

UPAYA HUKUM PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH DAN BANGUNAN

Legal Remedies for Settlement of Defects in Land and Building Rental Agreements

Amalia Purwanti

Universitas Nusa Putra, Sukabumi

amalia.purwanti_hk21@nusaputra.ac.id

ABSTRACT

This research aims to analyze various legal measures that can be taken to resolve defaults in land and building rental agreements. This research uses normative legal research methods with a statutory regulation approach and literature study. The research results show that there are several alternative dispute resolution options, including non-litigation channels such as negotiation, mediation and conciliation, as well as litigation through the courts. The choice of the appropriate dispute resolution method depends on various factors, including the nature of the dispute, the relationship between the two parties, and the goals to be achieved.

Litigation is the resolution of disputes through court and non-litigation is settlement where the dispute resolution process is carried out outside the court. Dispute resolution through non-litigation includes consultation, negotiation, mediation, conciliation or various expert opinions. The parties involved, whether the lessee or the lessor, can first choose the solution to be adopted. Many people choose the non-litigation route because the costs are affordable and the time frame for resolution is faster.

Keywords: Agreement, Default, Lease

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis berbagai upaya hukum yang dapat ditempuh dalam menyelesaikan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan serta studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat beberapa alternatif penyelesaian sengketa, antara lain melalui jalur non-litigasi seperti negosiasi, mediasi, dan konsiliasi, serta jalur litigasi melalui pengadilan. Pilihan metode penyelesaian sengketa yang tepat sangat bergantung pada berbagai faktor, termasuk sifat sengketa, hubungan antara kedua belah pihak, dan tujuan yang ingin dicapai.

Penyelesaian jalur Litigasi ialah penyelesaian sengketa melalui pengadilan dan non litigasi adalah penyelesaian yang proses penyelesaian sengketa dilakukan diluar pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui non litigasi diantaranya yaitu konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau berbagai pendapat para ahli. Para pihak yang terkait baik dari pihak penyewa atau yang menyewakan bisa memilih dahulu penyelesaian yang akan ditempuh. Banyak masyarakat memilih jalur non litigasi dikarenakan biaya yang terjangkau serta jangka waktu untuk penyelesaiannya bisa lebih cepat.

Kata Kunci: Perjanjian, Wanprestasi, Sewa Menyewa

PENDAHULUAN

Perjanjian sewa menyewa merupakan sebuah konsep yang telah ada sejak zaman dahulu yang telah mengalami transformasi signifikan di era modern ini. Dengan pesatnya perkembangan teknologi dan perubahan gaya hidup, praktik sewa menyewa kini telah merambah ke berbagai sektor, dari properti hingga barang-barang konsumsi.

Di era modern ini, memiliki tanah dan bangunan menjadi kebutuhan mendasar bagi khususnya perseorangan setelah kebutuhan primernya terpenuhi. Saat ini, perkembangan dan pertumbuhan penduduk menjadi sangat meningkat dan cenderung tidak terkendali, serta terus- menerus

mengalami kenaikan dari tahun ketahun. Pertumbuhan yang sangat meningkat ini tentunya juga harus menunjang kemajuan sarana dan fasilitas masyarakat diberbagai sektor guna terpenuhinya kesejahteraan seluruh rakyat terutama di daerah perkotaan yang pertumbuhan penduduknya sangat meningkat pesat.

Daerah perkotaan merupakan wadah bagi sebagian masyarakat untuk melanjutkan kehidupan. Untuk mendapatkan fasilitas yang tidak ada didesa. Dari seluruh penjuru daerah melangsungkan kehidupan dikota dengan tujuan yang berbeda-beda, mulai dari merantau untuk keberlangsungan hidup yang lebih baik bahkan sampai menempuh pendidikan. Pendatang dari daerah-daerah pedesaan

kekota tersebut membuat masyarakat yang asli tinggal dikota berinisiatif membuka tempat penyewaan tanah dan bangunan atau mengontrakkan tanah dan bangunannya kepada orang lain.

Kemajuan sewa-menyewa pun semakin mengalami peningkatan khususnya dibidang sewa menyewa tanah dan bangunan. Sewa-menyewa tanah dan bangunan dianggap menjanjikan dan meningkatkan pendapatan bahkan bisa dikatakan ladang usaha bagi sebagian orang dan tentunya semua jenis sewa-menyewa khususnya sewa tanah dan bangunan harus didasari dengan perjanjian antara kedua belah pihak, baik pihak yang mengsewakan maupun penyewa. Perjanjian ini akan menimbulkan ikatan antar para pihak yang melakukan perjanjian tersebut, serta akan menimbulkan hukum antar pihak yang merupakan hasil dari suatu perjanjian sebagai mana mestinya.

Perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan merupakan salah satu bentuk perjanjian yang paling umum terjadi dalam kehidupan sehari-hari. Melalui perjanjian ini, seseorang dapat memperoleh hak untuk menggunakan tanah dan bangunan milik orang lain selama jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah uang sewa.

Perjanjian dalam sewa menyewa tanah dan bangunan mengakibatkan adanya hak maupun kewajiban teruntuk kedua belah pihak. Pihak penyewa memiliki hak atas tanah dan bangunan yang disewakan hingga masa waktu yang sudah disepakati serta mempunyai tanggung jawab memenuhi sejumlah harga tertentu yang telah disepakati. Pihak yang menyewakan tanah dan bangunan berkuasa dalam pembayaran dalam jumlah uang tertentu serta berkewajiban memberikan tanah dan bangunan kepada yang menyewa hingga masa waktu yang ditentukan. Perjanjian dalam menyewakan tanah dan bangunan dikatakan "sahnya serta mengikat bahwasanya jika sudah tercapai kata sepakat di antara pihak yang bersangkutan."

Seiring berkembangnya sewa menyewa tanah dan bangunan ini, banyak timbul konflik antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, terutama terkait dengan kepercayaan yang diberikan oleh pihak yang menyewakan kepada penyewa, dan seringkali kepercayaan tersebut disalahgunakan.

Dalam sebuah kesepakatan tidak semua akan berjalan dengan lancar, akan ada salah satu pihaknya tidak menepati hak dan kewajiban yang ditemukan pada sebuah kesepakatan yang telah disetujui bersama atau biasa disebut dengan wanprestasi. Dalam hal ini wanprestasi yang kerap kali terjadi oleh pihak penyewa ataupun pihak yang menyewakan adanya sesuatu yang dilakukan oleh salah satu pihak dan mencederai kata sepakat dalam sebuah perjanjian yang telah dibuat.

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis akan mengkaji rumusan masalah tentang bagaimana upaya hukum yang efektif untuk menyelesaikan

sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan serta bagaimana perbandingan efektivitas penyelesaian sengketa wanprestasi melalui jalur litigasi dan non-litigasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana upaya hukum yang efektif untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan. Serta untuk mengetahui bagaimana perbandingan efektivitas penyelesaian sengketa wanprestasi melalui jalur litigasi dan non-litigasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan. Sehingga mendorong diskusi bagi pembaca agar lebih memahami upaya hukum yang efektif untuk penyelesaian sengketa wanprestasi tanah dan bangunan.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian tentang "Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa tanah dan bangunan" merupakan tipe penelitian yuridis normatif (legal research) terhadap asas-asas hukum, yaitu penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan meneliti bahan kepustakaan atau data sekunder belaka.

Dengan menggunakan pengumpulan data bersifat kuantitatif, yang dimaksudkan untuk memberikan data secara deskriptif dan analitis. Serta hasil penelitian yang ditonjolkan adalah prosesnya.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan sumber data sekunder, yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber yang sudah ada yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum. Bahan primernya, berupa buku, Undang-Undang, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan lainnya yang terkait dalam permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini.

Sumber-sumber literatur yang relevan akan dikumpulkan dan di cek kembali kebenarannya. Lalu, dokumen tersebut akan dianalisa secara kritis untuk mengidentifikasi prinsip, konsep, dan dijadikan pedoman. Selama proses analisa data, informasi dan data yang ditemukan akan disusun secara sistematis dan disintesis untuk membentuk sebuah argumen dan pemahaman yang komprehensif tentang analisis tersebut. Hasil analisis ini akan digunakan untuk menjawab pertanyaan penelitian dan memberikan wawasan yang mendalam mengenai upaya hukum yang efektif untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan. Serta perbandingan efektivitas penyelesaian sengketa wanprestasi melalui jalur litigasi dan non-litigasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan.

PEMBAHASAN DAN ANALISIS

A. Upaya hukum untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan

Perjanjian di atur dalam KHUPerdata pada Pasal 1313 yaitu “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Menurut KUHPerdata perjanjian mempunyai kekuatan hukum apabila telah memenuhi empat syarat sah perjanjian. Empat syarat sah tersebut di atur dalam pasal 1320 KUHPerdata¹, yaitu:

1. Sepakat mereka untuk mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Pada saat perjanjian itu sah maka perikatan itu mengikat para pihak yang membuatnya. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menjelaskan bahwa “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya”. Dilanjutkan dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata menjelaskan bahwa “Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali kecuali berdasarkan kesepakatan para pihak atau karena alasan yang dinyatakan oleh undang-undang”.²

Pihak yang mengikatkan diri wajib untuk mematuhi perjanjian tersebut. Kewajiban ini timbul melalui kesepakatan sendirinya serta bersumberkan kepada undang-undang teruntuk para pihak yang mengikatkan janji.

Apabila ada salah satu pihak yang tidak menghormati janji-janji (kewajiban) berarti ada pihak yang kepentingannya dilanggar maka hukum memberikan perlindungan atas kepentingan para pihak yang dilanggar janjinya tersebut. Kepentingan yang dilindungi dalam hukum perjanjian adalah kepentingan ekonomi. Tanggung jawab ini lahir dari adanya pelanggaran terhadap sebuah perjanjian. Janji-janji dalam konsep hukum perikatan adalah prestasi.

Dalam ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata menjelaskan tentang rumusan prestasi, yaitu :

- a. memberikan sesuatu
- b. berbuat sesuatu
- c. tidak berbuat sesuatu

Dalam pasal 1548 KUHPerdata dijelaskan bahwa pengertian dari perjanjian sewa menyewa adalah “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu

tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak terakhir itu disanggupi pembayarannya”.

Perjanjian sewa menyewa harus disesuaikan dengan syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdata, serta tiga unsur pokok yang harus ada dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu :

1. Unsur essensialia
2. Unsur naturalia
3. Unsur aksidentalialia

Setelah syarat tersebut telah terpenuhi oleh kedua belah pihak maka perjanjian sewa menyewa dapat dilaksanakan. Perjanjian sewa menyewa sama seperti halnya dengan perjanjian pada umumnya, yaitu perjanjian yang bersifat konsensual. Yang mana, perjanjian itu lahir pada saat tercapainya kesepakatan antara para pihak yang mengadakan perjanjian.

Di dalam perjanjian tersebut ada dua unsur pokok yaitu mengenai barang dan harga sewa. Sehingga para pihak mengikatkan diri untuk memenuhi suatu prestasi yang menyebabkan timbulnya suatu hubungan hukum diantara para pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak yang lain mempunyai kewajiban memberikan atau melakukan sesuatu.

Dalam hal sewa menyewa tanah dan bangunan diperlukan adanya suatu perjanjian sewa menyewa terlebih dahulu yang telah disepakati antara kedua belah pihak yaitu pihak menyewa dan yang menyewakan.

Perjanjian tersebut dibuat tanpa adanya suatu paksaan dari pihak lain, tetapi secara sukarela oleh para pihak yang terlibat. Pembuatan perjanjian sewa-menyewa tanah dan bangunan ini diharapkan kepada para pihak dapat mempunyai hubungan yang baik dalam melaksanakan perjanjian sehingga kewajiban atau prestasi para pihak dilaksanakan sesuai kewajibannya masing-masing.

Pasal 1548 KUHPerdata menjelaskan pengertian sewa menyewa, yaitu : “sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya”.

Dalam hal perjanjian sewa menyewa barang yang diserahkan bukannya hak milik dari barang tersebut, seperti jual beli pada umumnya melainkan hanya penguasaan belaka atas pemakaian dan pemungutan hasil dari barang selama jangka waktu tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian. Jadi dengan demikian hak milik dari barang tersebut tetap berada pada pihak yang menyewakan.

¹ Abdul Halim Siagian, Hukum Perdata, (CV. Pustaka Prima, 2020), hlm. 109.

² Gumanti, Retna. "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdata)." Jurnal Pelangi Ilmu 5.01 (2012)

Menurut M.Yahya Harahap : “Perjanjian Sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya”.³

Menurut R. Subekti : “sewa menyewa adalah perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan”.⁴

Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak yang menyewakan hanya menyerahkan pemakaian dan memungutan hasil dari barang sewaan kepada penyewa sedangkan hak pemilik tetap berada pada tangan yang menyerahkan. Objek perjanjian sewa menyewa adalah barang dan harga. Untuk barang bisa bergerak maupun yang tidak bergerak.

Dengan semakin maraknya perjanjian sewa menyewa, maka sering pula terjadi suatu permasalahan terutama antara pihak yang menyewakan tanah dan bangunan tersebut dengan pihak penyewa terutama dalam hal kepercayaan yang diberikan oleh pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa, dimana kepercayaan tersebut sering disalahgunakan oleh pihak penyewa.

Dalam hal ini maka penyewa dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi terhadap pihak yang menyewakan.

Berbicara tentang wanprestasi sebagaimana yang berlaku atas perbuatan perjanjian, hingga mampu diartikan bahwa wanprestasi berlaku jika salah satu pihak menjalankan sesuatu ingkar janji maka mengakibatkan kerugian-kerugian bagi yang lainnya. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban (prestasi) sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara penyewa dengan yang menyewakan.

Wanprestasi dapat berupa:

1. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana mestinya

3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Dalam kesepakatan disebut dilanggar dikarenakan diakibatkan suatu permasalahan diantara kedua maupun pihak yang satunya sehingga tidak dapat menerima kerugian yang dialaminya. Ini sesungguhnya kerap dilakukan pada perikatan dalam hal menyewakan tanah dan bangunan. Wanprestasi seringkali muncul jika yang bersangkutan tidak mengindahkan, jika dengan adanya ini tidak di sengaja menjalankan perbuatan kepada rancangan kewajibannya melalui kesepakatan dimana sudah dirundingkan secara bersamaan. Jika kedapatan wanprestasi, dalam ini memunculkan akibat hukum bagi pihak yang menerapkannya serta memberikan akibat teruntuk haknya yang telah dirugikannya.

Wanprestasi dalam hal sewa menyewa tanah dan bangunan yakni “tidak terwujudnya suatu prestasi yang terjadi ditimbulkan oleh satu pihak dan tidak melaksanakan keharusan yang dimana dengan kandungan perjanjian.” Jika terdapat wanprestasi dalam perjanjian kadang kala tidak gampang dalam menduganya, manakala jika perjanjian hanya dilaksanakan dengan lisan bagi pihak-pihak serta tidak diproteksi oleh alat bukti. Jika terjadinya wanprestasi maka mengharuskan salah satu untuk mencukupi ahli pokoknya serta ditambah oleh hukuman tambahan berupa denda, bunga maupun ganti kerugian yang ditagihkan bagi pihak yang telah dibebani.⁵

Berdasarkan pada Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Penyelesaian Alternatif, disebutkan, alternatif penyelesaian sengketa ialah “lembaga penyelesaian sengketa ataupun berbeda pandangan melampaui tahapan yang sudah disetujui yang bersangkutan yaitu penanganan diluar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau berbagai pendapat para ahli”.⁶ Biasanya dalam penyelesaian wanprestasi bisa dilakukan dengan dengan 2 cara penyelesaian yaitu penyelesaian secara litigasi (penyelesaian yang dilakukan dengan cara melewati pengadilan) dan penyelesaian secara non litigasi (penyelesaian dilaksanakan di luar dari pengadilan).⁷

³ Yahya Harahap, 1991, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, h. 220.

⁴ Subekti, Aneka Perjanjian, Alumni, Bandung, 1975, hlm. 48.

⁵ Yuliani, Yuliani. "Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)." JURNAL ILMIAH MAHASISWA FAKULTAS HUKUM 1, no. 1

(2018):20-21.

⁶ Krisno, A. A., Dalem Jagat, Ni Ketut Supasti Dharmawan, and AA Sagung Wiratni Darmadi. "Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah." Jurnal Hukum, Kerta Semaya 3, no. 04 (2015).

⁷ Sudharma, Kadek Januarsa Adi. "PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN

Para pihak yang terkait baik dari pihak penyewa atau yang menyewakan bisa memilih terlebih dahulu penyelesaian yang akan ditempuh. Pada umumnya condong akan memilih jalur non litigasi dikarenakan biaya yang terjangkau serta jangka waktu untuk penyelesaiannya yang mutlak bisa lebih cepat. Secara garis besar masyarakat Indonesia jika menyelesaikan suatu permasalahan sengketa biasa dilakukan dengan cara bermusyawarah bersama tokoh-tokoh adat yang ditunjuk sebagai penengah jika terjadinya suatu sengketa. Penyelesaian sengketa-sengketa seperti wanprestasi dalam sewa menyewa tanah dan bangunan ini dapat dituntaskan secara terbatas melalui jalur non litigasi ini dikarenakan hanya dapat digunakan dalam hukum tertentu misalnya dalam hukum keperdataan.

Maka jika terjadinya suatu kerugian oleh salah satu pihak dan tidak berdampak bagi masyarakat keseluruhan maka dengan hal ini tidak diperlukan campur tangan penyelesaian sengketa oleh pemerintah.

Penyelesaian secara litigasi dilakukan di dalam pengadilan yang mana pelaksanaan dilakukan dengan beracara di dalam pengadilan bahwasanya kewenangan dalam mengatur serta memutuskan dilakukan oleh hakim. Pada penyelesaian sengketa keperdataan secara litigasi tunduk dalam keberlakuan hukum acara perdata yakni HIR (het Herzienne Indonesisch Reglement), dan RBg (Rechtsreglement Buitengewest).⁸

Proses penyelesaian sengketa secara litigasi yang tempat penyelesaiannya adalah di pengadilan maka dari itu pihak yang melakukan sengketa akan dipertemukan untuk saling mempertahankan haknya masing-masing.

Nantinya penilaian akhir dalam penyelesaian kasus melewati proses litigasi adalah "putusan bahwa menyatakan Win-lose solution." Maka hal ini berimplikasi bagi Win-lose solution ini dikarenakan adanya ketidakpuasan yang dirasakan oleh salah pihak biasanya Kembali mempergunakan upaya hukum yang ada serta tetap dengan Kembali memperjuangkan hak-haknya. Ini halnya menimbulkan kerja penyelesaian kasus di dalam pengadilan menghabiskan waktu kiranya cukup lama

serta biaya yang kerap kali melebihi dari kasus persengketaan dari salah pihak.

B. Perbandingan efektivitas penyelesaian sengketa wanprestasi melalui jalur litigasi dan non-litigasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan

Ketika terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan, kedua belah pihak sering kali dihadapkan pada pilihan untuk menyelesaikan sengketa melalui jalur litigasi (pengadilan) atau non-litigasi (di luar pengadilan).

a) Penyelesaian sengketa wanprestasi melalui jalur Litigasi

Prosedur penyelesaian sengketa yudisial, yang sering disebut sebagai "litigasi", merujuk pada cara penyelesaian sengketa melalui proses peradilan di mana hakim memegang peran penting dalam mengatur dan memutuskan. Litigasi melibatkan berbagai pihak yang bersengketa yang saling berhadapan di pengadilan untuk mempertahankan hak-hak mereka. Putusan akhir yang dikeluarkan oleh pengadilan menunjukkan pihak yang menang dalam sengketa tersebut.⁸

Prosedur sengketa ini memiliki ciri-ciri formal dan teknis, menghasilkan situasi kemenangan-kalah, seringkali memunculkan masalah baru, memakan waktu lama, mahal, kurang responsif, dan bisa menciptakan permusuhan antara pihak-pihak yang bersengketa. Oleh karena itu, masyarakat mulai mencari alternatif lain dalam penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini dikenal dengan istilah "alternative dispute resolution" atau ADR.⁹

Dalam Pasal 6 ayat 1 UU 30/1999 tentang Arbitrase terdapat penjelasan bahwa sengketa dalam konteks perdata dapat diselesaikan oleh pihak-pihak yang terlibat melalui alternatif penyelesaian sengketa dengan itikad baik, dengan menghindari proses litigasi di Pengadilan Negeri. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa litigasi adalah proses penyelesaian perselisihan hukum di pengadilan di mana setiap pihak yang bersengketa memiliki hak dan kewajiban yang sama, baik dalam mengajukan gugatan maupun memberikan jawaban untuk membantah gugatan tersebut.¹⁰

SEWA MENYEWA MOBIL (STUDI KASUS PT. BALI RADIANCE)." Jurnal Analisis Hukum 1, no. 2 (2018): 223-239+-

⁸ Nurmaningsih Amriani, Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan, PT. Raja

Grafindo Persada : Jakarta, 2012, Hal 35.

⁹ Yahya Harahap, Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi Dan Peninjauan Kembali

Perkara Perdata, Sinar Grafika : Jakarta, 2008. Hal. 234.

¹⁰ Yessi Nadia, Penyelesaian Sengketa Litigasi dan Non- Litigasi (Tinjauan Terhadap Mediasi dalam Pengadilan sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan, <https://www.academia.edu/29831296/Penyelesaian-Sengketa-Litigasi-dan-Non-Litigasi-Tinjauan-Terhadap-Mediasi->

Proses litigasi melibatkan pihak-pihak yang saling berlawanan satu sama lain. Litigasi juga dianggap sebagai upaya terakhir (ultimum remedium) setelah upaya-alternatif penyelesaian sengketa tidak berhasil.

Penyelesaian sengketa melalui litigasi memiliki kelebihan dan kekurangan. Proses penyelesaian sengketa di pengadilan menghasilkan keputusan yang bersifat adversarial dan belum dapat mencakup kepentingan bersama, karena menghasilkan solusi menang-kalah (win-lose solution). Akibatnya, ada pihak yang merasa puas dan pihak lain yang merasa kalah, yang dapat menyebabkan timbulnya masalah baru di antara pihak-pihak yang bersengketa. Selain itu, penyelesaian sengketa melalui litigasi sering kali lambat, memakan waktu lama, dan biaya yang tidak pasti, sehingga dapat menjadi relatif lebih mahal. Lama nya proses penyelesaian sengketa tersebut disebabkan oleh banyaknya perkara yang harus ditangani oleh pengadilan, yang tidak seimbang dengan jumlah pegawai yang tersedia. Selain itu, terdapat tingkatan-tingkatan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak-pihak, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, seperti tingkat pertama di Pengadilan Negeri, banding di Pengadilan Tinggi, kasasi di Mahkamah Agung, dan terakhir peninjauan kembali sebagai upaya hukum terakhir. Hal ini mengakibatkan tidak tercapainya prinsip pengadilan yang cepat, sederhana, dan biaya ringan.

Penyelesaian sengketa wanprestasi melalui jalur litigasi memiliki kelebihan, yaitu :

- Kepastian Hukum, yaitu: keputusan pengadilan memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan dapat dijadikan dasar eksekusi.
- Standar Prosedur, yaitu: Proses persidangan mengikuti prosedur hukum yang jelas dan terstruktur.
- Keterlibatan Negara maksudnya adalah adanya negara sebagai pihak ketiga yang netral dalam proses penyelesaian sengketa.

Penyelesaian sengketa wanprestasi melalui jalur litigasi memiliki kekurangan, yaitu :

- Biaya Mahal, dimana biaya perkara, termasuk biaya pengacara, dapat sangat tinggi.
- Waktu Lama, dimana proses persidangan seringkali memakan waktu yang cukup lama.

- Formalitas, dimana prosedur persidangan bersifat formal dan kaku.
- Hubungan Memburuk, yaitu: Proses persidangan dapat memperburuk hubungan antara kedua belah pihak

b) Penyelesaian sengketa wanprestasi melalui jalur Non-Litigasi

Dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan, kita mengenal Alternative Dispute Resolution (ADR) yang merupakan metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Sengketa. ADR adalah solusi yang didasarkan pada kesepakatan antara para pihak untuk menghindari sistem peradilan konvensional dalam penyelesaian sengketa hukum. Istilah Alternative Dispute Resolution Mechanism adalah terjemahan dari Alternative Dispute Resolution (ADR) yang pertama kali dikembangkan di Amerika Serikat. Kemunculan ADR pada dasarnya sebagai respons terhadap ketidakpuasan terhadap masalah waktu, biaya, dan kompleksitas dalam penanganan kasus-kasus.¹¹

Terdapat beberapa metode alternatif penyelesaian sengketa, di antaranya:¹²

a. Arbitrase: Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, arbitrase adalah metode penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum berdasarkan kesepakatan tertulis antara para pihak. Arbitrase digunakan sebagai cara untuk mencapai perdamaian dan menyelesaikan perselisihan secara konkret, final, dan mengikat. Istilah arbitrase berasal dari berbagai bahasa seperti Arbitration (Latin), Arbitration (Belanda/Perancis), Arbitration (Inggris), dan Arbitration (Jerman), yang memiliki arti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu melalui arbiter atau wasit. Arbitrase digunakan untuk mengatasi sengketa yang berkembang atau sulit diselesaikan melalui perundingan/konsultasi atau melibatkan pihak ketiga, serta untuk menghindari penyelesaian sengketa yang memakan waktu di Lembaga peradilan.

b. Negosiasi: Menurut Fuchter dan Ury seperti yang dikutip oleh Nurmaningsih Amriani, negosiasi adalah komunikasi dua arah yang bertujuan untuk mencapai kesepakatan. Ketika kedua belah pihak memiliki kepentingan yang sama atau berbeda. Ini sesuai dengan definisi yang disampaikan oleh Susanti Adi Nugroho bahwa negosiasi adalah proses berunding

dalam-Pengadilan –sebagai-Alternatif, diakses tanggal 07 Desember 2024.

¹¹ Maskur Hidayat, Strategi & Taktik Mediasi Berdasarkan Perma No.1 Tahun 2016 Tentang

Prosedur Mediasi Di Pengadilan, PT Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2016, Hal.

¹² Buku Tanya Jawab Perma No.1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, 2008, Hal. 1.

dengan pihak lain untuk mencapai solusi atau penyelesaian atas masalah yang dihadapi kedua belah pihak. Negosiasi adalah cara paling sederhana dan ekonomis untuk menyelesaikan perselisihan. Namun, seringkali pihak-pihak yang bersengketa gagal dalam negosiasi karena kurangnya pemahaman dan keterampilan dalam teknik negosiasi yang baik.

c. Mediasi: Mediasi pada dasarnya melibatkan berunding dengan bantuan pihak ketiga yang berpengalaman dalam proses mediasi yang efektif dan dapat membantu mengkoordinasikan kegiatan dalam situasi konflik untuk mencapai hasil yang lebih efektif dalam negosiasi. Mediasi juga dapat diartikan sebagai upaya menyelesaikan perselisihan antara para pihak secara damai melalui mediator netral yang tidak membuat keputusan atau kesimpulan bagi para pihak, melainkan bertindak sebagai fasilitator dalam dialog antara para pihak dalam lingkungan terbuka. Kejujuran dan pertukaran pendapat penting dalam mencapai kesepakatan yang dapat diterima oleh semua pihak.¹³

Tugas mediator adalah membantu para pihak dalam proses negosiasi untuk mencapai berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa tanpa memaksakan perjanjian atau melanggar ketentuan yang ada.¹⁴

d. Konsiliasi adalah metode yang berkaitan dengan mediasi. Dalam konsiliasi, mediator berperan sebagai wasit. Dalam hal ini, arbiter mengambil peran yang lebih aktif dengan menemukan beberapa bentuk penyelesaian sengketa dan menawarkannya kepada para pihak. Jika para pihak mencapai kesepakatan, solusi yang diusulkan oleh arbiter akan menjadi solusi yang mengikat dan final bagi para pihak. Jika para pihak yang bersengketa tidak dapat mencapai kesepakatan dan pihak ketiga memberikan saran untuk menyelesaikan sengketa, proses ini dikenal sebagai arbitrase.¹⁵

Jimmy Joses Sembiring menyatakan bahwa penyelesaian sengketa dilakukan di luar pengadilan dan sepenuhnya diserahkan kepada para pihak, yang dapat memilih antara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau meminta penilaian dari ahli.

Penyelesaian sengketa wanprestasi melalui jalur Non-Litigasi memiliki kelebihan, yaitu :

- Biaya Lebih Rendah, yang mana biaya penyelesaian sengketa secara non-litigasi umumnya lebih murah dibandingkan dengan melalui pengadilan.
- Waktu Lebih Singkat, yaitu Proses penyelesaian lebih cepat karena tidak terikat oleh prosedur yang kaku.

- Fleksibel, yaitu Kedua belah pihak memiliki fleksibilitas yang lebih besar dalam mencari solusi yang saling menguntungkan.
- Hubungan Tetap Baik yang dimaksud adalah Proses yang lebih informal dapat membantu menjaga hubungan baik antara kedua belah pihak.

Penyelesaian sengketa wanprestasi melalui jalur Non-Litigasi memiliki kekurangan, yaitu :

- Tidak Ada Kepastian Hukum, yang mana hasil penyelesaian tidak memiliki kekuatan hukum yang sama kuatnya dengan putusan pengadilan.
- Tidak Ada Pihak Ketiga yang Netral, yaitu tidak ada pihak ketiga yang netral seperti hakim untuk mengawasi proses penyelesaian.
- Risiko Kegagalan: Ada kemungkinan proses negosiasi gagal dan sengketa tetap tidak terselesaikan.

Perbandingan dalam Konteks Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan

Dalam konteks perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan, pilihan jalur penyelesaian sengketa sangat bergantung pada beberapa faktor, antara lain:

- Tingkat Kerumitan Sengketa: Untuk sengketa yang sederhana, jalur non-litigasi seperti mediasi atau negosiasi langsung mungkin lebih efektif. Namun, untuk sengketa yang kompleks dengan banyak pihak yang terlibat, jalur litigasi mungkin lebih sesuai.
- Nilai Objek Sengketa: Jika nilai objek sengketa sangat tinggi, kedua belah pihak cenderung memilih jalur litigasi untuk mendapatkan kepastian hukum.
- Hubungan Antara Kedua Belah Pihak: Jika hubungan antara kedua belah pihak masih baik, jalur non-litigasi dapat menjadi pilihan yang lebih baik untuk menjaga hubungan tersebut.
- Urgensi Penyelesaian: Jika penyelesaian sengketa harus dilakukan dengan cepat, jalur non-litigasi seperti mediasi dapat menjadi pilihan yang lebih efektif.

Dilihat dari perbandingannya, dalam hal efektivitas penyelesaian wanprestasi melalui jalur

¹³ Susanti adi Nugroho, Mediasi Sebagai alternative Penyelesaian Sengketa, Telaga Ilmu Indonesia: Jakarta, 2009. Hal. 21.

¹⁴ Ibid, Hal. 25

¹⁵ Nurmaningsih amriani, Mediasi alternative Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan, PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2012. Hal.35

litigasi dan non-litigasi, jalur non-litigasi lebih condong banyak digunakan di masyarakat. Karena dinilai lebih efisien waktu dan biaya dibandingkan dengan jalur litigasi yang memakan banyak biaya dan waktu.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan diatas, mengenai upaya penyelesaian wanprestasi bisa dilakukan dengan dengan 2(dua) cara penyelesaian yakni, penyelesaian secara litigasi (penyelesaian yang dilakukan dengan cara melewati pengadilan) dan penyelesaian secara non litigasi (penyelesaian yang dilakukan di luar dari pengadilan). Salah satu pihak jika terdapat ingkar perjanjian dalam perjanjian kadang kala tidak gampang untuk mencari buktinya, apa lagi kalau perikatannya dilaksanakan hanya lisan bagi yang melaksanakan serta tidak disertakan dengan bukti yang ada. Pada umumnya para pihak yang akan menyelesaikan sengketa akan memilih jalur non litigasi dikarenakan biaya yang terjangkau serta jangka waktu untuk penyelesaiannya yang mutlak bisa lebih cepat.

Berkaitan dengan hal ini berimplikasi bagi Win-lose solution ini dikarenakan adanya ketidakpuasan yang dirasakan oleh salah pihak biasanya Kembali mempergunakan upaya hukum yang ada serta tetap dengan kembali memperebutkan hak-haknya. Ini halnya dapat menimbulkan proses penyelesaian sengketa di dalam pengadilan menghabiskan waktu yang cukup lama serta biaya yang kerap kali melebihi dari kasus persengketaan dari salah pihak.

Dalam perbandingan efektivitas penyelesaian sengketa wanprestasi melalui jalur litigasi dan non-litigasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan, dapat disimpulkan bahwa jalur non-litigasi sebenarnya lebih efektif dalam penyelesaian sengketa wanprestasi tersebut. Karena banyak dipakai oleh masyarakat yang bersengketa, juga dengan tidak memakan banyak biaya dan waktu saat proses penyelesaian sengketa wanprestasi.

Efektivitas suatu metode penyelesaian sengketa sangat bergantung pada berbagai faktor, antara lain:

- Sifat sengketa: Untuk sengketa yang sederhana dan melibatkan nilai yang tidak terlalu besar, jalur non-litigasi mungkin lebih efektif. Sebaliknya, untuk sengketa yang kompleks dan melibatkan nilai yang besar, jalur litigasi mungkin lebih tepat.
- Hubungan antara kedua belah pihak: Jika hubungan kedua belah pihak masih baik,

jalur non-litigasi dapat menjadi pilihan yang baik untuk menjaga hubungan tersebut.

- Tujuan yang ingin dicapai: Jika tujuan utama adalah mendapatkan kepastian hukum yang tinggi, jalur litigasi adalah pilihan yang tepat. Namun, jika tujuan utamanya adalah mencari solusi yang cepat dan murah, jalur non-litigasi bisa menjadi alternatif

Secara umum, jalur non-litigasi seperti mediasi atau negosiasi seringkali lebih efektif dalam menyelesaikan sengketa perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan. Hal ini karena kedua belah pihak memiliki kesempatan untuk secara langsung berdiskusi dan mencari solusi yang saling menguntungkan. Namun, jika upaya non-litigasi gagal, maka jalur litigasi dapat menjadi pilihan terakhir.

SARAN

Dari kesimpulan diatas, saran dari penulis adalah pentingnya untuk memastikan terlebih dahulu faktor yang ada dalam wanprestasi tanah dan bangunan tersebut. Sehingga upaya penyelesaian yang akan digunakan tidak salah langkah dan akan menghasilkan win-win solution. Setiap kasus dalam wanprestasi tanah dan bangunan tentunya tidak akan sama, jadi alangkah baiknya untuk mempertimbangkan dalam berbagai hal seperti biaya, waktu dan tujuan yang akan dicapai itu sendiri.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa,
Amriani, N. (2012). *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Endang Hardian, L. H. (2020). *Hukum Acara Perdata di Indonesia permasalahan eksekusi dan mediasi*. Jakarta: CV. Budi Utama.
- Hidayat, M. (2016). *Strategi & Taktik Mediasi Berdasarkan Perma No.1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan*. Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama.
- Miru, A. A. (2020). *Hukum Perjanjian: penjelasan makna pasal-pasal perjanjian bernama dalam KUH Perdata (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Nugroho, S. A. (2009). *Mediasi Sebagai alternative Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Telaga Ilmu Indonesia.
- Pangestu, M. (2019). *Pokok-pokok Hukum Kontrak*. Makassar: Social politic Genius.
- Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S. M. (2021). *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*. Jakarta: Kencana.

Salim H.S. (2021). *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*. Jakarta: Sinar Grafika.

Siagian, A. H. (2020). *Hukum Perdata*. Medan: CV. Pustaka Prima.

Pohan, Mahalia Nola, and Sri Hidayani. "Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Perspektif Hukum* 1.1 (2020): 45-58

Gumanti, Retna. "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPerdata)." *Jurnal Pelangi Ilmu* 5.01 (2012)

Yuliani, Yuliani. "Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah (Studi Penelitian Di Dusun A Desa Panggoi Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe)." *JURNAL ILMIAH MAHASISWA FAKULTAS HUKUM* 1, no. 1 (2018):20-21.

Krisno, A. A., Dalem Jagat, Ni Ketut Supasti Dharmawan, and AA Sagung Wiratni Darmadi. "Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah." *Jurnal Hukum, Kerta Semaya* 3, no. 04 (2015).

Sudharma, Kadek Januarsa Adi. "PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA MOBIL (STUDI KASUS PT. BALI RADIANCE)." *Jurnal Analisis Hukum* 1, no. 2 (2018): 223-239

Yessi Nadia, *Penyelesaian Sengketa Litigasi dan Non- Litigasi (Tinjauan Terhadap Mediasi dalam Pengadilan sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, <https://www.academia.edu/29831296/Penyelesaian-Sengketa-Litigasi-dan-Non-Litigasi-Tinjauan-Terhadap-Mediasi-dalam-Pengadilan-sebagai-Alternatif>, diakses tanggal 07 Desember 2024.