

BAB IV

PEMBAHASAN

4.1 Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Lahan Dalam Menghadapi Wanprestasi Dari Pemilik Lahan?

Dalam ilmu hukum, perlindungan merupakan suatu pelayanan yang wajib dilakukan oleh aparat penegak hukum maupun aparat keamanan yang bertujuan untuk memberikan rasa aman, baik itu fisik, atau juga mental terhadap korban dan sanksi dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari berbagai pihak yang diberikan pada tahap penyelidikan, penuntutan serta atas pemeriksaan dari sidang pengadilan. Pemberdayaan masyarakat merupakan sebuah susunan pembangunan ekonomi yang mengarah pada nilai-nilai sosial. Perlindungan hukum yang merupakan suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik itu berupa sifat preventif atau bersifat represif, baik bentuk tertulis atau tidak tertulis. Maka perlindungan hukum merupakan suatu gambaran dari fungsi hukum, seperti suatu konsep yang merupakan hukum dapat memberikan suatu keadilan, kepastian, kemanfaatan, kedamaian dan ketertiban.

Manusia sebagai makhluk sosial yang tidak terlepas dari interaksi, komunikasi, dan sosialisasi seringkali tidak dapat menghindari adanya bentrokan-bentrokan kepentingan diantara mereka. Tidak jarang dalam kehidupan bermasyarakat sering melakukan kegiatan sewa menyewa suatu lahan tertentu. Dalam hal itu, masyarakat untuk mempunyai tujuan yang sama, yaitu memenuhi kebutuhan hidupnya, dan dalam mencapai suatu tujuan serta kebutuhan hidup, manusia harus bekerja sama dengan manusia lainnya. Bentuk kerja sama antara manusia dengan manusia lainnya yaitu dengan membentuk suatu perjanjian baik lisan

maupun tulisan. Perjanjian sewa-menyewa berdasarkan Pasal 1548 KUHP ialah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya keputusan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

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

Perjanjian yang sah juga mengikat, diakui dan mempunyai akibat hukum tertentu, yang mana dalam Pasal 1320 KUHPdata, setiap perjanjian yang selalu memiliki empat unsur dan setiap unsur mempunyai syarat-syarat yang ditentukan UU. Perjanjian yang tidak memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat seperti yang ditentukan diatas tidak akan diakui hukum walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya, tetapi tidak mengikat, dengan artian tidak wajib dilaksanakan. Jika dilaksanakan juga, samapai suatu saat ada pihak yang tidak mengakuinya dan menimbulkan sengketa, dan apabila diajukan ke pengadilan, maka pengadilan akan membatalkannya. Maka para pihak bebas melakukannya selama itu tidak menyalahi undang-undang berlaku yang diatur di dalamnya.

Suatu perjanjian yang dibuat dalam bentuk tertulis pada dasarnya dibedakan menjadi Perjanjian di bawah tangan dan Perjanjian Notaris Akta atau biasa disebut sebagai Akta Notaris. Perjanjian bawah tangan merupakan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak sendiri, akan tetapi Akta Notaris merupakan perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris, yang membedakan antara kedua tersebut adalah pada kekuatan hukumnya. Perjanjian yang dibuat oleh Akta Notaris, memiliki kekuatan hukum yang sempurna, karena dibuat dengan Akta Otentik. Dapat dikatakan bahwa apa yang dicantumkan dalam Akta tersebut harus dianggap benar adanya, sampai ada pihak lawan yang dapat membuktikan bahwa apa yang tercantum dalam akta tersebut tidak benar.

Apabila pihak pemilik dan pihak penyewa lahan membuat perjanjian kepada notaris kemudian menjelaskan bahwa mereka membuat suatu perjanjian dan meminta kepada notaris agar dibuatkan suatu akta, berarti akta tersebut merupakan akta yang dibuat dihadapan Notaris, yang mana Notaris hanya mendengarkan sesuatu yang dikehendaki oleh para pihak terkait perjanjian yang telah disepakati dalam suatu akta. Para pihak dalam perjanjian mempunyai kepastian hukum dan dilindungi secara hukum, dan jika terjadi sengketa dalam perjanjian, maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar perjanjian tersebut melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai yang ada dalam perjanjian.

Dalam Akta Otentik selain mempunyai kekuatan pembuktian formal yaitu bahwa benar para pihak telah menjelaskan sesuatu yang ditulis dalam akta tersebut, ternyata juga mempunyai kekuatan pembuktian materil, yaitu sesuatu yang dijelaskan tersebut adalah benar, maka hal itulah yang disebut dengan kekuatan pembuktian mengikat. Maka dari itu, pembuktian akta otentik merupakan bukti yang sempurna atau lengkap bagi para pihak, ahli

waris maupun orang yang mendapatkan hak dari padanya, dan dari bukti yang lengkap dan sempurna dari isi akta tersebut harus dapat diakui, tanpa adanya penambahan bukti lain, hingga dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Dengan dibuatnya akta otentik oleh pihak-pihak yang bersangkutan maka mereka memperoleh bukti tertulis serta kepastian hukum, seperti halnya pihak yang bersangkutan dalam UU disebutkan mempunyai alat bukti yang lengkap dan sempurna dan akta tersebut telah membuktikan dirinya sendiri, atau dengan kata lain apabila dalam suatu perkara salah satu pihak mengajukan alat bukti berupa akta otentik, maka hakim dalam perkara tersebut tidak boleh memerintahkan kepada yang bersangkutan untuk menambah alat bukti lain untuk menguatkan akta otentik tersebut. Lain dari itu, Akta-akta Otentik Notaris tertentu dapat dikeluarkan turunan yang istimewanya yaitu dalam bentuk grosse akta yang mempunyai kekuatan eksekulator, yang dalam putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti untuk dijalankan.

Wanprestasi merupakan suatu prestasi yang buruk, di mana para pihak tidak melaksanakan kewajibannya yang sesuai dari isi perjanjian. Biasanya wanprestasi terjadi disebabkan oleh kesengajaan atau kelalaian pada janjinya, seperti halnya tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikan tapi tidak sesuai dengan janjinya, dan melakukan suatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Pihak yang mengalami kerugian akibat terjadinya wanprestasi dapat menuntut pemenuhan perjanjian, meminta kerugian kepada yang melakukan wanprestasi. Bentuk ganti rugi dapat berupa biaya yang nyata telah dikeluarkan, serta bunga. Wanprestasi tersebut merupakan suatu bentuk bidang hukum perdata. Somasi dilakukan paling sedikit tiga kali oleh penyewa

lahan dan jika somasi tersebut tidak dipenuhi, maka penyewa berhak membawa perkara ke pengadilan. Pengadilan akan memutuskan hal tersebut, apakah pemilik lahan telah melakukan wanprestasi atau tidak. Somasi diatur pada Pasal 1238 KUHP dan Pasal 1243 KUHP.

4.1.1 Hak dan Kewajiban Penyewa dan Pemilik Lahan

Terjadinya perjanjian sewa menyewa tidak lepas dari syarat-syarat yang dibuat oleh kedua belah pihak yaitu pihak pemilik lahan dan penyewa lahan. Yang mana dijelaskan pada Pasal 1320 KUHPerdata yaitu “adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan. Dan kemudian adanya suatu hal tertentu, serta adanya sebab causa yang halal”. Dengan adanya kesepakatan terhadap perjanjian sewa menyewa maka mengakibatkan lahirnya hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang membuat perjanjian tersebut. Adapun hak pemilik lahan yaitu wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan pihak penyewa lahan, hal ini terdapat pada Pasal 1550 KUHPerdata yang menjelaskan mengenai hak dari penyewa, yaitu “memakai barang-barang yang sudah disewakan dan dipergunakan sebagaimana mestinya. Adapun kewajiban dari penyewa adalah memelihara dan membayar semua tagihan yang diberikan dari si pemilik lahan selama waktu yang telah disepakati.

Maka dari itu, pihak penyewa dan pemilik lahan menurut UU Pasal 1550 KUHP memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Seperti penjelasan di bawah ini:

1. Hak dan Kewajiban Penyewa Lahan

Penyewa lahan mempunyai beberapa hak dan kewajiban yang sangat penting untuk dipahami dan dihormati oleh pemilik lahan. Pertama-tama, penyewa lahan

mempunyai hak untuk menggunakan lahan sesuai dengan perjanjian sewa menyewa lahan sebagai mana yang telah disepakati. Hal ini berarti penyewa lahan dapat menggunakan lahan untuk tujuan yang telah ditentukan dalam perjanjian, baik seperti untuk pertanian, peternakan, atau kegiatan lainnya. Selain itu, penyewa lahan juga memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum jika pemilik lahan melakukan wanprestasi. Wanprestasi dapat berupa kegagalan pemilik lahan dalam memenuhi kewajibannya, seperti tidak menyerahkan lahan tepat waktu atau tidak memelihara lahan dengan baik. Jika penyewa lahan mengalami kerugian akibat wanprestasi pemilik lahan, maka pemilik lahan dapat meminta ganti rugi. Penyewa lahan juga memiliki hak untuk meminta ganti rugi jika pemilik lahan melakukan wanprestasi. Ganti rugi dapat berupa uang atau bentuk lainnya yang dapat mengkompensasi kerugian yang dialami oleh penyewa lahan. Hak tersebut sangat penting untuk melindungi kepentingan penyewa lahan dan memastikan bahwa penyewa lahan tidak dirugikan oleh tindakan pemilik lahan.

Penyewa lahan juga memiliki beberapa kewajiban yang harus dipenuhi. Pertama-tama, penyewa lahan memiliki kewajiban untuk membayar sewa sesuai dengan perjanjian sewa menyewa. Pembayaran sewa harus dilakukan tepat waktu dan dalam jumlah yang telah disepakati dalam perjanjian. Selain itu, penyewa lahan juga memiliki kewajiban untuk merawat lahan sesuai dengan perjanjian. Penyewa lahan juga mempunyai kewajiban untuk merawat lahan sesuai dengan perjanjian sewa menyewa. Hal ini berarti penyewa lahan harus memelihara lahan dengan baik, seperti melakukan perawatan rutin, memperbaiki kerusakan, dan tidak melakukan tindakan yang dapat merusak lahan.

Penyewa lahan juga memiliki kewajiban untuk memenuhi atau mematuhi perjanjian sewa menyewa dan tidak melakukan tindakan yang dapat merugikan pemilik lahan. Hal ini berarti bahwa penyewa lahan harus menghormati hak-hak pemilik lahan dan tidak melakukan tindakan yang dapat merusak hubungan antara penyewa lahan dan pemilik lahan. Dalam keseluruhan, penyewa lahan memiliki hak-hak yang penting untuk dipahami dan dihormati, serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi. Dengan memahami hak dan kewajiban masing-masing, penyewa lahan dan pemilik lahan dapat memiliki hubungan yang baik dan memastikan bahwa perjanjian sewa menyewa berjalan dengan lancar.

Perjanjian sewa menyewa yang jelas dan tertulis dapat membantu melindungi hak-hak penyewa lahan. Perjanjian tersebut harus mencakup ketentuan-ketentuan yang jelas tentang hak dan kewajiban kedua belah pihak, termasuk jangka waktu sewa, dan kondisi lahan. Undang-Undang No 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Sewa-Menyewa dan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dapat memberikan perlindungan hukum kepada penyewa lahan. Undang-undang ini mengatur tentang hak dan kewajiban penyewa lahan dan pemilik lahan, dan prosedur penyelesaian sengketa. Dari pengadilan mengungkapkan bahwa penyewa lahan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan jika pemilik lahan melakukan wanprestasi. Pengadilan dapat memerintahkan pemilik lahan untuk memenuhi kewajibannya atau ganti rugi kepada penyewa lahan.

2. Hak dan Kewajiban Pemilik Lahan

Pemilik lahan memiliki beberapa hak yang sangat penting untuk dipahami dan dihormati oleh penyewa lahan. Yang mana, pemilik lahan memiliki hak untuk

menerima sewa sesuai dengan perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati. Maka hal ini berarti pemilik lahan dapat menerima pembayaran sewa dari penyewa lahan tepat waktu dan dalam jumlah yang telah ditentukan dalam perjanjian. Kemudian pemilik lahan juga memiliki hak untuk meminta penyewa lahan agar mematuhi kewajiban perjanjian sewa menyewa, seperti membayar sewa tepat waktu, merawat lahan dengan baik, dan tidak melakukan tindakan yang dapat merugikan pemilik lahan. Pemilik lahan juga memiliki hak untuk mengakhiri perjanjian sewa menyewa jika penyewa lahan melakukan wanprestasi. Di mana, wanprestasi dapat berupa kegagalan penyewa lahan untuk memenuhi kewajibannya, seperti tidak membayar sewa tepat waktu, atau tidak merawat lahan dengan baik. Jika penyewa lahan melakukan wanprestasi, maka pemilik lahan dapat mengakhiri perjanjian sewa menyewa dan meminta penyewa lahan untuk meninggalkan lahan.

Namun, pemilik lahan juga memiliki beberapa kewajiban yang harus dipenuhi. Pemilik lahan memiliki kewajiban untuk menyerahkan lahan sesuai dengan perjanjian sewa menyewa. Yang berarti bahwa pemilik lahan harus menyerahkan lahan dalam kondisi yang baik dan sesuai dengan perjanjian. Pemilik lahan juga memiliki kewajiban untuk memelihara lahan dan memastikan bahwa lahan tersebut dalam kondisi yang baik. Ini berarti bahwa pemilik lahan harus melakukan perawatan rutin, memperbaiki kerusakan dan tidak melakukan tindakan yang dapat merusak lahan. Kemudian pemilik lahan juga mempunyai kewajiban untuk mematuhi perjanjian sewa-menyewa dan tidak melakukan tindakan yang dapat merugikan penyewa lahan. Yang berarti bahwa pemilik lahan harus menghormati dan

menghargai hak-hak penyewa lahan dan tidak melakukan tindakan yang dapat merusak hubungan antara pemilik lahan dan penyewa lahan.

Dalam keseluruhan, pemilik lahan mempunyai hak-hak yang penting untuk dipahami dan dihormati, serta kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi. Dengan memahami hak dan kewajiban masing-masing, pemilik lahan dan penyewa lahan dapat memiliki hubungan yang baik dan dapat memiliki hubungan yang baik dan memastikan bahwa perjuangan sewa menyewa berjalan dengan lancar. Selain itu, pemilik lahan juga harus memastikan bahwa perjanjian sewa menyewa yang dibuat adalah adil dan tidak merugikan salah satu pihak. Pemilik lahan juga harus memastikan bahwa penyewa lahan memiliki akses yang cukup untuk menggunakan lahan dan bahwa pemilik lahan tidak mengganggu kegiatan penyewa lahan. Dalam membuat perjanjian sewa menyewa, pemilik lahan harus mempertimbangkan beberapa hal, seperti jangka waktu sewa, biaya sewa, dan kondisi lahan. Pemilik lahan juga harus memastikan bahwa perjanjian sewa menyewa yang dibuat sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku.

Dengan demikian, dalam memahami hak dan kewajiban masing-masing, pemilik lahan dan penyewa lahan dapat memiliki hubungan yang baik dan memastikan bahwa perjanjian sewa-menyewa berjalan dengan lancar. Pemilik lahan juga dapat memastikan bahwa lahan yang dimiliki dapat digunakan secara efektif dan efisien, serta dapat memberikan manfaat yang maksimal bagi kedua belah pihak.

4.1.2 Perlindungan Hukum Yang Tersedia Bagi Penyewa Lahan

Dalam ilmu hukum, perlindungan merupakan suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan dengan tujuan memberikan rasa aman, baik fisik dan juga mental, terhadap korban dan sanksi dari suatu ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak manapun yang diberikan pada tahap penyelidikan, penuntutan dan atas pemeriksaan di sidang pengadilan. Aturan hukum tidak hanya untuk jangka kepentingan pendek, namun harus berdasarkan kepentingan jangka panjang. Perlindungan hukum adalah Perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif atau yang bersifat represif, baik dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis. Dengan demikian, perlindungan dapat dikatakan sebagai gambaran dari fungsi hukum yang mana dalam konsep hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, dan kemanfaatan. Yang mana dalam UU No. 5 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur tentang hak-hak atas tanah, termasuk hak sewa-menyewa tanah. Dalam UUPA, terdapat beberapa ketentuan yang terkait dengan perlindungan hukum bagi penyewa lahan.

Perlindungan hukum bagi penyewa karena akibat adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pemilik lahan ialah jika pemilik lahan dan penyewa lahan membuat perjanjian di Notaris dan menjelaskan bahwa mereka telah mengadakan suatu perjanjian dan meminta kepada Notaris agar dibuatkan suatu akta, maka akta tersebut merupakan suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris atau dengan sebutan Akta Notariil. Para pihak memiliki kepastian hukum dalam perjanjian dan dilindungi secara hukum, dan apabila

terjadi sengketa dalam melakukan perjanjian, maka dengan keputusan hakim dapat memaksa agar pihak yang melakukan wanprestasi harus melakukan hak dan kewajibannya sesuai dengan perjanjian.

Dalam Kitab UU Hukum Perdata mengatur tentang perlindungan hukum bagi penyewa lahan. Dalam KUHP, terdapat beberapa pasal yang terkait dengan perlindungan hukum bagi penyewa lahan, seperti pada Pasal 1577 yang mengatur tentang kewajiban pemilik tanah terhadap penyewa lahan, dengan tujuan untuk melindungi hak-hak penyewa lahan dari tindakan sewenang-wenang pemilik lahan atau pihak lain yang dapat merugikan penyewa lahan. Perlindungan hukum ini sangat penting untuk memastikan bahwa penyewa lahan dapat menggunakan lahan dengan aman dan nyaman, dan dapat melindungi hak-haknya dari pelanggaran.

Jenis perlindungan hukum bagi penyewa lahan dapat berupa perlindungan hukum kontraktual, perlindungan hukum positif, dan perlindungan hukum melalui pengadilan. Dalam UUPA, perlindungan hukum kontraktual bagi penyewa lahan diatur pada Pasal 10 yang menyatakan bahwa perjanjian sewa-menyewa tanah harus dibuat secara tertulis dan harus memuat ketentuan-ketentuan yang jelas mengenai hak dan kewajiban kedua belah pihak, serta prosedur penyelesaian sengketa. Perlindungan hukum positif berdasarkan kepada ketentuan hukum yang berlaku di negara atau daerah tertentu. Ketentuan hukum tersebut dapat mengatur mengenai hak dan kewajiban penyewa lahan dan pemilik lahan dan prosedur penyelesaian sengketa. Perlindungan hukum melalui pengadilan dapat ditempuh oleh penyewa lahan jika terjadi pelanggaran hak-haknya. Penyewa lahan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta perlindungan hukum ganti rugi.

Prosedur perlindungan hukum bagi penyewa lahan dapat berupa negosiasi, mediasi dan gugatan kepengadilan. Negosiasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang dilakukan secara langsung antara penyewa dan pemilik lahan mediasi adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan bantuan mediator yang netral. Gugatan kepengadilan merupakan poses penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui pengadilan. Penyewa lahan dapat mengajukan gugatan kepengadilan untuk meminta perlindungan hukum jika terjadi pelanggaran atas hak-haknya. Perlindungan hukum sangat bermanfaat bagi penyewa lahan seperti, perlindungan hukum dapat melindungi hak-hak penyewa lahan dari tindakan sewenang-wenang pemilik lahan, perlindungan hukum dapat meningkatkan kepastian hukum bagi penyewa lahan dan pemilik lahan, perlindungan hukum dapat mengurangi sengketa yang terjadi antara penyewa dan pemilik lahan, perlindungan hukum dapat meningkatkan kepercayaan penyewa dan pemilik lahan dalam melakukan sewa menyewa lahan.

Pentingnya perlindungan hukum tidak dapat diragukan lagi, bahkan perlindungan hukum dapat memberikan kepastian hukum bagi penyewa lahan dan pemilik lahan, serta dapat mengurangi sengketa yang terjadi antara kedua belah pihak. Dengan adanya perlindungan hukum, penyewa lahan dapat merasa aman serta dapat melindungi hak-haknya dari pelanggaran. Dalam upaya hukum yang dapat dilakukan oleh penyewa akibat adanya wanprestasi oleh pemilik lahan, pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi dapat menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau meminta ganti kerugian kepada pihak yang melakukan wanprestasi. Ganti kerugian dapat meliputi biaya yang nyata telah dikeluarkan, kerugian yang timbul akibat dari adanya wanprestasi,

dan serta bunga. Wanprestasi merupakan bidang hukum perdata, dan penentuan wanprestasi didasarkan pada surat somasi yang paling sedikit telah dilakukan tiga kali oleh penyewa lahan. Jika somasi belum diindahkannya, maka penyewa lahan berhak membawa permasalahan ini ke pengadilan. Pengadilan yang akan memutuskan apakah pemilahan wanprestasi atau tidak.

4.2 Bagaimana Resiko Hukum Bagi Pemilik Lahan Menjual Lahan Yang Masih Terlibat Sewa Menyewa?

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. Ketika kewajiban tersebut tidak berjalan dengan semestinya, disitulah konsep bernama wanprestasi muncul sebagai akibat dari ketidaksesuaian atau kegagalan salah satu pihak dalam memenuhi hak dan kewajibannya.

Dalam KUHPperdata, 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.

4.2.1 Ketentuan Hukum Terkait Jual Beli Lahan Yang Masih Dalam Masa

Sewa

Wanprestasi merupakan bentuk kondisi *non-kinerja* atau tugas sebagaimana seharusnya disepakati bersama dan yang ditentukan dalam kontrak. Wanprestasi dapat terjadi dengan sengaja; ketidakmampuan hak pihak yang dirugikan pada suatu kontrak untuk mengejar ganti rugi dari pihak wanprestasi yaitu konsekuensi hukum dari wanprestasi tersebut. Alasan pembatalan salah satu pihak dalam perjanjian dapat membatalkan pengaturan. Pembatalan sepihak terjadi dari hasil dari standar subjektif perjanjian untuk validitas yang tidak terpenuhi, sehingga seseorang dapat mengajukan permintaan untuk membatalkan perjanjian jika karena kesalahan, penipuan, paksaan, yang dilakukan oleh salah satu pihak pada saat perjanjian dibuat, tidak adanya persetujuan bebas dari pihak-pihak yang terlibat. Sehingga pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian. Selain itu, salah satu pihak tidak mampu mengadakan perjanjian atau tidak memiliki kekuatan untuk menegakkan langkah-langkah hukum tertentu.

Pemutusan kontrak dari salah satu pihak, bukan pihak dalam perjanjian, Undang-undang yang melindungi pihak ketiga juga diberi hak untuk meminta pencabutan kontrak yang telah ditandatangani oleh pihak terkait. Para pihak dalam perjanjian terkait olehnya, dan mengatur hak dan kewajiban hukum para pihak. Pada Pasal 1576 yang menegaskan jika barang yang dijual ketika masih dalam masa sewa, oleh perjanjian yang dibuat sebelumnya. Dengan tidak adanya perjanjian yang dibuat pada saat lahan disewakan, tidak ada yang ditentukan. Jika komoditas yang disewakan dialihkan ke pihak lain, maka

hal diatas bertujuan untuk melindungi penyewa dari pemilik baru. Dalam hal tersebut, saat ingin mengalihkan lahan kepihak yang baru dianggap batal dan tidak sah jika barang sewaan dijual kepada pihak lain, dengan pihak ketiga menanggung biaya pembayaran sewa kepada pembeli.

Perjanjian penyewaan lahan merupakan instrumen hukum penting yang mengatur hubungan antara penyewa, pemilik lahan dan pengelola lahan. Ketika pemilik lahan ingin menjual lahan yang disewakan, kondisi tersebut menjadi rumit dan perlindungan sewa serta pemindahan hak penyewaan ada beberapa mekanisme yang dapat digunakan untuk mencapai tujuan tersebut. Sangat penting bagi semua pihak terkait untuk memahami perjanjian penyewaan, hak dan kewajiban mereka, serta hukum yang berlaku di yuridiksi mereka untuk menghindari masalah hukum yang tidak diinginkan dan tercapai transisi yang lancar dalam kondisi seperti ini.

Pihak menyewa dan pemilik lahan harus sepakat mengenai batasan waktu sewa yang telah ditentukan sebelumnya, akan tetapi, jika terjadi ingkar atau wanprestasi dan pihak yang menyewakan tidak dapat melaksanakan kewajibannya, sebab tanah tersebut akan dijual oleh pemilik lahan maka hal itu termasuk ke dalam wanprestasi. Berdasarkan kondisi yang ada dalam membuat suatu perjanjian harus melibatkan pihak yang terkait dan perlu sekali hadirnya notaris. Pelaksanaan isi kesepakatan sesuai dengan proses yang disepakati bersama yang dikenal dalam hukum perjanjian sebagai kinerja. Prestasi yang berbeda dikendalikan pada Pasal 1234 KUHP maka pemilik lahan harus bertanggung jawab kepada penyewa lahan yaitu berupa ganti rugi atas apa yang telah terjadi, ganti rugi yang dapat dituntut.

4.2.2 Risiko Hukum Yang Dihadapi Pemilik Lahan

Bagi pihak yang membuat perjanjian yang memahami hukum tertentu akan berfikir bahwa apabila dikemudian hari terdapat masalah maka yang bersangkutan akan tunduk saja pada hukum dan undang-undang. Akan tetapi, jika pembuat perjanjian kurang memahami hukum tertentu, maka akan berlandaskan pada kebiasaan yang sering dilakukan pada setempat mungkin saja kebiasaan tersebut akan lahir atau sejalan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Lahan yang dalam keadaan status sewa memang tidak memiliki kekuatan hukum untuk mengatur apakah lahan tersebut akan dijual dan kepada siapa lahan tersebut. Apalagi pelaksanaan penyewaan lahan tersebut mengikatkan nota bon utang piutang yang menyatakan bahwa lahan tersebut disewa sampai dengan waktu tertentu dengan harga yang telah disepakati.

Hal yang dapat dilakukan penyewa hanya dapat mempertahankan haknya untuk tetap menikmati sewa lahan tersebut hingga sampai habisnya masa waktu sewa yang telah disepakati dahulu, dan ketika pihak pemilik lahan ingin menjual lahan, tidak akan mempengaruhi hak sewa tanah tersebut. Namun, lahan yang telah disewa oleh pihak penyewa tidak dapat diganggu gugat oleh pihak pembeli, walaupun tersebut sudah dibeli. Pihak penyewa dapat melakukan penguasaan atas lahan tersebut, jika dibuat perjanjian baru terhadap penyewaan tanah. Seperti ganti rugi penyewaan, jika penyewa mau, atau melakukan kesepakatan untuk melakukan penyewaan baru bagi penyewa lahan tersebut. Hal itu dilakukan bertujuan agar melindungi hak sewa lahan tersebut. Oleh sebab itu pihak penyewa tetap memiliki hak atas penyewaan lahan yang disewa tidak dapat dihapuskan

haknya, walaupun terjadi jual beli lahan dengan orang lain yang membuat hak milik atas lahan sewaan beralih kepada pembeli, tidak akan mempengaruhi hak penyewa lahan.

Maka jelas bahwa akibat hukum jual beli lahan dalam status sewa menyewa yang belum berakhir masa sewanya ialah penyewa lahan tetap berhak untuk menggunakan dan menikmati hasil dari lahan yang telah diperjanjikan sebelumnya, meskipun tanah ladang tersebut telah dijual. Penjualan ladang tidak serta merta menghapus hak penyewa lahan sekalipun lahan tersebut disewakan dengan status di bawah tangan. Hak pemilik untuk menjual lahannya sekalipun itu sedang dalam status sewa, namun ketika perjanjian jual beli lahan dilakukan pihak pembeli harus mengetahui tentang status lahan yang masih dalam status sewa, dan jika memungkinkan dibuat perjanjian tersendiri terhadap status sewa tanah tersebut untuk melindungi hak dari penyewa lahan yang belum berakhir.

Risiko hukum bagi pemilik lahan menjual lahan yang masih terlibat sewa menyewa dapat terjadi jika tidak memperhatikan hak-hak penyewa lahan. Dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pemilik lahan memiliki kewajiban untuk menghormati dan menghargai hak-hak penyewa lahan dan tidak melakukan tindakan yang merugikan dapat merugikan pihak penyewa lahan. Jika pemilik lahan menjual lahan tanpa memperhatikan hak-hak penyewa lahan, maka terjadi sengketa hukum antara pemilik lahan, penyewa, dan pembeli lahan. Sengketa hukum ini dapat berupa gugatan ke pengadilan untuk meminta perlindungan hukum, pembatalan perjanjian sewa menyewa, ganti rugi bagi penyewa lahan dan kerusakan reputasi pemilik lahan.

Jika pemilik lahan menjual lahan tanpa memperhatikan hak-hak penyewa lahan, maka dapat menjadi sengketa hukum antara pemilik lahan, penyewa lahan dan pembeli lahan. Sengketa ini dapat berupa gugatan kepengadilan untuk meminta perlindungan hukum, pembatalan perjanjian sewa menyewa, ganti rugi bagi penyewa lahan, dan kerusakan reputasi pemilik lahan. Maka dari pada itu, cara menghindari terjadinya sengketa dan risiko hukum bagi pemilik lahan menjual lahan yang masih terlibat sewa menyewa, pemilik lahan dapat melakukan beberapa hal, seperti memberitahukan penyewa lahan tentang rencana penjualan lahan, membuat perjanjian sewa menyewa yang jelas, menghormati dan menghargai hak-hak penyewa lahan, dan menggunakan jasa notaris.

1.2.3 Upaya Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa

Menyewa

Dalam perjanjian sewa menyewa, pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak tidak selalu berjalan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati. Tidak jarang terjadi pelanggaran kontrak atau melakukan wanprestasi yang berdampak pada timbulnya kerugian, konflik, dan sengketa hukum antara pihak penyewa dan pemilik lahan. Sengketa dalam konsep seperti ini tidak hanya berdimensi hukum, tetapi juga dapat memicu ketegangan sosial dan memunculkan kerugian finansial dalam jangka panjang. Maka dari itu, pemahaman yang mendalam terkait mekanisme penyelesaian sengketa terlibat wanprestasi sangat penting guna menjadi kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang terlibat. Sistem hukum di Indonesia menyediakan berbagai alternatif penyelesaian, baik dimulai dari non-litigasi, untuk menangani permasalahan tersebut.

1. Upaya Konsultasi

Dengan cara konsultasi menjadi langkah awal yang umum dilakukan oleh para pihak dalam menangani sengketa wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa. Proses tersebut 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 di Indonesia. Konsultasi dilakukan secara langsung antar pihak cenderung menghasilkan solusi yang menguntungkan kedua belah pihak, sebab memberikan ruang untuk saling menjelaskan posisi masing-masing, memperjelas hak dan kewajiban, serta merumuskan penyelesaian yang adil tanpa merugikan satu pihak. Disamping efisien dan sisi waktudan biaya, konsultasi juga memiliki peran penting dalam menjaga keharmonisan hubungan hukum jangka panjang. Walaupun begitu, 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 pihak sebelum menyepakati suatu perjanjian dengan tujuan untuk mencapai mufakat dan menetapkan hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam isi perjanjian. Akan tetapi, negosiasi juga memiliki peran saat terjadi konflik antara penyewa dan pemilik lahan. Sebagai salah satu cara menyelesaikan 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 dilakukan secara langsung dan kerap melibatkan penasihat hukum atau kuasa hukum dari kedua belah pihak guna menjamin perlindungan atas hak-hak dan kewajiban 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. Maka negosiasi tidak berfungsi sebagai sarana pencegahan permasalahan sejak awal, tetapi juga sebagai mekanisme penyelesaian sengketa yang fleksibel efisien, yang memungkinkan para pihak mencapai solusi damai tanpa harus melalui proses peradilan yang kompleks.

3. Upaya Mediasi

Untuk menyelesaikan sengketa, mediasi sering dipandang sebagai alternatif yang lebih cepat dan efisien dibandingkan proses litigasi di pengadilan. Proses ini memberikan peluang 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 mediator atau arbiter menjadi sarana yang tepat membantu menyelesaikan konflik.

Namun demikian, keberhasilan mediasi sangat bergantung pada kesediaan kedua belah pihak untuk kerja sama dan berkomitmen mencari jalan keluar bersama. Keunggulan dari upaya mediasi ini setidaknya tergambarkan sebagai seperti; pihak-

pihak yang terlibat dalam mediasi dapat merasa lebih puas dengan hasil akhir karena mereka memiliki kontrol dan keikutsertaan langsung dalam proses penyelesaian sengketa. Kemudian peran mediasi dalam membantu pihak mencapai kesepakatan dan memfasilitasi komunikasi antara kedua belah pihak untuk saling mendengarkan. Dan keberhasilan mediasi tidak hanya bergantung pada mediator saja, akan tetapi juga pada kemauan serta keterbukaan dari masing-masing pihak.

4. Upaya Konsiliasi

Konsiliasi merupakan salah satu cara untuk menyelesaikan sengketa alternatif yang bersifat non-litigatif, yang mana prosesnya melibatkan pihak ketiga yang netral, yaitu konsilator, dalam konteks sengketa wanprestasi yang muncul dari perjanjian sewa menyewa, konsiliasi biasanya dilakukan jika konsultasi konsultasi dan negosiasi tidak berhasil mencapai kesepakatan yang memuaskan kedua belah pihak yang bersengketa. Yang mana mekanisme ini untuk membantu pihak-pihak dalam menemukan solusi bersama peran konsiliasi bersifat memediasi secara pasif, artinya dia 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. Konsultasi biasanya dapat dilakukan melalui institusi resmi, seperti Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) atau lembaga sukarela oleh pihak netral berdasarkan argumentasi dan bukti yang ada. Konsiliasi mempunyai beberapa keunggulan, yaitu bersifat tertutup, 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 yang apabila disetujui oleh para pihak.

Dengan karakteristik tersebut, konsiliasi menjadi alternatif penyelesaian sengketa yang layak dipilih.

5. Menghadirkan Pendapat Ahli

Dengan cara 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 lahan, perhitungan nilai kerugian, dan keabsahan tindakan para pihak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Pendapat Ahli biasanya diperlukan. Mereka yang berbicara berasal dari bidang yang berkaitan dengan masalah yang sedang dibahas, seperti akademi, praktisi hukum dan lainnya. Pendapat ahli bersifat objektif dan independen sehingga dapat membantu para pihak memahami masalah secara proporsional.

6. Upaya pengadilan

Dengan berbagai cara yang telah dilakukan untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan, tetapi tidak juga membuahkan hasil yang memuaskan, maka pihak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Pengadilan menjadi alternatif penyelesaian yang bersifat yuridis formal, yang mana setiap sengketa diselesaikan berdasarkan ketentuan dalam hukum acara perdata. Dalam permasalahan wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa lahan, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan tuntutan berupa ganti rugi, pelaksanaan kewajiban sebagaimana perjanjian, pemutusan kontrak, atau tuntutan hukum lainnya. Namun, cara ini sering

kali memerlukan waktu yang lama, biaya yang besar dan dilakukan secara terbuka, yang dapat menimbulkan kerugian tambahan, seperti ekonomi dan reputasi pihak yang terlibat.

1.2.4 Peran Pemerintah dan Lembaga Hukum

Pemerintah mempunyai peran penting dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi sewa menyewa dengan cara membuat peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang sewa menyewa. Peraturan perundang-undangan ini dapat memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak dan memastikan bahwa sengketa dapat diselesaikan dengan cepat dan efektif. Selain itu pemerintah juga memiliki peran dalam mengawasi pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dan memastikan bahwa kedua belah pihak memenuhi kewajibannya.

Peran Lembaga Hukum dalam konflik sengketa wanprestasi sewa menyewalah, yang mana pengadilan dan badan arbitrase memiliki peran penting dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi sewa menyewa melalui proses litigasi, sedangkan badan arbitrase dapat menyelesaikan sengketa melalui proses arbitrase. Lembaga hukum ini dapat menginterpretasikan perjanjian sewa menyewa dan menentukan hak dan kewajiban kedua belah pihak. Selain itu, lembaga hukum juga dapat mengeluarkan putusan yang mengikat bagi kedua belah pihak.

Proses penyelesaian sengketa wanprestasi sewa menyewa dapat dilakukan melalui beberapa cara, salah satunya adalah mediasi. Potensi mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa wanprestasi sewa menyewa, mediasi merupakan cara yang dianggap memenuhi syarat untuk menyelesaikan sebuah sengketa atau perkara perdata

oleh Mahkamah Agung yang diatur dalam Pasal 130, proses perdamaian yang memberikan kesempatan kepada masing-masing pihak untuk melakukan perdamaian sendiri dianggap mempunyai hasil yang lebih optimal. Hukum acara perdata menghendaki penyelesaian suatu sengketa dengan cara damai. Hal tersebut dapat dilihat pada Pasal 130 ayat (1) yang berbunyi “jika pada hari yang ditentukan itu kedua belah pihak datang maka pengadilan negeri dengan pertolongan ketua mencoba akan memperdamai mereka”. Maka dari penjelasan UU tersebut tugas dari pengadilan negeri adalah untuk mendorong para pihak yang bersangkutan agar menempuh proses perdamaian tersebut sebelum perkara disidangkan.

Penggabungan mediasi dalam proses beracara di pengadilan dapat membantu masalah penumpukan perkara di pengadilan. Hal 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 diartikan sebagai proses negosiasi yang mana pihak luar yang tidak memihak dan netral bekerja dengan pihak yang bersangkutan untuk membantu mereka mencapai kesepakatan perjanjian. Salah satu keuntungan dari pilihan menyelesaikan sengketa melalui mediasi ialah membuat para pihak merasa sama dalam hal kedudukan mereka dan memungkinkan perundingan mencapai konsensus tanpa tekanan atau paksaan.

Dalam permasalahan sengketa wanprestasi sewa menyewa, menerapkan mediasi ke dalam proses penyelesaian sengketa dapat menjadi pendekatan yang sangat strategis

dan inovatif. Sengketa sewa menyewa sering kali muncul akibat adanya ketidaksepahaman terkait perjanjian sewa menyewa, keterlambatan pembayaran, atau ada pihak dalam perjanjian tersebut yang merasa dirugikan oleh tindakan atau perbuatan pihak lain. Biasanya dalam sistem hukum tradisioanal, penyelesaian sengketa melalui proses litigasi dengan di bawa ke pengadilan. Jika dilihat hubungan jangka panjangnya seperti perjanjian pada sewa menyewa lahan, mediasi mempunyai manfaat yang signifikan tidak hanya untuk pihak yang bersengketa, tetapi juga bagi stabilitas sosial dan ekonomi masyarakat secara umum. Dalam mediasi pemilik lahan dan penyewa lahan dapat menyelesaikan konflik secara damai tanpa adanya merusak hubungan yang sudah terjalin dengan baik, sehingga bekerjasama yang berkelanjutan di masa yang akan datang. Penerapan mediasi dalam sengketa sewa menyewa juga sangat relevan dengan kerangka hukum Indonesia yaitu, dalam peraturan Mahkamah Agung No 1 Tahun 2016 mengenai prosedur mediasi di Pengadilan yang menetapkan bahwa mediasi terus menjadi bagian dari proses penyelesaian sengketa perdata di pengadilan. Mediasi dapat dilakukan baik sebelum perkara sengketa didaftarkan maupun selama proses persidangan berlangsung. Selain efisiensi yang memiliki oleh proses mediasi, proses ini juga menumbuhkan rasa keadilan yang biasanya juga ikut menangani masalah sengketa sederhana, seperti sewa menyewa. Proses mediasi terbagi menjadi tiga tahap, yaitu:

1) Tahap Pra Mediasi

Pra mediasi merupakan langkah awal dan kunci dalam mempersiapkan semua aspek sebelum proses mediasi. Yang mana, pada tahap awal 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 biasanya merupakan seseorang yang bersifat netral, tidak berpihak, dan memiliki kemampuan untuk berkomunikasi dengan baik, serta dapat memahami konteks yang sedang terjadi.

Dalam sewa menyewa lahan, pada saat penyewa menunggak pembayaran sewa selama tiga bulan karena kerusakan properti, kedua belah pihak dapat menyepakati untuk memilih seorang mediator yang berpengalaman dalam menangani permasalahan sengketa properti. Saat mediator sudah ditetapkan mediator dapat mulai mengidentifikasi permasalahan utama dan mendengarkan pernyataan awal dari masing-masing pihak.

2) Tahap Pelaksanaan Mediasi

Mediasi merupakan inti dari proses mediasi tersebut, yang mana mediator langsung memfasilitasi dialog antara seluruh pihak yang berusaha untuk mencapai konsensus yang dapat menguntungkan seluruh pihak. Pada tahap ini, mediasi berkesempatan kepada semua pihak untuk menjelaskan pandangan, latar belakang permasalahan, serta solusi yang diharapkan. Pemilik lahan dapat menjelaskan dalam keuangan yang ditimbulkan akibat tunggakan pembayaran oleh penyewa, dan sementara penyewa menjelaskan tentang ketidaknyamanan yang diakibatkan oleh kerusakan, atau merasa keberatan atas terjadinya wanprestasi dalam perjanjian yang dibuat di awal, yang mana pemilik lahan telah menjual lahan yang masih ada hak sewa pihak penyewa. Dengan itu, sangat penting agar mendapatkan solusi yang dicari tetap relevan dan tidak merugikan satu sama lain.

Setelah kedua belah pihak memahami dan sadar mengenai kepentingan bersama yang sudah ditetapkan, mediator akan memandu diskusi untuk mencari solusi dan mengeksplorasi berbagai opsi penyelesaian yang dapat diterima oleh kedua belah pihak tanpa merugikan salah satunya. Solusi yang nantinya akan ditetapkan harus bersifat netral dan seimbang.

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 didaftarkan 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.

Dalam hal ini, 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.