

## Analisis Hukum Terhadap Bentuk-Bentuk Wanprestasi dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Di Indonesia

Andi Amalia Suhra

Universitas Muhammadiyah Makassar, Indonesia.

 [andiamaliahsuhra@unismuh.ac.id](mailto:andiamaliahsuhra@unismuh.ac.id)

### Abstract

This study aims to analyze the forms of default and dispute resolution mechanisms in tenancy agreements in Indonesia from the perspective of civil law. The type of research used is qualitative with a library research model. The results of the study explained that the most common forms of default in the lease-lease agreement in Indonesia include late or non-payment of rent, damage to property without permission, abuse of property functions, transfer of rent without the owner's consent, and violation of the terms of the agreement. Such defaults not only cause economic losses, but also have the potential to create complex legal conflicts. Meanwhile, in terms of dispute resolution, there are two paths that can be taken, namely non-litigation (consultation, negotiation, mediation, conciliation, to expert opinion) and litigation through the courts. The existence of tiered and adaptive settlement options reflects the commitment of the Indonesian legal system in providing legal protection and certainty. Therefore, the selection of a settlement mechanism should take into account the complexity of the case, the good faith of the parties, and the principles of justice and efficiency.

**Keywords:** Default, Lease-Lease Agreement, Civil Law, Dispute Resolution, Litigation and Non-Litigation Pathways

Published by Fakultas Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Al-Furqan Makassar  
ISSN 2622-5212  
Website <https://ojs.staialfurqan.ac.id/jtm/>  
This is an open access article under the CC BY SA license  
<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>



@ 2025 by the author (s)

## PENDAHULUAN

Salah satu jenis perikatan yang umum di masyarakat Indonesia adalah perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian sewa-menyewa, sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), adalah perjanjian di mana satu pihak menyerahkan penggunaan barangnya kepada pihak lain selama jangka waktu tertentu dengan imbalan uang sewa (Avelyn & Bianca, 2024). Setelah kedua belah pihak mencapai kesepakatan, sewa menyewa dapat dianggap sah (Khalidy dan Kadriah, 2022). Tidak jarang timbul masalah selama pelaksanaannya, salah satunya adalah wanprestasi atau cidera janji. Wanprestasi adalah ketidakmampuan untuk memenuhi prestasi atau janji, baik disengaja maupun tidak disengaja, karena pihak yang berjanji tidak mampu memenuhi kewajibannya (Hidayati et al., 2022). Sebagai contoh, wanprestasi dalam perjanjian terjadi jika pihak yang diikatkan untuk memberikan kenikmatan suatu barang mengalami kebangkrutan dan tidak dapat memenuhi kewajibannya. Selain itu, jika pihak yang seharusnya menerima kenikmatan barang tidak membayar sesuai dengan yang disepakati, juga terjadi wanprestasi dalam perjanjian tersebut. Wanprestasi adalah ketika salah satu dari dua pihak melanggar kesepakatan yang telah dibuat. Pihak yang dirugikan dapat mengambil tindakan hukum untuk mendapatkan kompensasi atas kerugian yang mereka alami. Oleh karena itu, sangat penting bagi kedua belah pihak untuk memahami dan memenuhi kewajiban yang ditetapkan dalam perjanjian agar tidak terjadi wanprestasi.

Jika terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan untuk menuntut kompensasi. Pengadilan dapat digunakan dalam proses hukum ini untuk menyelesaikan sengketa antara kedua belah pihak. Dalam suatu perjanjian, setiap pihak memiliki hak dan kewajiban timbal balik. Salah satu pihak memiliki hak untuk menuntut sesuatu terhadap pihak lainnya, dan pihak lainnya wajib melakukan hal yang sama (Viadolorosa Ninu et al., 2023). Selain itu, individu yang tidak melakukannya juga dapat dikenakan sanksi atau denda sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu, penting bagi setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian untuk memahami dan mematuhi kewajiban masing-masing untuk mencegah pelanggaran dan konsekuensi yang dihasilkannya. Dengan demikian, kepatuhan terhadap isi perjanjian menjadi aspek krusial dalam menjaga kelangsungan hubungan bisnis yang harmonis antara para pihak. Kesadaran atas implikasi hukum dari tindakan wanprestasi juga dapat mendorong setiap pihak untuk melaksanakan kewajibannya secara bertanggung jawab. Upaya pencegahan terhadap potensi wanprestasi turut berperan dalam membangun integritas dan memperkuat kepercayaan di antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Dalam konteks perjanjian sewa-menyewa, wanprestasi dapat muncul dalam berbagai bentuk, seperti kelalaian membayar uang sewa, penggunaan objek sewa yang tidak sesuai dengan tujuan yang disepakati, keterlambatan dalam penyerahan objek sewa, maupun pengabaian terhadap kewajiban pemeliharaan oleh penyewa. Setiap bentuk wanprestasi ini memiliki konsekuensi hukum tersendiri, mulai dari peringatan, tuntutan ganti rugi, hingga pembatalan perjanjian secara hukum. Oleh sebab itu, pemahaman yang komprehensif mengenai aspek hukum terhadap bentuk-bentuk wanprestasi dan mekanisme penyelesaian sengketa dalam perjanjian sewa-menyewa di Indonesia sangat penting diulas dan dikaji sehingga implikasi penelitian kedepannya dapat menjadi rekomendasi tentang perlunya penguatan regulasi dalam akad sewa-menyewa guna menjamin perlindungan hukum yang lebih optimal bagi semua pihak yang berkepentingan.

## **METODE**

Jenis penelitian dalam artikel ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kepustakaan (*library research*). Pendekatan kualitatif sendiri merupakan bentuk penelitian ilmiah yang berpijak pada pola pikir induktif dan berorientasi pada pengamatan yang mendalam terhadap suatu gejala atau fenomena sosial (Harahap, 2020). Pengumpulan data dilakukan melalui telaah literatur terhadap berbagai sumber hukum, baik primer maupun sekunder. Sumber hukum primer mencakup Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), sedangkan sumber sekunder meliputi artikel ilmiah, jurnal hukum bereputasi, serta buku-buku teks terkait hukum perdata dan hukum perjanjian yang relevan dengan persoalan wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa. Data yang telah diperoleh dianalisis menggunakan pendekatan deskriptif-kualitatif, dengan cara mengidentifikasi, mengklasifikasikan, menafsirkan, dan mensintesis informasi dari berbagai referensi untuk menjawab isu pokok yang diteliti. Analisis juga mencakup perbandingan antara pandangan para ahli dan hasil penelitian terdahulu guna memperoleh pemahaman yang holistik dan mendalam.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Bentuk-Bentuk Wanprestasi yang Paling Sering Terjadi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa di Indonesia**

Dalam ranah hukum perdata di Indonesia, perjanjian sewa-menyewa termasuk salah satu bentuk perikatan yang paling sering digunakan dalam kehidupan sehari-hari, baik oleh individu maupun entitas hukum. Berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPer), sewa-menyewa diartikan sebagai perjanjian di mana salah satu pihak berkomitmen untuk memberikan hak pemanfaatan atas suatu barang kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu, dengan imbalan berupa pembayaran yang disanggupi oleh penyewa (Karunia & Cahya, 2025). Definisi serupa disampaikan oleh Hidayati et al. (2022), menyatakan bahwa perjanjian ini memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang tertentu dalam periode waktu tertentu

berdasarkan harga yang telah disepakati bersama. Meskipun perjanjian sewa-menyewa pada dasarnya bersifat konsensual dan dilandasi kesepakatan sukarela, dalam praktiknya tidak jarang terjadi pelanggaran atas isi perjanjian atau tindakan wanprestasi dari salah satu pihak. Wanprestasi merupakan kondisi di mana salah satu pihak gagal atau lalai untuk melaksanakan kewajiban (prestasi) sebagaimana yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian antara pemilik (pemberi sewa) dan penyewa (Khalidy dan Kadriah, 2022). Dalam hal ini, pihak yang menyewakan adalah individu yang memiliki hak atas suatu barang, benda, atau bangunan dan bermaksud menyewakannya kepada pihak lain. Sementara itu, penyewa adalah individu yang memiliki kehendak untuk menggunakan barang, benda, atau bangunan tersebut dalam jangka waktu tertentu, sepanjang penggunaan tersebut tidak bertentangan dengan norma hukum yang berlaku (Sukayasa et al., 2021). Wanprestasi dalam konteks hubungan sewa-menyewa dapat menimbulkan konsekuensi serius, baik dari sisi hukum maupun kerugian ekonomi bagi pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, penelitian ini akan mengungkap berbagai bentuk-bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa dari berbagai sumber khususnya yang paling sering terjadi di Indonesia yaitu:

#### 1. Tidak Membayar Uang Sewa atau Keterlambatan Pembayaran Uang Sewa.

Dalam hubungan perjanjian sewa-menyewa, penyewa dan pihak yang menyewakan memiliki kedudukan yang setara karena masing-masing memegang hak dan kewajiban yang harus dipenuhi. Penyewa berkewajiban membayar sejumlah uang sewa kepada pemilik agar dapat menikmati hak penggunaan barang atau jasa selama periode yang telah disepakati. Sementara itu, pemilik berkewajiban menyediakan barang atau jasa dalam kondisi layak sepanjang masa sewa berlangsung (Itqiyah & Tamsil, 2024). Salah satu bentuk wanprestasi yang paling umum terjadi dalam praktik sewa-menyewa di Indonesia adalah kegagalan penyewa dalam menunaikan kewajiban pembayaran tepat waktu. Pelanggaran ini dapat berbentuk ketidakmampuan membayar sama sekali atau keterlambatan pembayaran melebihi batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Kegagalan semacam ini dinilai sebagai pelanggaran kontrak yang sah (Dewangi et al, 2025). Adapun penyebab terjadinya wanprestasi dalam pembayaran uang sewa, khususnya pada penyewaan kamar kos, antara lain: pertama, sebagian mahasiswa mengalokasikan dana mereka untuk keperluan konsumtif seperti pemesanan barang dan makanan daring, sehingga mengabaikan kewajiban membayar sewa tepat waktu. Kedua, dana yang seharusnya digunakan untuk membayar sewa kerap dihabiskan untuk kegiatan bersifat hiburan bersama teman, yang mencerminkan kelalaian dalam memenuhi tanggung jawab sebagaimana telah diperjanjikan (Harahap et al., 2024). Kondisi ini menimbulkan kerugian pada pihak pemilik, baik dalam bentuk kerugian finansial maupun ketidakpastian dalam pengelolaan aset sewaan. Dalam perspektif hukum perdata, pelanggaran ini diklasifikasikan sebagai wanprestasi terhadap kewajiban utama dalam perjanjian, sehingga dapat dijadikan dasar bagi pemilik untuk mengajukan gugatan atau tuntutan ganti rugi.

#### 2. Merusak properti yang disewa tanpa izin

Salah satu bentuk wanprestasi yang sering terjadi dalam perjanjian sewa-menyewa adalah tindakan penyewa yang merusak atau mengubah kondisi properti sewaan tanpa memperoleh persetujuan dari pemilik. Kerusakan ini dapat berupa kerusakan fisik, seperti mencoret tembok, membongkar bagian bangunan, atau memodifikasi struktur ruangan, serta kerusakan fungsional yang berdampak pada menurunnya nilai guna maupun nilai ekonomis properti. Dalam hubungan hukum sewa-menyewa, penyewa memiliki kewajiban untuk memelihara dan menjaga properti selama masa sewa berlangsung. Apabila penyewa dengan sengaja atau karena kelalaian merusak properti, atau tidak melakukan perawatan sehingga menimbulkan kerusakan yang berarti, maka hal tersebut dikategorikan sebagai wanprestasi (Dewangi et al, 2025). Meskipun selama masa sewa penguasaan atas objek berada pada penyewa, namun hak milik tetap berada pada pemberi sewa. Dengan demikian, setiap tindakan yang menyebabkan perubahan atau kerusakan pada properti tanpa izin tertulis dari pemilik dinilai sebagai pelanggaran terhadap ketentuan perjanjian dan prinsip kehati-hatian dalam penggunaan aset sewaan. Secara yuridis, tindakan ini dapat dijadikan dasar bagi pemilik untuk menghentikan perjanjian secara sepihak dan menuntut ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan.

### 3. Menggunakan properti untuk tujuan yang tidak sesuai dengan perjanjian

Wanprestasi berikutnya yang sering terjadi dalam perjanjian sewa-menyewa adalah penggunaan objek sewa untuk tujuan yang berbeda dari apa yang telah disepakati dalam kontrak. Meskipun penyewa memiliki hak untuk memanfaatkan properti selama masa sewa, penggunaan tersebut harus tetap mengacu pada ketentuan yang tercantum dalam perjanjian (Avelyn & Bianca, 2024). Namun dalam praktiknya, tidak jarang penyewa menggunakan properti untuk aktivitas yang melampaui batas fungsi yang diperbolehkan, seperti mengubah rumah tinggal menjadi tempat usaha, menjadikannya gudang, atau bahkan menyewakan ulang kepada pihak lain tanpa persetujuan pemilik. Perilaku ini jelas bertentangan dengan asas itikad baik dan prinsip *pacta sunt servanda*, yang mewajibkan para pihak untuk mematuhi isi perjanjian secara konsisten. Penyalahgunaan fungsi properti tidak hanya dapat merugikan pemilik dari sisi hukum maupun ekonomi, tetapi juga berpotensi menimbulkan masalah hukum tambahan, seperti pelanggaran terhadap peraturan perizinan, gangguan lingkungan, hingga kemungkinan munculnya tuntutan dari pihak ketiga. Dengan demikian, penyimpangan terhadap klausul penggunaan dapat dikategorikan sebagai bentuk wanprestasi yang serius dan menjadi dasar hukum untuk pemutusan perjanjian serta tuntutan ganti rugi dari pihak pemberi sewa.

### 4. Menyewakan atau mengalihkan properti kepada pihak lain tanpa izin pemilik

Bentuk wanprestasi lainnya yang cukup umum terjadi dalam praktik perjanjian sewa-menyewa di Indonesia adalah ketika penyewa secara sepihak menyewakan kembali (*sublease*) atau mengalihkan hak penggunaan atas properti yang disewa kepada pihak ketiga tanpa memperoleh persetujuan tertulis dari pemilik. Umumnya, *sublease* ini secara tegas dilarang dalam klausul perjanjian, dan pelanggaran terhadap ketentuan tersebut dapat berakibat pada pembatalan perjanjian sewa oleh pemilik (Dewangi et al, 2025). Praktik pengalihan ini sering dilakukan dengan motif keuntungan pribadi atau sebagai upaya untuk melepaskan tanggung jawab tanpa melalui mekanisme hukum yang sah. Padahal, menurut asas konsensualisme dalam hukum perjanjian, setiap bentuk pengalihan hak dan kewajiban memerlukan persetujuan dari pihak-pihak yang terlibat, termasuk dalam perjanjian sewa-menyewa. Pengalihan yang dilakukan tanpa persetujuan tidak hanya melanggar kesepakatan awal, tetapi juga berpotensi merusak keteraturan hubungan hukum yang telah dibangun. Lebih lanjut, tindakan ini dapat menimbulkan implikasi hukum tambahan, terutama apabila pihak ketiga yang menerima pengalihan bertindak merugikan atau melanggar hukum. Dalam situasi demikian, pemilik berhak secara hukum untuk mengakhiri perjanjian, meminta pengosongan objek sewa, dan menuntut ganti rugi atas kerugian yang terjadi.

### 5. Melanggar peraturan yang telah disepakati dalam perjanjian.

Dalam praktiknya, perjanjian sewa-menyewa umumnya tidak hanya mencantumkan ketentuan utama seperti besaran biaya sewa dan durasi perjanjian, tetapi juga memuat sejumlah aturan tambahan yang telah disepakati bersama oleh para pihak guna menjamin ketertiban, kenyamanan, serta kelangsungan hubungan hukum. Salah satu hak utama penyewa adalah menggunakan objek sewa sesuai dengan tujuan penggunaannya. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1551 KUH Perdata, penyewa berhak sepenuhnya menikmati manfaat barang yang disewa selama masa sewa tanpa adanya gangguan, termasuk dari pemilik sendiri, selama penggunaan tersebut tidak menyimpang dari tujuan atau ketentuan dalam perjanjian (Avelyn & Bianca, 2024). Apabila penyewa melanggar ketentuan tambahan, seperti larangan memelihara hewan, pembatasan waktu penggunaan, aturan renovasi kecil, atau larangan terhadap kebisingan, maka tindakan tersebut tergolong sebagai wanprestasi yang memiliki implikasi hukum. Walaupun aturan-aturan ini bersifat tambahan, selama tercantum secara sah dalam perjanjian, maka tetap mengikat dan wajib dipatuhi oleh para pihak. Ketidakpatuhan terhadap ketentuan ini mencerminkan pelanggaran terhadap kesepakatan bersama dan dapat memicu sengketa hukum maupun sosial, baik antara penyewa dan pemilik, maupun dengan pihak di sekitarnya. Dalam praktik, pelanggaran tersebut dapat menjadi dasar hukum bagi pemilik untuk mengakhiri perjanjian secara sepihak dan

menuntut kompensasi atas kerugian yang ditimbulkan. Mengidentifikasi berbagai bentuk wanprestasi ini, peneliti dapat memberikan rekomendasi untuk mencegah terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa di masa depan. Beberapa upaya pencegahan yang dapat dilakukan untuk menghindari wanprestasi dalam kontrak sewa menyewa antara lain:

- a. Menyusun kontrak secara rinci dan jelas
- b. Menetapkan jadwal pembayaran yang tepat, serta
- c. Melakukan inspeksi berkala terhadap properti yang disewa.

Dengan demikian, kedua belah pihak dapat memahami hak dan kewajiban masing-masing sehingga dapat mengurangi risiko terjadinya wanprestasi. Selain itu, komunikasi yang baik antara penyewa dan pemilik properti juga merupakan kunci penting dalam menjaga keberlangsungan kontrak sewa menyewa agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari. Contohnya adalah ketika menyewa sebuah apartemen, penyewa dan pemilik properti dapat menyepakati jadwal inspeksi bulanan untuk memastikan bahwa kondisi properti tetap terjaga dengan baik. Selain itu, kesepakatan mengenai perbaikan dan biaya tambahan juga perlu dicantumkan secara jelas dalam kontrak untuk menghindari ketidaksepakatan di masa depan.

Dampak dari wanprestasi dalam kontrak sewa-menyewa bisa sangat merugikan pihak yang terkena dampak. Misalnya, jika penyewa tidak membayar sewa tepat waktu, maka pemilik properti akan mengalami kerugian finansial karena tidak mendapatkan pendapatan yang seharusnya. Selain itu, jika objek sewa dirusak oleh penyewa, pemilik properti juga harus menanggung biaya perbaikan yang tidak direncanakan sebelumnya. Oleh karena itu, penting bagi kedua belah pihak untuk memahami dan mematuhi ketentuan-ketentuan yang telah disepakati dalam kontrak sewa-menyewa untuk menghindari terjadinya wanprestasi. Jika salah satu pihak tidak mematuhi kewajibannya dalam kontrak sewa-menyewa, maka bisa terjadi sengketa antara penyewa dan pemilik properti. Sengketa tersebut dapat memakan waktu, tenaga, dan biaya yang tidak perlu jika semua ketentuan kontrak dijalankan dengan baik. Selain itu, wanprestasi juga dapat merusak hubungan antara kedua belah pihak dan membuat kerjasama di masa depan menjadi sulit. Oleh karena itu, penting bagi semua pihak untuk saling menghormati dan mematuhi semua ketentuan kontrak agar kerjasama berjalan lancar dan menguntungkan bagi semua pihak.

### **Upaya Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa di Indonesia**

Dalam praktik perjanjian sewa-menyewa, pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak tidak selalu berjalan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Tidak jarang terjadi pelanggaran kontrak (wanprestasi) yang berdampak pada timbulnya kerugian, konflik, bahkan sengketa hukum antara pihak penyewa dan pemilik. Sengketa semacam ini tidak hanya berdimensi hukum, tetapi juga dapat memicu ketegangan sosial dan menimbulkan kerugian finansial dalam jangka panjang. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam terhadap mekanisme penyelesaian sengketa akibat wanprestasi sangat penting guna menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang terlibat. Sistem hukum di Indonesia menyediakan berbagai alternatif penyelesaian, baik melalui jalur non-litigasi maupun litigasi, untuk menangani permasalahan tersebut. Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, penyelesaian dapat dilakukan melalui berbagai cara yang disepakati oleh para pihak, seperti konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, maupun permintaan pendapat ahli (Hidayati et al., 2022). Oleh sebab itu, pembahasan berikut akan mengulas secara sistematis bentuk-bentuk penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa di Indonesia, yaitu:

#### **1. Upaya Konsultasi**

Upaya konsultasi menjadi langkah awal yang umum dilakukan oleh para pihak dalam menangani sengketa wanprestasi pada perjanjian sewa-menyewa. Proses ini berlangsung secara langsung antara penyewa dan pemilik tanpa campur tangan pihak ketiga, dengan tujuan utama untuk mencapai kesepakatan dan menyelesaikan perbedaan pendapat melalui musyawarah.

Pendekatan ini selaras dengan nilai-nilai kekeluargaan dan prinsip penyelesaian damai yang menjadi bagian penting dalam sistem hukum perdata Indonesia. Seperti dijelaskan oleh Alpray Siregar et al. (2024), konsultasi dan negosiasi yang dilakukan secara langsung antar pihak cenderung menghasilkan solusi yang menguntungkan kedua belah pihak, karena memberikan ruang untuk saling menjelaskan posisi masing-masing, memperjelas hak dan kewajiban, serta merumuskan penyelesaian yang adil tanpa merugikan satu pihak. Di samping efisien dari sisi waktu dan biaya, konsultasi juga memiliki peran penting dalam menjaga keharmonisan hubungan hukum jangka panjang. Meski demikian, keberhasilan konsultasi sangat ditentukan oleh adanya itikad baik dan keterbukaan dari kedua belah pihak dalam menyelesaikan permasalahan.

## 2. Upaya Negosiasi

Negosiasi merupakan proses yang dilakukan oleh kedua belah pihak sebelum menyepakati suatu perjanjian, dengan tujuan untuk mencapai mufakat serta menetapkan hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam isi perjanjian (Sukayasa et al., 2021). Namun, negosiasi juga memiliki peran penting saat terjadi konflik antara penyewa dan pengelola. Sebagai salah satu metode penyelesaian sengketa non-litigasi yang lazim digunakan dalam kasus wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa, negosiasi memiliki karakter yang lebih terstruktur dibandingkan konsultasi yang cenderung informal. Proses ini umumnya dilaksanakan secara langsung dan kerap melibatkan penasihat hukum atau kuasa hukum dari kedua belah pihak guna menjamin perlindungan atas hak-hak hukum masing-masing. Pendekatan langsung dalam negosiasi dapat diarahkan pada pencapaian kesepakatan yang saling menguntungkan, misalnya dengan memberi tambahan waktu pengosongan atau menawarkan bantuan relokasi kepada penyewa (Dewangi et al., 2025). Dengan demikian, negosiasi tidak hanya berfungsi sebagai sarana pencegahan konflik sejak awal, tetapi juga sebagai mekanisme penyelesaian sengketa yang fleksibel dan efisien, yang memungkinkan para pihak mencapai solusi damai tanpa harus melalui proses peradilan yang kompleks.

Dalam konteks ini, negosiasi berfungsi sebagai forum dialog terbuka, tempat para pihak menyampaikan posisi, kepentingan, dan tuntutan mereka, yang kemudian diproses melalui tawar-menawar yang adil demi menemukan titik temu. Esensi dari negosiasi terletak pada prinsip penyelesaian yang saling menguntungkan (*win-win solution*), di mana hasil akhir tidak semata-mata bergantung pada kekuatan hukum formal, tetapi juga mempertimbangkan keadilan, keberlanjutan hubungan, dan efisiensi jangka panjang. Dalam praktiknya, proses ini dapat menghasilkan kesepakatan baru yang dituangkan dalam bentuk addendum atau perjanjian damai sebagai solusi atas sengketa yang terjadi. Meskipun sifatnya sukarela dan tidak mengikat secara hukum sebelum adanya kesepakatan bersama, negosiasi merupakan metode penyelesaian yang fleksibel, hemat waktu, serta mampu menghindarkan para pihak dari jalur litigasi yang panjang dan kompleks.

## 3. Upaya Mediasi

Dalam penyelesaian sengketa, mediasi sering dipandang sebagai alternatif yang lebih cepat dan efisien dibandingkan proses litigasi di pengadilan. Proses ini memberikan ruang bagi para pihak untuk mencapai kesepakatan melalui musyawarah tanpa harus melalui prosedur hukum yang panjang. Kehadiran mediator yang bersifat netral berperan penting dalam menjembatani komunikasi antara pihak-pihak yang berselisih, sehingga tercipta solusi yang adil dan berkelanjutan. Ketika negosiasi langsung tidak membuahkan hasil, penggunaan jasa mediator atau arbiter menjadi sarana yang dapat membantu menyelesaikan konflik (Alpray Siregar et al., 2024). Namun demikian, keberhasilan mediasi sangat bergantung pada kesediaan kedua belah pihak untuk bekerja sama dan berkomitmen mencari jalan keluar bersama. Salah satu keunggulan mediasi adalah adanya partisipasi aktif dari para pihak dalam menentukan arah dan hasil penyelesaian, yang menjadikan proses ini lebih partisipatif dan fleksibel. Di samping itu, biaya mediasi relatif lebih rendah dibandingkan litigasi, sehingga menjadikannya sebagai alternatif penyelesaian sengketa yang lebih ekonomis dan bersifat persuasif. Keunggulan dari upaya mediasi ini setidaknya tergambar sebagai berikut:

- a. Pihak-pihak yang terlibat dalam mediasi dapat merasa lebih puas dengan hasil akhir karena mereka memiliki kontrol dan keikutsertaan langsung dalam proses penyelesaian sengketa.
- b. Biaya mediasi yang cenderung lebih rendah daripada biaya litigasi di pengadilan juga menjadi pertimbangan penting bagi pihak-pihak yang ingin menyelesaikan sengketa secara efisien.
- c. Peran mediator dalam membantu pihak-pihak mencapai kesepakatan dan memfasilitasi komunikasi antara kedua belah pihak sangat berpengaruh terhadap keberhasilan mediasi.
- d. Mediasi juga dapat memberikan ruang bagi kedua belah pihak untuk saling mendengarkan, memahami perspektif masing-masing, dan bekerja sama untuk menemukan solusi yang adil dan menguntungkan bagi semua pihak.
- e. Keberhasilan mediasi tidak hanya bergantung pada mediator saja, tetapi juga pada kemauan serta keterbukaan dari masing-masing pihak untuk berkomunikasi secara jujur dan bersedia mencari solusi bersama-sama.

Oleh karena itu, penting bagi mediator untuk mendorong kedua belah pihak agar terbuka dan aktif dalam proses mediasi tersebut. Dengan demikian, peluang untuk mencapai kesepakatan yang memuaskan bagi semua pihak dapat terwujud dengan lebih mudah. Selain itu, mediasi juga dapat mengurangi biaya dan waktu yang diperlukan dalam penyelesaian konflik, sehingga merupakan pilihan yang efektif dan efisien untuk menyelesaikan perselisihan di antara pihak-pihak yang berselisih.

#### 4. Upaya Konsiliasi

Konsiliasi merupakan salah satu metode penyelesaian sengketa alternatif (*Alternative Dispute Resolution/ADR*) yang bersifat non-litigatif, di mana prosesnya melibatkan pihak ketiga yang netral, yaitu konsiliator. Dalam konteks sengketa wanprestasi yang timbul dari perjanjian sewa-menyewa, konsiliasi biasanya dilakukan apabila konsultasi dan negosiasi tidak berhasil mencapai kesepakatan yang memuaskan kedua belah pihak. Mekanisme ini berlangsung melalui proses perundingan antara para pihak yang bersengketa, dengan difasilitasi oleh konsiliator yang membantu mereka menemukan solusi Bersama (Dewangi et al, 2025). Peran konsiliator bersifat memediasi secara pasif, artinya ia tidak memberikan usulan penyelesaian secara langsung, tetapi lebih menekankan pada penciptaan ruang dialog yang konstruktif agar para pihak dapat menyusun kesepakatan yang adil dan berimbang. Di Indonesia, konsiliasi dapat dilakukan melalui institusi resmi seperti Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) atau lembaga mediasi dan konsiliasi lain yang diakui secara hukum. Arbitrase sendiri sering kali dipilih secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersengketa karena mereka menghendaki penyelesaian melalui keputusan yang dijatuhkan oleh pihak netral berdasarkan argumentasi dan bukti yang ada (Hidayati et al., 2022). Konsiliasi memiliki sejumlah keunggulan, di antaranya bersifat tertutup (konfidensial), tidak terlalu kaku dari segi prosedur, serta mengutamakan penyelesaian damai yang menguntungkan semua pihak. Hasil dari proses konsiliasi juga dapat dituangkan dalam bentuk kesepakatan tertulis yang memiliki kekuatan hukum apabila disetujui oleh para pihak. Dengan karakteristik tersebut, konsiliasi menjadi alternatif penyelesaian sengketa yang layak dipilih, terutama apabila hubungan hukum maupun sosial antara para pihak masih ingin dipertahankan.

#### 5. Upaya Menghadirkan Pendapat Ahli

Menghadirkan pendapat ahli dapat menjadi salah satu langkah strategis dalam penyelesaian sengketa sewa-menyewa untuk memperjelas duduk perkara yang bersifat teknis atau kompleks. Jika terjadi perbedaan interpretasi mengenai isi perjanjian, penilaian kerusakan properti, perhitungan nilai kerugian, atau keabsahan tindakan para pihak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, pendapat ahli biasanya diperlukan. Mereka yang berbicara dapat berasal dari bidang yang berkaitan dengan masalah yang sedang dibahas, seperti akademisi, praktisi hukum, insinyur properti, akuntan publik, dll. Pendapat ahli bersifat objektif dan independen, sehingga dapat membantu para pihak memahami masalah secara proporsional. Pendapat ahli kadang-kadang menjadi bagian penting dari proses negosiasi, mediasi, atau bahkan pembuktian di persidangan jika sengketa masuk ke ranah litigasi. Meskipun tidak mengikat secara hukum, opini

ahli memiliki kekuatan persuasif yang signifikan dalam membantu para pihak menyusun solusi yang adil dan rasional. Oleh karena itu, menghadirkan pendapat ahli merupakan upaya yang tidak hanya memperkaya perspektif hukum dan teknis, tetapi juga memperkuat kualitas proses penyelesaian sengketa secara menyeluruh.

## 6. Upaya Pengadilan

Apabila berbagai upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan seperti konsultasi, negosiasi, mediasi, maupun konsiliasi tidak membuahkan hasil yang memuaskan, maka pihak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Proses ini dimulai melalui mekanisme pemanggilan oleh lembaga peradilan (Alpray Siregar et al., 2024). Pengadilan menjadi alternatif penyelesaian yang bersifat yuridis formal, di mana setiap sengketa diselesaikan berdasarkan ketentuan dalam hukum acara perdata (Hidayati et al., 2022). Dalam perkara wanprestasi pada perjanjian sewa-menyewa, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan tuntutan berupa ganti rugi, pelaksanaan kewajiban sebagaimana perjanjian, pemutusan kontrak, atau bentuk tuntutan hukum lainnya. Jalur litigasi memberikan kepastian hukum melalui putusan yang bersifat mengikat dan dapat dieksekusi secara paksa. Namun, prosedur ini sering kali memerlukan waktu lama, biaya yang besar, serta dilakukan secara terbuka, yang dapat menimbulkan kerugian tambahan, baik dari sisi ekonomi maupun reputasi pihak yang terlibat. Kendati demikian, litigasi tetap menjadi pilihan yang relevan, khususnya dalam sengketa yang bersifat kompleks atau melibatkan wanprestasi berat dan ketidakhadiran itikad baik dari salah satu pihak. Dalam konteks ini, kejelasan proses hukum, kekuatan pembuktian, serta daya eksekusi putusan menjadi keunggulan utama dari penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan.

## KESIMPULAN

Wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa merupakan isu hukum yang kompleks dan sering terjadi di Indonesia. Berbagai bentuk wanprestasi yang paling sering terjadi dalam perjanjian sewa-menyewa di Indonesia, dapat disimpulkan bahwa wanprestasi umumnya muncul akibat ketidakpatuhan penyewa terhadap kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian, baik yang bersifat finansial, teknis, maupun normatif. Ketidakmampuan atau kelalaian dalam membayar uang sewa tepat waktu, merusak atau menyalahgunakan objek sewa, serta pelanggaran terhadap ketentuan dan batasan perjanjian menunjukkan lemahnya kepatuhan terhadap asas itikad baik dalam kontrak perdata. Berbagai bentuk wanprestasi tersebut tidak hanya merugikan pihak pemilik secara ekonomi, tetapi juga berpotensi menimbulkan konflik hukum yang kompleks apabila tidak ditangani secara proporsional. Oleh karena itu, pemahaman terhadap bentuk-bentuk wanprestasi ini penting sebagai dasar perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam hubungan sewa-menyewa. Sedangkan upaya penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa di Indonesia, baik melalui mekanisme non-litigasi seperti konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, hingga pelibatan pendapat ahli, maupun melalui jalur litigasi di pengadilan, mencerminkan adanya kerangka hukum yang adaptif dan berjenjang dalam memberikan perlindungan serta kepastian hukum bagi para pihak. Pemilihan bentuk penyelesaian sebaiknya disesuaikan dengan tingkat kompleksitas sengketa, itikad baik para pihak, serta urgensi pemulihan hak secara adil dan proporsional, dengan tetap menjunjung asas musyawarah, efisiensi, dan keadilan hukum.

## REFERENSI

- Alpray Siregar, M., Nurhayati Roulinta Sinaga, E., Robona Asimi Siagian, N., & Rafli, A. (2024). Analisis Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Tinggal. *Media Hukum Indonesia (MHI) Published by Yayasan Daarul Huda Krueng Mane*, 2(4), 382–386. <https://doi.org/10.5281/zenodo.14199989>
- 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.

<https://doi.org/https://doi.org/10.31004/innovative.v4i6.16325>

- Harahap, A., Maya, D., Siregar, S., Panjaitan, P. A., & Amanda, N. (2024). Tinjauan Yuridis Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Kamar Kos yang Dilakukan oleh Mahasiswa Akibat Keterlambatan Pembayaran Berdasarkan Hukum Perdata. *INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research*, 4(3), 8989–8996. <https://doi.org/https://doi.org/10.31004/innovative.v4i3.11333>
- Hidayati, N., Zebua, I. E., & Dakhi, E. F. (2022). Analysis of the Impact of Default in a Land Lease Agreement Analisis Dampak Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah. *Jurnal Lawnesia*, 3(1), 469–476. [https://ejournal.ubibanyuwangi.ac.id/index.php/jurnal\\_lawnesia/article/view/404](https://ejournal.ubibanyuwangi.ac.id/index.php/jurnal_lawnesia/article/view/404)
- Itqiyah, N., & Tamsil. (2024). Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1116 K/Pdt/2023 terkait Wanprestasi terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Kapal. *Novum: Jurnal Hukum, 2024 - Ejournal.Unesa.Ac.Id.*
- Karunia, B., & Cahya, D. W. I. (2025). ANALYSIS OF THE REGULATION AND LEGAL PROTECTION OF SHOPHOUSE RENTAL AGREEMENTS FROM A CIVIL LAW PERSPECTIVE. *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram*, 5(2), 374–384. <https://doi.org/https://doi.org/10.29303/prlw.v5i2.7261>
- Permas Dewangi, Markoni, I Made Kantikha, J. W. (2025). Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Sebagai. *Almufi Jurnal Sosial Dan Humaniora (ASH)*, 2(1), 8–19. <https://www.almufi.com/index.php/ASH/article/view/424>
- Sukayasa, I. M., Putu Budiarta, I. N., & Putu Suryani, L. (2021). Tanggung Jawab Hukum terhadap Adanya Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko). *Jurnal Konstruksi Hukum*, 2(1), 97–101. <https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2976.97-101>
- Viadolorosa Ninu, S. M. S., Candra, M., & Tri Widodo, G. H. (2023). Akibat Hukum Terkait Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung. *Perfecto: Urnal Ilmu Hukum*, 01(2), 117–134. <https://jurnal.ideaspublishing.co.id/index.php/jih>
- Yusril Khalidy, and K. (2022). Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Hotel (Suatu Penelitian Pada Grand Lambhuk Hotel Kota Banda Aceh). *Bidang Hukum Keperdataan*, 6(1), 76–84. <https://jim.usk.ac.id/perdata/article/view/20430/9587>