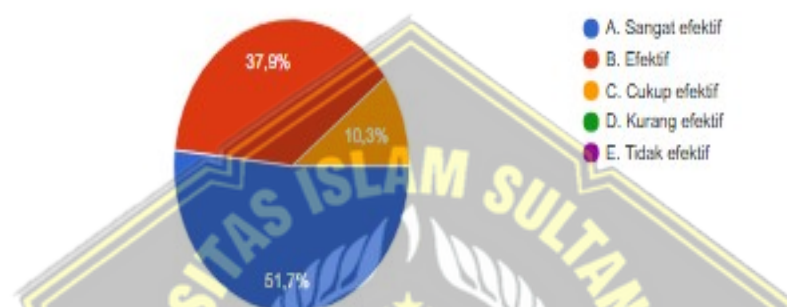
58 jawaban

[Salin diagram](#)

10. Bagaimana Anda menilai efektivitas mediasi dalam sengketa jual beli tanah?

[Salin diagram](#)

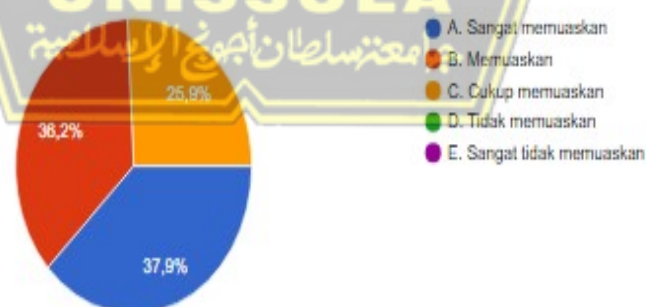
58 jawaban



11. Bagaimana pengalaman Anda dalam mengikuti mediasi sengketa wanprestasi?

[Salin diagram](#)

58 jawaban



12. Apakah Anda merasa diberi kesempatan untuk menyampaikan keluhan

[Salin diagram](#)

13. Apa kendala yang Anda temui selama mediasi?

[Salin diagram](#)

59 jawaban

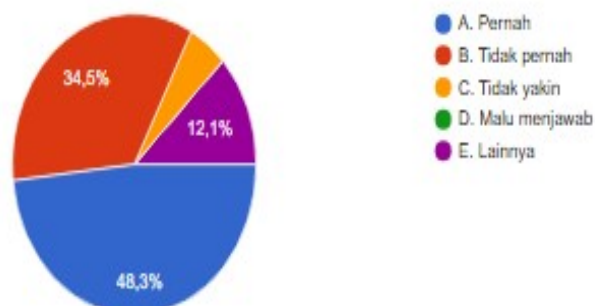




16. Apakah Anda pernah mengalami sengketa wanprestasi dalam jual beli tanah?

[Salin diagram](#)

58 jawaban



17. Apakah Anda pernah mengikuti proses mediasi?

[Salin diagram](#)

58 jawaban



19. Bagaimana Anda menilai kesempatan menyampaikan pendapat di mediasi?

59 jawaban

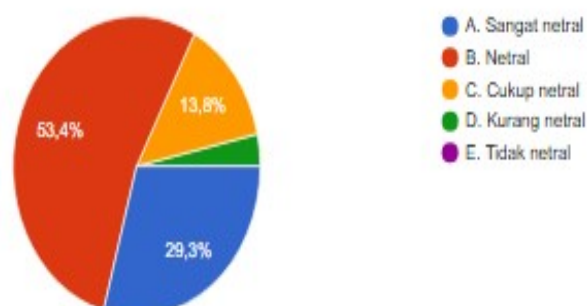
 Salin diagram



20. Bagaimana sikap mediator selama proses mediasi?

59 jawaban

 Salin diagram



22. Bagaimana Anda menilai itikad baik para pihak selama mediasi?

[Salin diagram](#)

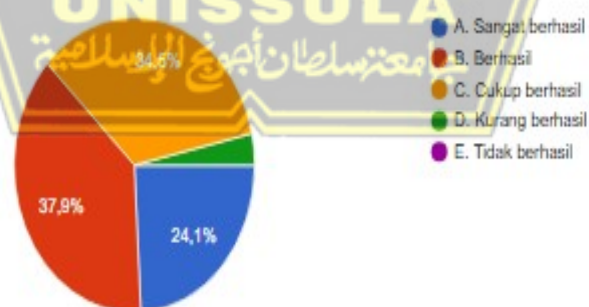
58 jawaban



23. Bagaimana Anda menilai keberhasilan mediasi dalam sengketa wanprestasi?

[Salin diagram](#)

58 jawaban



24. Bagaimana Anda melihat perkembangan mediasi di kalangan masyarakat

[Salin diagram](#)

58 jawaban

25. Apakah Anda pernah mendampingi atau merujuk klien ke mediasi?

[Salin diagram](#)

57 jawaban

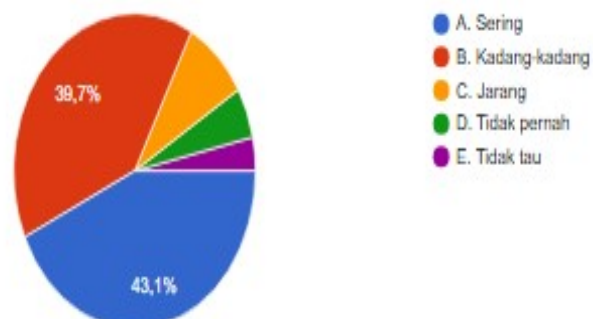




28. Apakah Anda pernah bertindak sebagai mediator?

 Salin diagram

58 jawaban



29. Apa kendala utama dalam proses mediasi wanprestasi?

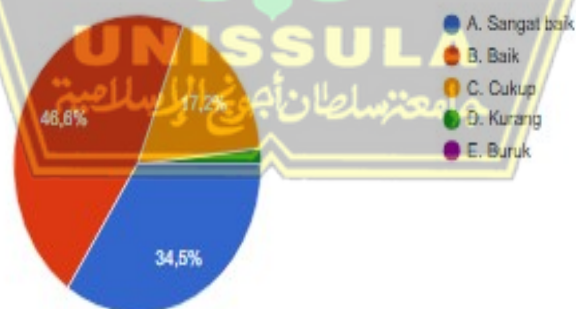
 Salin diagram

58 jawaban

31. Bagaimana Anda menilai peran mediator dalam menjaga kerahasiaan proses?

58 jawaban

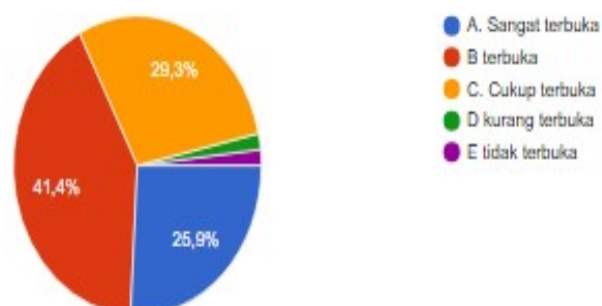
[Salin diagram](#)



32. Seberapa terbuka pihak dalam memberikan informasi selama mediasi?

58 jawaban

[Salin diagram](#)



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian kualitatif yang telah dilakukan mengenai pelaksanaan mediasi oleh mediator dalam penyelesaian kasus wanprestasi jual beli tanah, dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Peran Mediasi Sangat Penting : Mayoritas responden (sekitar 88%) menilai bahwa mediasi memiliki peran yang sangat penting dan penting dalam penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah dibanding mekanisme litigasi yang memakan waktu dan biaya besar. Pelaksanaan Mediasi Sesuai Tahapan: Sebagian besar mediator melaksanakan seluruh tahapan pelaksanaan mediasi secara lengkap, yakni pembukaan, diskusi, negosiasi, dan pembuatan kesepakatan damai sehingga proses berjalan sistematis dan sesuai prosedur.
2. Efektivitas Komunikasi dan Netralitas Mediator : Komunikasi selama mediasi dinilai sangat efektif (60%) sampai efektif (25%) dan sikap mediator dianggap netral hingga sangat netral oleh 67% responden, yang sangat menunjang keberhasilan mediasi. Hambatan Utama dalam Mediasi : Ketidakhadiran pihak bersengketa (32%), kurangnya itikad baik (28%), dan dokumen yang tidak lengkap (20%) menjadi hambatan yang paling signifikan dalam proses mediasi, berpotensi menghambat tercapainya kesepakatan yang cepat.
3. Dokumen Notaris Mendukung Mediasi ; Dokumen perjanjian yang dibuat di hadapan notaris berperan penting sebagai alat bukti yang memperkuat hasil mediasi, meskipun peran notaris sebagai mediator masih sangat terbatas. Tingkat Kepuasan dan Rekomendasi Mediasi Tinggi : Sebanyak 92% responden mengaku puas dengan hasil mediasi dan mayoritas merekomendasikan mediasi sebagai cara yang lebih baik dan efektif dibandingkan penyelesaian melalui pengadilan. Pemahaman dan

Keterlibatan Para Pihak : Responden menunjukkan tingkat pemahaman yang baik mengenai proses mediasi yang diikuti dengan partisipasi aktif selama mediasi, yang membantu meningkatkan peluang tercapainya kesepakatan.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan di atas, saran yang dapat diajukan adalah sebagai berikut:

1. Penguatan Kompetensi dan Sertifikasi Mediator

Mediator perlu terus mengikuti pelatihan, peningkatan kemampuan komunikasi, teknik negosiasi, dan pendalaman aspek hukum perdata agar dapat menangani sengketa dengan lebih profesional dan menjaga kualitas mediasi.

2. Optimalisasi Netralitas dan Strategi Mengatasi Hambatan

Mediator harus menjaga independensi serta menyiapkan strategi menghadapi hambatan seperti ketidakhadiran pihak, kurangnya dokumen, atau rendahnya itikad baik. Mediator juga perlu proaktif dalam mendorong para pihak untuk terbuka agar kesepakatan segera tercapai.

3. Peningkatan Ketelitian dan Verifikasi Dokumen

Notaris perlu memastikan seluruh dokumen pendukung perjanjian jual beli tanah diverifikasi secara menyeluruh, termasuk status kepemilikan, riwayat tanah, dan potensi sengketa, agar mengurangi risiko wanprestasi di kemudian hari.

4. Optimalisasi Fungsi Konsultatif

Notaris diharapkan memberikan penjelasan hukum yang lebih komprehensif kepada para pihak sebelum menandatangani perjanjian. Penjelasan yang jelas mengenai hak, kewajiban, risiko, dan konsekuensi hukum dapat mencegah munculnya kesalahpahaman yang berujung pada sengketa.

5. Penyusunan Klausul Pencegahan Sengketa dalam Akta

Notaris dapat memasukkan klausul mediasi, mekanisme penyelesaian sengketa, atau aturan mengenai pengembalian pembayaran untuk mencegah konflik. Klausul ini akan menjadi dasar kuat bagi penyelesaian sengketa non-litigasi.

6. Penguatan Peran Administratif dan Dokumentatif

Notaris diharapkan memperkuat prosedur dokumentasi dan pengarsipan agar setiap transaksi dapat terlacak dengan baik ketika diperlukan untuk proses mediasi atau penyelesaian sengketa.

7. Kolaborasi dengan Mediator dan Lembaga Mediasi

Notaris dapat bekerja sama dengan mediator profesional atau lembaga mediasi untuk memberikan rekomendasi penyelesaian sengketa secara non-litigasi jika terjadi wanprestasi. Kolaborasi ini akan mempercepat penyelesaian masalah dan melindungi hak para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali, Zainuddin. 2012. Hukum Pidana Islam. Jakarta: Sinar Grafika.
- Badrulzaman, Mariam Darus. 1991. Aneka Hukum Bisnis. Bandung: Alumni.
- Koentjaraningrat. 2009. Pengantar Ilmu Antropologi. Jakarta: Rineka Cipta.
- Moleong, Lexy J. 2017. Metodologi Penelitian Kualitatif. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Prodjodikoro, Wirjono. 2003. Hukum Perdata Indonesia. Yogyakarta: Liberty.
- Satrio, J. 2012. Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- _____. [Tahun Terbit, jika diketahui]. Hukum Perikatan. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1993. Hukum Perdata: Hukum Perutangan dan Waris. Yogyakarta: Liberty.
- Subekti. 2007. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. [Kota Terbit]: PT. Arga Printing.
- Sudjana, Nana. 2005. Metode Statistika. Bandung: Tarsito.
- _____. 2006. Pengantar Statistika. Bandung: Tarsito.
- Syaifuddin. 2006. [Judul Buku Syaifuddin, jika diketahui]. [Kota Terbit]: [Penerbit, jika diketahui].

B. Artikel Jurnal dan Publikasi Ilmiah

- Gaol, S.L. 2020. "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah." Jurnal Ilmiah Hukum dan Demokrasi.

Gautama, Sudargo. 2022. "Segi-Segi Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 5, No. 2.

Limbong, Ferry Susanto. 2023. "Penyebab Terjadinya Perjanjian Jual Beli Tanah yang Tidak Sesuai dengan KUHPerdata dan Undang-Undang Pokok Agraria." *Jurnal Universitas Dharmawangsa*.

Ramadhiansa, T.R. 2025. "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Antara Para Pihak." *Aksiologi*.

Sudrajat, Ida. 2019. "Peran Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 49, No. 2, hlm. 115-130.

Yuniarti, Siti. 2017. "Ragam dan Bentuk Alternatif Penyelesaian Sengketa." [Nama Publikasi/Jurnal, jika diketahui].

C. Peraturan Perundang-undangan dan Dokumen Resmi

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

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

Republik Indonesia. 1999. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Jakarta: Sekretariat Negara.