



MEDIASI SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA

WANPRESTASI

Nining Kurniati

Universitas Pamulang, Indonesia

Email : dosen03196@unpam.ac.id

ABSTRAK

Mediasi berfungsi sebagai mekanisme penting dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi dengan menyediakan alternatif penyelesaian sengketa berdasarkan asas peradilan cepat, sederhana, biaya ringan, tentunya selain litigasi yang menekankan kolaborasi dan kesepakatan bersama. Penelitian ini mengkaji peran dan efektivitas mediasi dalam menangani sengketa yang timbul akibat tidak dilaksanakannya kewajiban dalam perjanjian. Dengan menggunakan pendekatan kualitatif, penelitian ini menganalisis studi kasus dan kerangka hukum yang mengatur mediasi dalam sengketa perjanjian. Temuan penelitian menunjukkan bahwa mediasi menawarkan beberapa keuntungan dibandingkan litigasi, termasuk biaya yang lebih rendah, waktu penyelesaian yang lebih cepat, dan pemeliharaan hubungan bisnis. Keuntungan-keuntungan ini menjadikan mediasi sebagai pilihan utama, terutama bagi pihak-pihak yang ingin mempertahankan kemitraan yang berkelanjutan. Penelitian ini juga menyoroti peran mediator sebagai fasilitator yang tidak memihak, yang membimbing pihak-pihak untuk mencari solusi yang kreatif dan saling menguntungkan. Mediator membantu dalam memperjelas isu, menyelesaikan kesalahpahaman, dan mendorong komunikasi terbuka, yang sangat penting dalam menyelesaikan sengketa kontraktual yang kompleks. Namun, keberhasilan mediasi bergantung pada kesediaan kedua belah pihak untuk terlibat dalam proses ini dan komitmen mereka untuk menemukan solusi. Penelitian ini menekankan pentingnya mempromosikan mediasi sebagai metode penyelesaian sengketa utama dalam kasus wanprestasi. Penelitian ini juga menganjurkan penguatan kerangka hukum dan peningkatan kesadaran publik untuk meningkatkan aksesibilitas dan efektivitasnya. Dengan demikian, mediasi dapat lebih terintegrasi ke dalam lanskap hukum, menawarkan pendekatan yang efisien dan harmonis untuk menyelesaikan sengketa sambil mengurangi beban pada pengadilan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu pendekatan yang berfokus pada pengkajian norma hukum dalam peraturan perundang-undangan. Pendekatan ini bertujuan untuk menganalisis hukum dari perspektif internal yuridis, dengan mengutamakan pemahaman terhadap aturan hukum yang tertulis serta doktrin hukum yang mendasarinya. Penelitian ini difokuskan pada peran mediasi sebagai mekanisme penyelesaian sengketa wanprestasi, khususnya dalam kasus sewa-menyewa. Pendekatan yang digunakan meliputi analisis peraturan perundang-undangan yang berlaku, doktrin hukum, serta prinsip-prinsip yang mendukung pelaksanaan mediasi. Dengan metode ini, penelitian berupaya mengevaluasi efektivitas mediasi dalam menciptakan penyelesaian sengketa yang adil, efisien, dan sesuai dengan prinsip hukum yang berlaku.

Kata Kunci: Mediasi, Wanprestasi, Perjanjian, Sewa-Menyewa, Alternative Dispute Resolution



PENDAHULUAN

Perjanjian merupakan suatu hal yang pasti menjadi bagian yang tak terpisahkan dalam kehidupan manusia. Sebagai makhluk sosial, seringkali manusia membuat komitmen dengan orang lain atau kelompok lain baik untuk mendapatkan keuntungan atau memenuhi hak. Komitmen itu dapat dinyatakan baik secara lisan maupun tertulis biasanya dikenal dengan perjanjian. Dalam konteks hukum, perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menetapkan bahwa, “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lebih.” Perjanjian ini bertujuan sebagai alat untuk mencapai tujuan bersama, tetapi selain itu hal tersebut juga bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat memiliki hak dan kewajiban yang jelas. Hal ini membuktikan bahwa perjanjian dapat menjadi pondasi dalam menjalin hubungan hukum yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Pernyataan ini sejalan dengan pendapat Subekti dalam bukunya yang bertajuk Hukum Perjanjian (1991) menyatakan bahwasanya perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang

terjadi karena adanya kesepakatan antara dua pihak atau lebih untuk menciptakan suatu hubungan hukum yang mengikat dan timbul hak serta kewajiban di antara pihak-pihak tersebut. Menurut Subekti, perjanjian tidak hanya berfungsi untuk mencapai tujuan bersama, tetapi juga sebagai alat untuk menciptakan kepastian hukum, yaitu kewajiban yang telah disetujui oleh semua pihak yang terlibat dapat dipertanggungjawabkan di hadapan hukum.

Asas kebebasan berkontrak adalah salah satu asas dalam perjanjian dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang memberikan hak kepada para pihak untuk menentukan isi bentuk, maupun syarat-syarat dalam suatu perjanjian selama tidak melampaui ketertiban umum, kesusilaan, atau ketentuan yang sudah ditetapkan oleh undang-undang. Dengan kata lain, semua pihak memiliki keleluasaan penuh untuk mengatur hubungan hukum mereka sesuai kebutuhan dan kesepakatan bersama. Akan tetapi, sebuah perjanjian harus dibuat secara detail dan komprehensif dengan tidak mengandung rumusan yang berisi keraguan agar tidak terjadi masalah di kemudian hari karena memang penting untuk menjelaskan secara jelas setiap detail dalam suatu perjanjian. Salah satu



akibat dari ketidakjelasan atau kegagalan dalam melaksanakan perjanjian adalah terjadinya wanprestasi. Wanprestasi terjadi ketika pihak-pihak yang terikat dalam sebuah perjanjian dua pihak dengan para pihak yang sudah terikat dalam sebuah perjanjian dan memiliki hak serta kewajibannya masing-masing tidak memenuhi hal tersebut sehingga menimbulkan akibat-akibat yang tidak diinginkan.

Asas kebebasan berkontrak menyediakan keleluasaan bagi pihak-pihak yang terikat oleh perjanjian untuk menentukan substansi dan klausul perjanjian, termasuk dalam hal perjanjian sewa-menyewa. Kebebasan ini memungkinkan para pihak menyusun kesepakatan sesuai kebutuhan mereka, tetapi tetap memerlukan kejelasan dan kelengkapan agar menghindari potensi perselisihan di masa depan. Hal ini sangat relevan dalam perjanjian sewa-menyewa. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian bernama yang disebutkan dalam Pasal 1548 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa “sewa-menyewa adalah suatu perjanjian yang mengikat satu pihak dengan pihak yang lainnya selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang mana pihak terakhir disanggupi pembayarannya”.

Pada pokoknya, sewa-menyewa dilakukan selama jangka waktu yang telah ditentukan dalam klausul perjanjian yang sebelumnya telah disetujui kedua belah pihak dan sewa-menyewa yang tanpa jangka waktu umumnya dianggap tidak sah. KUHPerdota tidak menentukan mengenai bentuk perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak sehingga perjanjian sewa-menyewa sifatnya fleksibel dan biasanya berbentuk tertulis maupun lisan. Salah satu bentuk perjanjian sewa-menyewa yang sering kita temui adalah perjanjian sewa-menyewa bangunan yang dalam praktiknya perjanjiannya dibuat secara tertulis serta substansinya maupun klausulnya dibuat secara rinci oleh kedua belah pihak maupun dengan bantuan notaris.

Perjanjian tertulis adalah bentuk perjanjian yang dituangkan secara resmi dalam dokumen, baik dalam bentuk sederhana maupun melalui Akta autentik yang dibuat oleh notaris. Perjanjian tertulis memiliki keunggulan dalam memberikan kepastian hukum karena setiap klausul, hak, dan kewajiban para pihak dapat dibuktikan dengan jelas melalui dokumen tersebut. Selain itu, perjanjian tertulis juga meminimalkan risiko terjadinya perbedaan penafsiran yang berpotensi memunculkan sengketa



di kemudian hari. Pada praktiknya, perjanjian tertulis banyak digunakan dalam transaksi yang melibatkan nilai besar atau kepentingan yang signifikan, seperti jual-beli tanah, sewa-menyewa bangunan, atau perjanjian kerjasama bisnis. Dengan adanya dokumen tertulis, para pihak dapat merasa lebih aman karena memiliki bukti konkret yang dapat dijadikan acuan jika terjadi sengketa. Pada kenyataannya, masih banyak sekali pihak yang melakukan kesalahan dalam membuat perjanjian tertulis atau kontrak karena tidak detail atau tidak berfikir untuk masa yang akan datang sehingga menimbulkan wanprestasi.

Wanprestasi ini dapat diakibatkan oleh beberapa hal yang menjadi kesalahan umum, yaitu klausul dalam perjanjian yang kurang jelas, ketika suatu kontrak ditulis dengan bahasa yang ambigu, atau tidak jelas hal itu dapat menimbulkan kebingungan atau sengketa di kemudian hari karena para pihak mungkin memahami hak dan kewajiban mereka secara berbeda. Oleh karena itu, untuk mengurangi potensi terjadinya sengketa, sangat penting untuk menggunakan bahasa yang jelas, sederhana, dan tidak menimbulkan tafsiran ganda dan memastikan bahwa klausul diuraikan dengan rinci dan konkret.

Kesalahan kedua adalah ketidaksesuaian dengan hukum yang berlaku. Terkadang kontrak yang dibuat tidak memenuhi peraturan perundang-undangan yang memiliki kekuatan hukum tetap ketentuan hukum yang relevan. Hal tersebut dapat membuat kontrak batal atau tidak sah. Agar terhindar dari hal ini maka para pihak harus memastikan bahwa kontrak yang dibuat mematuhi hukum yang berlaku, baik itu perdata, komersial, maupun peraturan lain yang relevan dan berkonsultasi dengan orang yang ahli dalam bidang hukum agar dapat membantu untuk mengidentifikasi dan menghindari potensi pelanggaran terhadap hukum.

Kesalahan lain yang sering terjadi adalah mengabaikan ketentuan tentang penyelesaian sengketa, banyak yang tidak mencantumkan mekanisme yang jelas dalam menyelesaikan sengketa apabila terjadi perbedaan pendapat atau pelanggaran terhadap isi kontrak dan membuat para pihak yang terkait bingung untuk menentukan jalur hukum apa yang tepat serta ketidakpastian mengenai objek perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum. Dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu suatu kontrak yang mengikat antara pihak pemilik dan penyewa dengan tujuan untuk



memberikan hak penggunaan atas barang atau properti dengan pembayaran yang telah disepakati selama periode tertentu bersama sangat penting bagi kedua pihak untuk mendefinisikan dengan jelas hak dan kewajiban masing-masing, seperti tenggat waktu pembayaran, durasi sewa, dan kondisi properti yang disewakan. Kontrak sewa menyewa yang baik dan sah harus dituangkan dalam bentuk tertulis atau kontrak yang memuat seluruh persyaratan dan ketentuan yang sudah disepakati, agar dapat menghindari sengketa di kemudian hari. Contohnya adalah kontrak yang mengatur mengenai sewa-menyewa bahwa para pihak harus melakukan pembayaran sesuai tenggat waktu yang sudah tercantum pada kontrak. Oleh karena itu, setiap orang-orang yang terlibat dalam kontrak memiliki kewajiban untuk menandatangani dokumen tersebut. Mengenai kontrak tersebut untuk menghindari wanprestasi atau sengketa yang akan timbul dikemudian hari dan memastikan bahwa semua pihak yang relevan terlibat dalam proses persetujuan kontrak bila perlu libatkan seorang ahli hukum untuk perlindungan hukum.

Sengketa atau wanprestasi dalam suatu perjanjian merupakan suatu kejadian yang umum terjadi dalam

masyarakat. Hal ini akan selalu timbul dalam kehidupan manusia sehingga perlu ada upaya untuk mengatasinya agar prestasi dipenuhi oleh pihak yang berkewajiban. Secara umum menyelesaikan sengketa dilakukan melalui litigasi. Litigasi merupakan bentuk penyelesaian yang paling tradisional untuk menyelesaikan perselisihan atau sengketa. Litigasi didefinisikan sebagai proses dalam pengadilan sebagai sarana untuk menyelesaikan perselisihan atau sengketa. Pada litigasi, seorang penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan bahwa pihak yang tergugat melakukan kesalahan. Proses litigasi ini adalah proses yang paling banyak digunakan dan digunakan di Indonesia untuk menyelesaikan sengketa.

Litigasi memiliki beberapa keuntungan, terutama karena proses ini memiliki kekuatan hukum yang kuat. Putusan yang dihasilkan oleh proses litigasi memberikan kepastian hukum dengan secara jelas menetapkan pihak yang berhasil dan yang kalah. Jika pihak yang mengalami kekalahan tidak melaksanakan isi putusan, pelaksanaannya dapat dipaksakan melalui mekanisme eksekusi. Selain itu, putusan hakim tidak hanya menyelesaikan perkara



dengan menetapkan hak dan kewajiban setiap pihak, tetapi juga memiliki kekuatan eksekutorial yang memungkinkan realisasi pelaksanaannya secara paksa. Hal ini menyebabkan putusan pengadilan bersifat absolut dalam menetapkan hak dan kewajiban hukum yang harus direalisasikan dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang bersengketa. Meskipun litigasi menjadi metode penyelesaian sengketa yang paling umum digunakan karena memberikan kepastian hukum dan kekuatan eksekutorial, alternatif lain seperti mediasi juga memiliki potensi besar dalam menyelesaikan sengketa, Terutama dalam perkara perdata seperti sengketa-sewa menyewa. Mediasi menawarkan pendekatan yang lebih damai dan fleksibel, memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak untuk mencapai konsensus secara mandiri yang sering kali menghasilkan solusi yang lebih menguntungkan bagi masing-masing pihak. Potensi mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa sewa-menyewa, mediasi merupakan konsep yang dianggap memenuhi syarat untuk menyelesaikan sebuah sengketa atau perkara perdata oleh Mahkamah Agung yang diatur dalam Pasal 130 HIR/154 Rbg., proses perdamaian yang memberikan

kesempatan kepada masing-masing pihak untuk melakukan perdamaian sendiri dianggap memiliki hasil yang lebih optimal.

Menurut Prof. Dr. Takdir Rahmadi, mediasi adalah proses penyelesaian sengketa antara dua atau lebih pihak melalui perundingan atau mufakat dengan bantuan pihak netral yang tidak memiliki otoritas memutuskan. Pihak netral dalam mediasi ini disebut sebagai mediator, dan dia bertanggung jawab untuk memberikan bantuan prosedural dan substansial. Kehadiran Mediator pada saat berlangsungnya mediasi bertujuan untuk menyediakan suatu metode penyelesaian konflik yang lebih cepat, mudah, dan lebih murah daripada sesuai dengan Pasal 2 ayat (4) Undang undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Dalam penyelesaian sengketa, mediasi dapat dianggap sebagai cara yang efektif. Hal ini disebabkan karena diharapkan bahwa proses mediasi dapat menyelesaikan masalah penumpukan perkara lebih cepat dan murah dibandingkan dengan litigasi, dapat memberikan para pihak kesempatan untuk memperoleh rasa keadilan yang timbul dari musyawarah dan mufakat, dan dapat memperkuat dan memaksimalkan fungsi lembaga peradilan dalam



penyelesaian sengketa.

Hukum acara perdata menghendaki penyelesaian suatu sengketa dengan cara damai. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 130 HIR/Pasal 154 Rbg, Pasal 130 ayat (1) berbunyi, “jika pada hari yang ditentukan itu kedua belah pihak datang, maka pengadilan negeri dengan pertolongan ketua mencoba akan memperdamaikan mereka”. Berdasarkan hal tersebut, tugas dari pengadilan negeri adalah untuk mendorong para pihak yang bersengketa agar menempuh proses perdamaian tersebut sebelum perkara tersebut disidangkan. Penggabungan mediasi ke dalam proses beracara di pengadilan dapat membantu mengatasi masalah penumpukan perkara di pengadilan. Ini juga dapat memaksimalkan fungsi lembaga non peradilan untuk menyelesaikan sengketa di samping proses pengadilan yang bersifat memutus. Untuk membuktikan suatu perkara, memeriksa fakta dan peristiwa di persidangan akan mengungkit kembali apa saja yang dapat menyebabkan konflik. Sebaliknya, mediasi didefinisikan sebagai proses negosiasi di mana pihak luar yang tidak memihak dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka mencapai kesepakatan perjanjian. Salah satu keuntungan dari pilihan

penyelesaian sengketa melalui mediasi adalah bahwa itu membuat para pihak merasa sama dalam hal kedudukan mereka dan memungkinkan perundingan mencapai konsensus tanpa tekanan atau paksaan. Secara teoritis, mediasi yang dianggap sebagai alternatif penyelesaian sengketa dapat dianalisis menggunakan teori penyelesaian sengketa alternatif atau alternative dispute resolution/ADR yang di pelopori oleh George Applebey. Teori ini menekankan pentingnya solusi di luar pengadilan untuk mencapai efisiensi dan keadilan yang lebih substantif.

Menurut teori yang dikenalkan oleh George Applebey melalui bukunya yang berjudul “An Overview of Alternative Dispute Resolution” mediasi memberikan peluang kepada para pihak yang bersengketa untuk memiliki kontrol lebih besar atas hasil akhir penyelesaian. Hal ini sejalan dengan Teori Otonomi Partisipan dimana pihak diberi kebebasan untuk menentukan solusi yang terbaik bagi pihak terkait tanpa adanya intervensi yang berlebihan dari pihak ketiga yang dalam hal ini merujuk pada hakim. Jika berbicara sengketa sewa-menyewa, teori ini sangatlah relevan karena sering sekali jika terjadi sengketa itu tidak selalu mengenai aspek legal formal tetapi juga hubungan emosional serta sosial antara



pemilik dan penyewa. Proses mediasi memungkinkan para pihak untuk dapat mempertimbangkan perspektif-perspektif tersebut dalam proses negosiasi.

Dalam konteks sengketa sewa-menyewa, penerapan mediasi ke dalam proses penyelesaian sengketa dapat menjadi pendekatan yang sangat strategis dan inovatif. Sengketa sewa-menyewa sering sekali muncul akibat adanya ketidaksepahaman terkait perjanjian sewa, keterlambatan pembayaran, kerusakan properti, atau karena ada pihak dalam perjanjian tersebut yang merasa dirugikan oleh tindakan atau perbuatan pihak lainnya. Biasanya dalam sistem hukum tradisional, penyelesaian sengketa melalui proses litigasi dengan dibawa ke pengadilan seperti yang sudah dijelaskan pada paragraf sebelumnya. Proses ini membutuhkan waktu yang lama, memakan biaya yang tinggi, dan berpotensi dapat memperburuk hubungan antara pemilik dan penyewa. Oleh sebab itu, mediasi dapat menjadi alat yang efektif untuk mencapai resolusi yang tidak hanya adil tetapi juga berkelanjutan, karena bersifat kolaboratif dan fokus pada kepentingan bersama.

Jika dilihat hubungan jangka panjangnya seperti pada perjanjian sewa-menyewa properti komersial atau

residensial, mediasi memiliki manfaat yang signifikan tidak hanya untuk pihak yang bersengketa, tetapi juga bagi stabilitas sosial dan ekonomi masyarakat secara umum. Dalam mediasi, pemilik dan penyewa bisa menyelesaikan konflik secara damai tanpa merusak hubungan yang sudah terjalin dengan baik sehingga kerja sama yang berkelanjutan di masa yang akan datang sangat memungkinkan untuk terjadi. Proses ini sangat relevan khususnya dalam hubungan jangka panjang, dimana interaksi antara pemilik dan penyewa sering sekali berlangsung selama bertahun-tahun. Contohnya adalah dalam sewa-menyewa properti komersial. Penyelesaian sengketa menggunakan mediasi dapat sangat membantu penyewa untuk dapat fokus dalam menjalankan bisnis tanpa gangguan besar akibat konflik dan pemilik properti tetap dapat menerima pendapatan sewa secara berkelanjutan. Selain untuk menjaga hubungan baik, stabilitas ekonomi akan lebih mudah untuk dicapai karena tidak ada pihak yang kehilangan manfaat jangka panjang dari kerja sama tersebut.

Penerapan mediasi dalam sengketa sewa-menyewa juga sangat relevan dengan kerangka hukum Indonesia yaitu dalam Peraturan Mahkamah Agung



(PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 mengenai Prosedur Mediasi di Pengadilan yang menetapkan bahwa mediasi harus menjadi bagian dari proses penyelesaian sengketa perdata di pengadilan. Mediasi bisa dilakukan baik sebelum perkara sengketa didaftarkan maupun selama proses persidangan berlangsung. Aturan ini memberikan dasar hukum yang sangat kuat bagi para pihak yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi tanpa harus bergantung pada mekanisme pengadilan. Selain itu, mediasi juga sangat mengurangi beban pengadilan yang biasanya juga ikut menangani masalah sengketa sederhana seperti sewa-menyewa. Selain efisiensi yang dimiliki oleh proses mediasi, proses ini juga menumbuhkan rasa keadilan yang sangat besar kepada para pihak yang bersengketa.

Hal ini disebabkan karena dalam mediasi solusi yang dicapai itu berdasarkan kesepakatan bersama sehingga menumbuhkan rasa kepemilikan atau sense of ownership terhadap hasil penyelesaiannya yang pastinya sangat berbeda dengan litigasi, dimana putusan sepenuhnya berada di tangan hakim yang seringkali tidak selalu memahami kebutuhan atau kepentingan dari para pihak.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa wanprestasi?
2. Bagaimana cara penyelesaian masalah apabila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak karena adanya wanprestasi?

METODE PENELITIAN

Permasalahan wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah merupakan isu hukum yang kerap muncul dalam praktik hukum perdata di Indonesia. Meskipun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) telah mengatur secara jelas hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan sewa-menyewa, kenyataannya pelanggaran terhadap perjanjian ini masih sering terjadi. Baik penyewa maupun pihak yang menyewakan terkadang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah disepakati, seperti keterlambatan pembayaran sewa, penggunaan rumah di luar kesepakatan, atau pemutusan sepihak sebelum masa sewa berakhir. Akibat dari pelanggaran ini sering kali memicu perselisihan dan bahkan menimbulkan kerugian yang signifikan, baik secara materiil maupun immateriil. Oleh



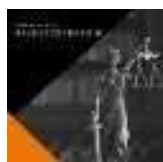
karena itu, kajian mendalam mengenai wanprestasi dalam konteks perjanjian sewa-menyewa rumah menjadi penting, tidak hanya untuk memberikan pemahaman akademik, tetapi juga sebagai kontribusi dalam penyelesaian sengketa hukum secara adil dan proporsional sesuai dengan prinsip-prinsip hukum perdata dan asas keadilan.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif, yaitu suatu pendekatan penelitian hukum yang menitikberatkan pada analisis terhadap norma-norma hukum positif yang tertulis, khususnya yang terdapat dalam KUHPperdata. Metode ini relevan digunakan karena objek yang diteliti berhubungan langsung dengan ketentuan normatif mengenai perjanjian sewa-menyewa dan wanprestasi, yang bersumber dari peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan adalah KUHPperdata, terutama Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 yang mengatur tentang perjanjian sewa-menyewa, serta Pasal 1243 yang menjadi dasar dalam menentukan adanya wanprestasi dan konsekuensi hukumnya. Selain itu, bahan hukum sekunder juga dimanfaatkan untuk memperkaya analisis, seperti literatur hukum, artikel jurnal ilmiah, serta putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (jurisprudensi) sebagai referensi dalam pendekatan kasus.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari tiga jenis. Pertama, pendekatan undang-undang digunakan untuk menelusuri ketentuan normatif terkait sewa-menyewa dan wanprestasi dalam KUHPperdata. Kedua, pendekatan kasus dilakukan dengan mengkaji putusan-putusan pengadilan terkait wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa untuk mengetahui bagaimana norma hukum diimplementasikan dalam praktik. Ketiga, pendekatan konseptual digunakan untuk memahami prinsip-prinsip umum dalam hukum perjanjian seperti asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, dan asas itikad baik, serta bagaimana asas-asas ini berperan dalam menganalisis wanprestasi.

Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (library research), dengan menggali bahan hukum dari berbagai sumber akademik dan institusional yang sah. Proses ini mencakup identifikasi, pengumpulan, dan pencatatan dokumen hukum, baik peraturan perundang-undangan, doktrin dari para ahli hukum, maupun hasil penelitian terdahulu yang relevan. Seluruh data kemudian dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif-analitis untuk memberikan gambaran utuh tentang bagaimana hukum memandang wanprestasi dalam konteks sewa-menyewa rumah.

Waktu pelaksanaan penelitian dimulai pada bulan September 2024 hingga September



2025, yang dibagi ke dalam empat tahapan utama. Pertama adalah tahap persiapan penelitian, yang meliputi penyusunan desain, penentuan sumber data, dan perumusan instrumen kajian literatur. Kedua, tahap pengumpulan data, yang dilakukan melalui pencarian, pembacaan, dan pencatatan literatur yang relevan. Ketiga, tahap analisis dokumen, yang melibatkan analisis isi, perbandingan norma hukum dengan praktik, serta kategorisasi data berdasarkan tema hukum yang ditemukan. Keempat, tahap penyusunan laporan dan publikasi, di mana seluruh hasil penelitian disusun secara sistematis dan kemudian dipersiapkan untuk diseminasi ilmiah dalam bentuk publikasi jurnal atau seminar akademik.

Dengan pendekatan yang komprehensif ini, diharapkan penelitian dapat memberikan kontribusi yang bermakna dalam mengatasi ketidakpastian hukum dan memberikan rujukan bagi pihak-pihak yang menghadapi permasalahan wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa, baik di ranah akademik, praktisi hukum, maupun pembuat kebijakan.

PEMBAHASAN

1. Wanprestasi

Dalam ranah hukum perdata Indonesia, wanprestasi menjadi salah satu isu pokok yang kerap kali muncul dalam perjanjian antara dua

pihak, termasuk dalam perjanjian sewa-menyewa rumah. Wanprestasi merujuk pada suatu kondisi ketika salah satu pihak dalam perjanjian gagal memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati. Ketentuan ini secara tegas dijelaskan dalam Pasal 1239 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa setiap debitur yang lalai atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum dalam bentuk ganti rugi. Dalam praktiknya, bentuk wanprestasi tidak terbatas pada kegagalan untuk melaksanakan kewajiban, melainkan juga mencakup keterlambatan pelaksanaan, pelaksanaan yang tidak sesuai dengan isi perjanjian, atau tindakan yang justru dilarang dalam kontrak¹.

Akibat hukum dari wanprestasi bukan hanya sekadar kewajiban membayar ganti rugi, melainkan dapat pula berujung pada pembatalan perjanjian oleh pihak yang dirugikan, atau bahkan pemenuhan prestasi secara paksa oleh pengadilan². Dalam konteks ini, pembuktian atas wanprestasi menjadi aspek sentral yang sangat menentukan hasil penyelesaian sengketa. Pihak yang merasa dirugikan harus mampu membuktikan bahwa

¹ Avelyn, G., & Bianca, M. C. (2024). Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(6), 2447-2460.

² Febriyanti, V., & Kurnia, I. (2025). Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kapal Untuk Pengangkutan Batu Bara. *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development*, 7(2), 905-912.



telah terjadi kelalaian yang memenuhi unsur-unsur wanprestasi menurut hukum. Oleh karena itu, pemahaman menyeluruh mengenai unsur-unsur wanprestasi sangat penting, khususnya bagi pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian sewa-menyewa rumah. Kealpaan dalam memahami atau melaksanakan ketentuan hukum perdata ini dapat menyebabkan kerugian yang tidak hanya bersifat materiel, tetapi juga berdampak pada hubungan hukum yang terjalin antara para pihak.

2. Perjanjian sewa-menyewa

Perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk perikatan yang lazim ditemui dalam kehidupan sehari-hari. Dalam Pasal 1548 KUH Perdata, perjanjian ini didefinisikan sebagai kesepakatan di mana salah satu pihak memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain untuk waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah uang sebagai imbalan³. Dalam kasus sewa-menyewa rumah, objek yang diperjanjikan adalah hak pakai atas rumah milik pihak yang menyewakan, sedangkan penyewa berkewajiban membayar sejumlah uang sewa sesuai dengan nilai dan jangka waktu yang telah disepakati. Ketentuan-ketentuan ini, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1548

hingga Pasal 1600 KUH Perdata, memberikan landasan yuridis yang kuat dalam menjamin keabsahan dan kelangsungan perjanjian⁴.

Meskipun bersifat konsensual dan sah sejak adanya kesepakatan kedua belah pihak, perjanjian sewa-menyewa sebaiknya dibuat secara tertulis sebagai upaya preventif untuk menghindari potensi sengketa di kemudian hari⁵. Dengan dokumen tertulis, semua klausul dan hak-hak serta kewajiban masing-masing pihak dapat dibuktikan secara sah di hadapan hukum. Pelanggaran terhadap salah satu ketentuan dalam perjanjian ini, seperti keterlambatan pembayaran, pengalihan sewa tanpa izin, atau kerusakan barang sewa, akan dikategorikan sebagai wanprestasi dan menimbulkan konsekuensi hukum sesuai ketentuan KUH Perdata⁶. Hal ini menggarisbawahi pentingnya kejelasan dan kehati-hatian dalam menyusun isi perjanjian.

Lebih lanjut, segala bentuk hubungan hukum antara pihak penyewa dan pemilik rumah serta penyelesaian perselisihan yang mungkin timbul darinya sangat berkaitan erat

³ Ramadan, S., Setiawan, D., & Setiawan, R. (2024). Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Dihadapan Notaris. *Birokrasi: JURNAL ILMU HUKUM DAN TATA NEGARA*, 2(1), 278-289.

⁴ Malisa, L. N., Putri, N. N. R. D., & Sumriyah, S. (2024). Perlindungan Hukum Penyewa Rumah Yang Di Jadikan Jaminan Hutang. *Hakim: Jurnal Ilmu Hukum dan Sosial*, 2(1), 357-368.

⁵ Sirait, H. A., Zaydan, M. Y., Lubis, R., & Huda, G. R. (2024). Tinjauan Yuridis Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 223/Pdt. G/2020/PN Gin). *Media Hukum Indonesia (MHI)*, 2(4).

⁶ Levania, A., Aolia, Z., & Andri, G. Y. (2025). EFEKTIVITAS LEGALISASI NOTARIS DALAM MELINDUNGI KEKUATAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH. *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, 4(2), 3443-3459.



dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). KUH Perdata merupakan kodifikasi hukum utama dalam sistem hukum perdata di Indonesia, yang mencakup berbagai aspek perdata mulai dari hukum perorangan, hukum benda, hingga hukum perikatan. Dalam konteks hubungan perjanjian, KUH Perdata memberikan rambu-rambu legal melalui Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian, Pasal 1338 tentang asas kebebasan berkontrak, dan Pasal 1243 yang membahas sanksi bagi pelanggaran kontrak atau wanprestasi.

Ketika terjadi perselisihan dalam perjanjian sewa-menyewa, hakim akan menggunakan KUH Perdata sebagai dasar untuk menilai apakah syarat-syarat perjanjian telah dipenuhi, apakah ada wanprestasi, serta langkah hukum apa yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan sengketa tersebut. Di sinilah KUH Perdata memainkan peran krusial, yaitu sebagai penjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi kedua belah pihak dalam ikatan perjanjian. Selain itu, KUH Perdata juga memberikan batasan agar dalam setiap hubungan kontraktual tetap dijaga prinsip keadilan dan proporsionalitas.

Dalam hubungan perjanjian, aspek perlindungan hukum menjadi perhatian utama, terutama saat terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian. Perlindungan hukum merupakan manifestasi dari prinsip keadilan

yang dijamin oleh sistem hukum Indonesia. Dalam KUH Perdata, perlindungan ini hadir dalam bentuk aturan yang mengikat dan dapat ditegakkan secara hukum untuk menjaga hak-hak para pihak dalam kontrak. Jika terjadi wanprestasi, maka pihak yang dirugikan memiliki hak untuk mengajukan gugatan ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau menuntut pemenuhan prestasi berdasarkan hukum. Perlindungan ini menciptakan rasa aman dan kepastian hukum bagi para pihak dalam menjalankan hubungan hukum.

Lebih dari itu, perlindungan hukum juga berkaitan dengan asas itikad baik yang menjadi landasan dalam pelaksanaan suatu perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Asas ini mengharuskan setiap pihak untuk melaksanakan perjanjian dengan kejujuran dan tanggung jawab. Apabila salah satu pihak bertindak tidak jujur atau secara sepihak melakukan tindakan yang merugikan, maka pihak lainnya berhak mendapatkan perlindungan hukum yang layak. Misalnya, dalam konteks perjanjian sewa-menyewa rumah, pengusiran sepihak oleh pemilik rumah tanpa dasar hukum yang sah merupakan tindakan yang bertentangan dengan prinsip itikad baik dan dapat digugat secara hukum.

Ketika perjanjian mengalami konflik, langkah terakhir yang dapat ditempuh adalah



melalui penyelesaian sengketa, yang dapat dilakukan melalui dua jalur utama: litigasi dan non-litigasi. Jalur litigasi, yakni penyelesaian melalui pengadilan, biasanya ditempuh ketika para pihak tidak berhasil menyelesaikan sengketa secara damai. Prosedur ini dimulai dari pengajuan gugatan wanprestasi oleh pihak yang merasa dirugikan, kemudian proses pembuktian dan pemeriksaan oleh hakim, hingga putusan akhir. Meskipun memberikan kepastian hukum, proses ini memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit.

Sebaliknya, penyelesaian secara non-litigasi seperti mediasi, arbitrase, atau negosiasi sering kali menjadi pilihan yang lebih efisien dan fleksibel, terutama jika hubungan antara pihak masih ingin dipertahankan. Dalam praktiknya, banyak sengketa perjanjian sewa-menyewa rumah yang berhasil diselesaikan melalui mediasi, di mana para pihak dibantu oleh pihak ketiga yang netral untuk mencapai kesepakatan. Keberadaan klausul penyelesaian sengketa dalam perjanjian juga berperan besar dalam menentukan mekanisme penyelesaian yang akan ditempuh. Dengan memilih jalur non-litigasi, para pihak tidak hanya menghemat waktu dan biaya, tetapi juga menjaga hubungan baik serta mencegah potensi eskalasi konflik yang lebih luas.

Dengan demikian, pemahaman komprehensif terhadap konsep wanprestasi, substansi perjanjian sewa-menyewa, peran KUH Perdata, perlindungan hukum, dan mekanisme penyelesaian sengketa menjadi fondasi penting dalam menangani dan menganalisis setiap permasalahan hukum yang timbul dari hubungan sewa-menyewa rumah. Kejelasan, kehati-hatian, serta kepatuhan pada prinsip hukum menjadi penentu utama dalam menjaga keseimbangan hak dan kewajiban para pihak serta menciptakan tatanan hukum perdata yang adil dan fungsional.

Berdasarkan uraian teori dalam tinjauan pustaka di atas, dapat disimpulkan bahwa wanprestasi merupakan inti persoalan dalam pelanggaran perjanjian sewa-menyewa, yang pengaturannya secara komprehensif tertuang dalam KUH Perdata. Perjanjian sewa-menyewa yang bersifat konsensual menekankan pentingnya kesepakatan dan itikad baik dari kedua belah pihak. Ketika terjadi pelanggaran terhadap perjanjian, seperti tidak dipenuhinya kewajiban oleh salah satu pihak, maka konsekuensi hukum berupa ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau pemaksaan prestasi dapat diberlakukan. KUH Perdata tidak hanya menjadi dasar legalitas dalam penyusunan dan pelaksanaan perjanjian, tetapi juga menyediakan landasan dalam penyelesaian sengketa, baik secara



litigasi maupun non-litigasi. Oleh karena itu, perlindungan hukum yang adil dan mekanisme penyelesaian yang tepat menjadi penting untuk menjamin keadilan, kepastian, dan keseimbangan hak dan kewajiban antara penyewa dan pemilik dalam hubungan kontraktual.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian ini, penulis semampu mungkin mengemukakan beberapa kesimpulan tentang hal-hal yang telah diuraikan dalam bab-bab yang terdapat didalam penelitian ini. Maka dapat ditarik kesimpulan:

1. Yaitu pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah di Kota Tangerang Selatan pada umumnya dibuat secara lisan dan ada pula yang dibuat secara tertulis di atas kertas biasa atau hanya menggunakan kwitansi tanda jadi telah melakukan pembayaran sewa rumah. Masyarakat di Kota Tangerang Selatan memilih cara seperti di

atas karena lebih mudah dalam pembuatannya dan tidak memerlukan waktu yang lama. Akibat hukum yang timbul jika penyewa melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah yang telah disewanya adalah keharusan atau bagi pihak penyewa untuk membayar ganti rugi (*schadevergoeding*) pada pihak yang menyewakan atau dapat menuntut pembatalan perjanjian. Hal ini terjadi karena salah satu pihak dalam melakukan perjanjian tersebut telah lalai dari yang telah disepakati oleh kedua belah pihak

2. faktor yang mempengaruhi sewa menyewa rumah di kota Tangerang Selatan yaitu terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan



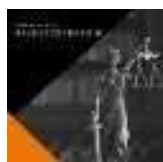
ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau lalai atau ingkar. Terhadap kelalaian atau kealpaan si debitur hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang melakukan wanprestasi (lalai/alpa) ada empat macam yaitu :

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi.
- b. Biaya (kosten) adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak. kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.
- c. Rugi (schaden) adalah kerugian karena kerusakan barang- barang kepunyaan

kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.

DAFTAR PUSTAKA

- Dewangi, P., Kantikha, I. M., & Widarto, J. (2025). Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Sebagai Lanjutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Cibubur. *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora*, 2(1), 8-19.
- Kirtan, T., Respationo, S., Erniyanti, E., & Fadlan, F. (2023). Analisis Yuridis Pencantuman Klausul Force Majeure dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Pengelolaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Meneguhkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian Di Kota Batam). *UNES Law Review*, 6(1), 3526-3548.
- Ashari, A. (2022). *Tinjauan Tentang Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Transportasi Antara PT. Grand Kartech Dengan UD. Maju Bersama* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau).
- Pontoh, S. C., Sahril, I., & Marniati, F. S. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Yang Telah Membayar Lunas Terkait Pengakhiran Perjanjian Sewa Akibat Keadaan Kahar. *Citizen: Jurnal Ilmiah Multidisiplin Indonesia*, 5(2), 438-457.
- Anhar, U. (2024). *Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Pembayaran dalam Perjanjian Sewa menyewa Peralatan Entertainment Blass Group Yogyakarta* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia).
- Alfarabi, M. G. (2024). *Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Praktik Sewa-Menyewa Peralatan Pesta Dalam Tinjauan Hukum Positif* (Studi Kasus di Badan Usaha Balqis Jaya, Kelurahan



- Adipuro, Kecamatan Trimurjo) (Doctoral dissertation, Institut Agama Islam Negeri Metro).
- Putra, S. A., Nasser, J., & Ismed, M. (2024). Akibat Hukum Wanprestasi Pelaku Pembangunan (Developer) dalam Penguasaan Satuan Rumah Susun Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Themis: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 13-21.
- SYUKRIYA, U. N. (2024). *TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN TANAH WARISAN ATAS HAK MILIK BERSAMA* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Suryani, S. (2024). *PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH DI KOTA SAMARINDA* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Rozmi, A. F. (2024). *ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITUR YANG MELAKUKAN WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Avelyn, G., & Bianca, M. C. (2024). Analisis Aspek Hukum Perjanjian Sewa Menyewa dalam Konteks Hukum Perdata Indonesia. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 4(6), 2447-2460.
- Febriyanti, V., & Kurnia, I. (2025). Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kapal Untuk Pengangkutan Batu Bara. *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development*, 7(2), 905-912.
- Ramadan, S., Setiawan, D., & Setiawan, R. (2024). Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Dihadapan Notaris. *Birokrasi: JURNAL ILMU HUKUM DAN TATA NEGARA*, 2(1), 278-289.
- Malisa, L. N., Putri, N. N. R. D., & Sumriyah, S. (2024). Perlindungan Hukum Penyewa Rumah Yang Di Jadikan Jaminan Hutang. *Hakim: Jurnal Ilmu Hukum dan Sosial*, 2(1), 357-368.
- Sirait, H. A., Zaydan, M. Y., Lubis, R., & Huda, G. R. (2024). Tinjauan Yuridis Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 223/Pdt. G/2020/PN Gin). *Media Hukum Indonesia (MHI)*, 2(4).
- Levania, A., Aolia, Z., & Andri, G. Y. (2025). EFEKTIVITAS LEGALISASI NOTARIS DALAM MELINDUNGI KEKUATAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH. *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, 4(2), 3443-3459.