



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 5 Nomor 1 Tahun 2025 Page 6423-6437

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

## Peran Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Sewa Menyewa

Sheza Vanisha Kalila<sup>1✉</sup>, Siti Marsha Zahida Rahmah<sup>2</sup>, Talitha Kirana Hardiyanti<sup>3</sup>, Shadrina

Ghaisani Azzahra<sup>4</sup>, Elisatris Gultom<sup>5</sup>

Universitas Padjadjaran

Email: [sheza23001@mail.unpad.ac.id](mailto:sheza23001@mail.unpad.ac.id)<sup>✉</sup>

### Abstrak

Mediasi berfungsi sebagai mekanisme penting dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi dengan menyediakan alternatif penyelesaian 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. Makalah ini menekankan pentingnya mempromosikan mediasi sebagai metode penyelesaian sengketa utama dalam kasus wanprestasi. Makalah 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.

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

## Abstract

Mediation serves as a crucial mechanism in resolving breach of contract disputes by providing an alternative to litigation that emphasizes collaboration and mutual agreement. This study investigates the role and effectiveness of mediation in addressing disputes arising from contractual non-performance. Employing a qualitative approach, the research examines case studies and legal frameworks governing mediation in contract disputes. The findings reveal that mediation offers several advantages over litigation, including reduced costs, faster resolution times, and the preservation of business relationships. These benefits make mediation a preferred choice, especially for parties seeking to maintain ongoing partnerships. The study also highlights the role of mediators as impartial facilitators who guide parties toward creative and mutually beneficial solutions. Mediators assist in clarifying issues, addressing misunderstandings, and fostering open communication, which are essential in resolving complex contractual disputes. However, the success of mediation is contingent upon the willingness of both parties to engage in the process and their commitment to finding a resolution. This paper underscores the significance of promoting mediation as a primary dispute resolution method in breach of contract cases. It advocates for strengthening legal frameworks and increasing public awareness to enhance its accessibility and effectiveness. By doing so, mediation can be further integrated into the legal landscape, offering an efficient and harmonious approach to resolving disputes while alleviating the burden on courts.

*Keywords: Mediation, Default, Lease, Agreement, Alternative Dispute Resolution*

## PENDAHULUAN

Dalam Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lebih. Perjanjian, menurut R. Subekti, adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang yang lain, dua orang berjanji satu sama lain, atau dua orang berjanji satu sama lain (Hukum Perjanjian 1979:1).

Dalam pelaksanaannya, perjanjian memiliki banyak sekali jenis diantaranya adalah sewa menyewa. Sewa menyewa adalah satu diantara bentuk terjadi akibat suatu kesepakatan antara beberapa pihak, yaitu satu pihak merupakan pihak yang memberikan hak kepada pihak lain. Satu pihak (pemilik) yang memberikan hak kepada pihak lain (penyewa) untuk menggunakan properti tertentu dalam jangka waktu yang sudah ditentukan. Perjanjian sewa ini termuat di dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berisi, "Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu

barang selama suatu waktu tertentu dan dengan sesuatu harga yang oleh pihak tersebut berakhir ini di sanggupi pembayarannya.”

Dalam hukum perdata, perjanjian menjadi dasar utama bagi setiap individu untuk tetap berkomitmen dalam mematuhi hak dan tanggung jawab yang dimiliki. Setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian harus menjalankan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang sudah disepakati. Akan tetapi, dalam praktiknya, tidak selalu mudah untuk memastikan seluruh kewajiban tersebut dilaksanakan sebagaimana mestinya. Di saat kewajiban tersebut tidak berjalan dengan semestinya, disitu lah konsep bernama wanprestasi muncul sebagai akibat dari ketidaksesuaian atau kegagalan salah satu pihak dalam memenuhi hak dan kewajibannya.

Dalam KUHPerdata, Pengaturan mengenai wanprestasi terdapat dalam Pasal 1238, yaitu debitur dianggap telah lalai ketika dia tidak memenuhi kewajibannya sesuai waktu yang telah disepakati. Debitur dapat dinyatakan lalai dengan beberapa cara, seperti melalui surat perintah yang secara resmi mengingatkan debitur tentang kewajibannya. Selain melalui surat perintah, pernyataan lalai juga bisa melalui akta atau dokumen serupa yang mencatat perjanjian tersebut. Dalam kata lain, debitur dapat dianggap lalai apabila debitur tidak menyelesaikan kewajibannya dan waktu yang ditentukan sudah lewat.

Di Indonesia, penyelesaian sengketa wanprestasi umumnya dilakukan dengan menempuh jalur litigasi, yakni dengan membawa perkara ke pengadilan. Namun, proses litigasi seringkali memakan waktu lama, biaya tinggi, dan dapat merusak hubungan antara pihak yang bersengketa. Sebagai alternatif, mediasi menjadi salah satu metode penyelesaian sengketa yang lebih efektif dan efisien terutama dalam perjanjian sewa menyewa. Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa di mana pihak yang bertikai berusaha mencapai kesepakatan bersama dengan bantuan mediator untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan tanpa melalui proses pengadilan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran mediasi dalam penyelesaian sengketa wanprestasi sewa menyewa, serta membandingkannya dengan penyelesaian sengketa melalui litigasi. Tak hanya itu, penelitian ini juga memiliki tujuan untuk mengidentifikasi sejauh mana mediasi dapat menjadi alternatif yang lebih baik dalam penyelesaian sengketa tersebut.

## METODE PENELITIAN

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. Jurnal 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.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

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 (KUHPer) 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 KUHPerdara 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. KUHPerdara 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 memutus. 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 mendatang 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.

Menurut pendapat Abbas (2011: 36-37), proses mediasi terbagi menjadi 3 tahap utama yaitu, tahap pra mediasi, tahap melaksanakan mediasi, dan tahap akhir implementasi hasil mediasi. Adapun penjelasan rinci dari setiap tahap diatas dan penerapannya dalam perjanjian sewa menyewa adalah:

#### 1. Tahap Pra Mediasi

Pra Mediasi adalah langkah pertama dan kunci dalam mempersiapkan semua aspek sebelum proses mediasi. dimulai. Pada tahap ini, mediator dipilih dan semua aturan serta kerangka kerja mediasi ditentukan. Mediator biasanya dipilih oleh pihak-pihak yang

berselisih dan dapat dipilih secara langsung maupun melalui lembaga mediasi resmi. Mediator pada umumnya adalah seseorang yang bersifat netral, tidak berpihak, memiliki kemampuan untuk berkomunikasi dengan baik, dan mampu untuk memahami konteks sengketa yang sedang dihadapi. Sifat-sifat tersebut sangat penting untuk dimiliki oleh mediator karena mediator adalah seseorang yang akan memfasilitasi jalannya mediasi dan membantu merumuskan kesepakatan dalam sebuah sengketa. Mediator dapat berasal dari kalangan profesional hukum, akademisi, psikolog, atau ahli yang memiliki keahlian di bidang mediasi.

Dalam sewa menyewa, pada saat penyewa menunggak pembayaran sewa selama tiga bulan karena alasan kerusakan properti, kedua belah pihak dapat menyepakati untuk memilih seorang mediator yang berpengalaman dalam menangani sengketa properti. Ketika mediator sudah ditetapkan, mediator dapat mulai mengidentifikasi permasalahan utama dan mendengarkan pernyataan awal dari masing-masing pihak. Setelah mengetahui latar belakang dari permasalahannya, mediator dapat menyusun jadwal pertemuan dengan masing-masing pihak untuk menjelaskan aturan-aturan dalam mediasi dan memastikan kedua belah pihak dapat berkomitmen untuk menyelesaikan masalah tersebut dengan proses mediasi.

## 2. Tahap Pelaksanaan Mediasi

Tahap pelaksanaan mediasi adalah inti dari proses mediasi ini, dimana mediator langsung memfasilitasi dialog antara seluruh pihak yang berusaha untuk mencapai konsensus yang dapat menguntungkan seluruh pihak. Pada tahap pelaksanaan mediasi ini hal pertama yang diambil oleh mediator adalah membuka dialog dengan memberikan kesempatan kepada semua pihak untuk menjelaskan pandangan, latar belakang, permasalahan, serta solusi yang diharapkan. Pemilik properti dapat menjelaskan dampak keuangan yang ditimbulkan akibat tunggakan pembayaran oleh penyewa, sementara penyewa dapat mengutarakan ketidaknyamanan yang diakibatkan oleh kerusakan properti. Mediator bertanggung jawab untuk menjaga situasi agar tetap kondusif dan tetap tenang. Setelah mediator memahami masalah dari masing-masing pihak, mediator dapat membantu kedua pihak untuk menemukan kepentingan bersama yang menjadi dasar untuk mencari. Hal ini sangat penting agar nantinya solusi yang dicari tetap relevan dan tidak merugikan salah satu pihak saja. Dalam konteks sewa-menyewa, kepentingan bersama dapat mencakup keberlanjutan kontrak sewa, kenyamanan dan kerusakan properti, serta stabilitas hubungan antara pemilik dan penyewa.

Setelah kedua belah pihak memahami dan sadar mengenai kepentingan bersama yang sudah ditetapkan, mediator akan memandu diskusi untuk mencari serta mengeksplorasi berbagai opsi penyelesaian yang dapat diterima oleh kedua pihak tanpa merugikan salah satunya. Solusi yang nantinya ditetapkan harus bersifat netral dan seimbang. Berdasarkan permasalahan diatas, beberapa opsi solusi yang dapat dipertimbangkan adalah, penyewa akan membayar uang sewa dan pemilik akan memperbaiki kerusakan properti yang terjadi dan uang sewa akan dibayarkan ketika pemilik sudah memperbaiki properti. Lalu setelah solusinya sudah ditemukan, mediator akan membantu untuk merumuskan kesepakatan secara rinci berdasarkan diskusi dan evaluasi permasalahan termasuk membahas mengenai hak dan kewajiban dari pemilik dan penyewa lengkap dengan jadwal seperti jadwal pembayaran uang sewa.

### 3. Tahap Akhir Implementasi Hasil Mediasi

Pada tahap akhir ini adalah fase dimana hasil kesepakatan oleh kedua belah pihak yang sudah dicapai selama proses mediasi berlangsung. Mediator akan membantu untuk menyusun perjanjian secara tertulis yang berisi rincian dari hak dan kewajiban dari kedua pihak seperti jadwal pelaksanaan dan konsekuensi jika salah satu pihak tidak melaksanakan hal yang sudah disepakati bersama. Setelah perjanjian tertulis itu rampung, akan didaftarkan kepada pengadilan agar perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum tetap, tetapi sifatnya tetap bersifat damai dan sukarela. Dengan didaftarkannya perjanjian ini ke pengadilan, dapat mencegah potensi konflik di masa depan, menghindari risiko pelanggaran kesepakatan, dan memperkuat hubungan jangka panjang. Mediator juga akan memantau pelaksanaan perjanjiannya setelah disepakati agar dapat memastikan bahwa kesepakatan ini dijalankan sesuai dengan yang sudah disepakati. Jika kedepannya terdapat pihak yang melanggar perjanjian, mediator dapat memberikan rekomendasi untuk penyelesaian lebih lanjut.

Setelah menjelaskan tahapan serta proses dalam mediasi, dapat dikatakan bahwa mediasi adalah cara alternatif yang lebih efektif dalam kasus sengketa perjanjian sewa menyewa. Hal yang paling penting dalam menggunakan mediasi dalam perjanjian sewa menyewa adalah mediasi dapat menjaga hubungan baik antara pemilik dan penyewa dalam jangka panjang. Hal ini sangat membantu karena penyewa yang menyewa properti dari pemilik dapat melanjutkan sewanya di properti pemilik tanpa adanya konflik karena sudah ada perjanjian yang memiliki kekuatan hukum dan disepakati oleh pemilik dan penyewa.

Di Indonesia, mediasi adalah cara alternatif yang dapat menjadi rekomendasi untuk digunakan dalam menyelesaikan sengketa. Kehadiran lembaga mediasi seperti Pusat Mediasi Nasional (PMN) dan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) memainkan peran yang sangat penting untuk dapat mengembangkan sistem mediasi dan ketertarikan masyarakat untuk menggunakan mediasi di Indonesia. Lembaga-lembaga ini menyediakan mediator yang profesional dan sudah berpengalaman untuk dapat membantu menyelesaikan sengketa secara damai. Selain itu, lembaga-lembaga ini juga bertanggung jawab dalam menetapkan standar operasional mediasi yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat Indonesia. Karakteristik budaya di masyarakat Indonesia yang selalu mengedepankan musyawarah serta mufakat menjadikan landasan utama mengapa mediasi dapat berkembang dengan baik. Oleh karena itu, mediasi sangat cocok tumbuh di Indonesia sebagai alternatif untuk menyelesaikan sengketa.

#### SIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian, khususnya dalam konteks sewa menyewa, adalah dasar penting dalam menciptakan hubungan hukum yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Asas kebebasan berkontrak memberikan ruang bagi pihak-pihak yang terlibat untuk menentukan syarat-syarat perjanjian sesuai dengan kebutuhan mereka, namun perjanjian tersebut harus jelas dan rinci agar tidak menimbulkan sengketa. Ketidakjelasan dalam perjanjian dapat menyebabkan wanprestasi, yang mengarah pada sengketa hukum.

Penyelesaian sengketa akibat wanprestasi dapat dilakukan melalui litigasi maupun alternatif seperti mediasi. Mediasi terbukti sebagai metode yang lebih efisien, murah, dan menjaga hubungan baik antara pihak-pihak yang bersengketa, khususnya dalam perjanjian sewa menyewa. Proses mediasi memberikan kesempatan bagi para pihak untuk berunding dengan bantuan mediator netral, yang membantu mencapai kesepakatan yang memuaskan kedua belah pihak. Hal ini sangat penting dalam hubungan jangka panjang seperti sewa menyewa properti, yang membutuhkan stabilitas dan kelancaran.

Di Indonesia, mediasi telah menjadi pilihan yang sah dan diatur oleh peraturan perundang-undangan, memberikan dasar hukum yang kuat bagi penyelesaian sengketa perdata. Dengan adanya lembaga seperti Pusat Mediasi Nasional (PMN) dan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), masyarakat diharapkan dapat lebih memanfaatkan mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa. Mengingat karakteristik budaya Indonesia yang mengutamakan musyawarah dan mufakat, mediasi memiliki potensi yang

sangat besar untuk berkembang dan menjadi pilihan utama dalam penyelesaian sengketa.

#### DAFTAR PUSTAKA

Claudia Soleman. (2018). Perjanjian sewa menyewa sebagai perjanjian bernama berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. VI, Juli.

Daniel Wanjar Manik. (2018). Analisis yuridis pembatalan hak sewa bangunan oleh pemilik tanah terhadap ruko yang dibangun oleh orang lain (Studi Putusan No: 227/Pdt.G/2012/PN.Medan). Repository UHN.

M.A.E. Meuraksa. (2017). Analisis mediasi dalam penyelesaian sengketa wanprestasi perjanjian sewa menyewa di Pengadilan Negeri Tangerang dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa (Analisis Putusan No. 129/PDT.G/2016/PN.TNG). Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan, 4(1).

Muhammad Riandi Nur Ridwan. (2022). Wanprestasi dan akibatnya dalam pelaksanaan perjanjian. Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS, 6(2).

Patrianegara, A.L. (n.d.). Pembuatan kontrak hukum: Teori, teknik, dan kesalahan yang harus dihindari.

Sri Bulan. (2021). Penyelesaian perkara wanprestasi melalui mediasi di Pengadilan Negeri Parepare (Dari Tahun 2017 - 2020). Fakultas Ilmu Sosial dan Bisnis Andi Sapada.

Subekti. (2005). Hukum perjanjian. Intermasa.

Soepomo. (1997). Hukum acara perdata Pengadilan Negeri. Pradnya Paramita.

Takdir Rahmadi. (2011). Mediasi penyelesaian sengketa melalui pendekatan mufakat. Raja Grafindo Persada.

Undang-Undang:

Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 1313 tentang suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 1338 tentang perjanjian untuk kepentingan ahli waris dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya hal.53

Kitab Undang Undang Acara Perdata Pasal 130 HIR/Pasal 154 Rbg tentang Hakim yang mengadili perkara wajib terlebih dahulu mendamaikan para pihak yang berperkara sebelum perkaranya diperiksa secara ajudikasi.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang prosedur mediasi di pengadilan.

Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Pasal 2 ayat (4) tentang Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan.

Kitab Undang Undang Hukum Perdata Pasal 1238 tentang Wanprestasi.

MEDIA ONLINE:

<https://www.hukumku.id/post/mengenal-wanprestasi>, diakses tanggal 16 November 2024

<https://www.rumah123.com/panduan-properti/menyewakan-properti-626014-contoh-perjanjian-sewa-properti-id.html>, diakses tanggal 19 November 2024

<https://www.99.co/id/panduan/contoh-perjanjian-sewa-menyewa/>, diakses tanggal 19 November 2024

<https://bldk.mahkamahagung.go.id/id/component/k2/item/5-efektivitas-pelaksanaan-mediasi-di-pengadilan-negeri.html#:~:text=Pertama%2C%20proses%20mediasi%20diharapkan%20dapat,oleh%20hakim%20akan%20berkurang%20pula>, diakses tanggal 20 November.