

Peran Advokat Gendo Law Office Dalam Menyelesaikan Perkara Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah

Ni Luh Aristya Putri Kusuma^{1*}, I Gusti Ayu Wirati Adriati², Ida Ayu Ketut Artami³

1Universitas Pendidikan Nasional, Indonesia, email: aristya.putri.kusuma@gmail.com

2Universitas Pendidikan Nasional, Indonesia, email: wiratiadriati@undiknas.ac.id

3Universitas Pendidikan Nasional, Indonesia, email: artami@undiknas.ac.id

*Koresponden penulis

Article History:

Received: 18 Agustus 2023

Revised: 30 November 2023

Accepted: 30 November 2023

Keywords: Advocates,
Land and
Default

Abstract: *This default case occurred because the tenant and the landowner in Canggu village started with the tenant renting land with an area of 3,372M² (three thousand three hundred seventy-two square meters). Problems arose when in 2020 the landowner only received rent of Rp. 200,000,000, - (two hundred million rupiah) which was the first rental payment from the tenant. The landowner has not received the second and third payments from the tenant. The problem to be studied, is what is the duty and role of Advocate GendoLaw Office in the case of default of land lease agreement and how the efforts of Advocate Gendo Law Office in resolving the case of default of land lease agreement. So the conclusion from the above explanation is that the duties and roles of the Advocate Team in this case are starting from identifying the case, matching the chronology with the existing evidence, sending a summons to the tenants for negligence, filing a Default Lawsuit to the Denpasar District Court, and others. Secondly, the efforts taken for the first time by the Advocate Team were to file a lawsuit at the Denpasar District Court, during the mediation process, the Advocate Team as legal counsel agreed to settle the case with peace with a note between the Plaintiff and the Defendants agreed to cancel the lease agreement and the parties agreed since the peace agreement was signed by Defendant II and Defendant III to move their goods that were still on the Plaintiff's land.*

Introduction

Di Indonesia Advokat diterjemahkan sebagai Lawyer, terkadang diartikan sebagai “Pengacara“, atau Pembela, atau Penasehat Hukum, Pokrol atau disebut juga “adjuster“. Namun yang lebih sering digunakan adalah Advokat, Pembela, Pengacara, dan Penasehat Hukum”. Istilah tersebut hanyalah persoalan penyebutan, akan tetapi mempunyai muara yang sama yaitu profesi di bidang penyediaan jasa hukum (*Legal Profession*) (Sartono & Bakti Suryani, 2013). Penjelasan mengenai Advokat dijelaskan pada isi Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat, menjelaskan bahwa: “Mendefinisi atau pengertian Advokat adalah orang yang berprofesi memberi jasa hukum, baik di dalam

maupun di luar Pengadilan yang memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan Undang-Undang ini”. Demi menjalankan Profesi Advokat Gendo Law Office harus bersifat profesional dalam menangani perkara-perkara hukum, seperti perkara Wanprestasi dari sewa menyewa tanah. Kronologi kejadian perkara Wanprestasi dari perjanjian sewa menyewa tanah, bahwa: “Terkait perkara Wanprestasi yang pernah ditangani oleh Advokat Gendo Law Office, adalah kronologi kejadian Perkara sewa menyewa tanah yang berlokasi di Desa Canggu dimulai dari Perjanjian Sewa Menyewa Tanah yang dilakukan antara NES, A, dan PT ABI yang ingin menyewa tanah milik Si Pemilik Tanah, dengan luas tanah 3.372 M² (tiga ribu tiga ratus tujuh puluh dua meter persegi), dari total luas tanah 4.250 M² (empat ribu dua ratus lima puluh meter persegi), terdaftar sebagai Hak Milik di Desa Canggu Badung-Bali, yang mana Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dituangkan di dalam Akta Notaris pada tanggal 15 Maret 2017 dengan nilai sewa sejumlah Rp.15.174.000.000,- (lima belas miliar seratus tujuh puluh empat juta rupiah). Permasalahan dari Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara NES, A dan PT ABI yang menyewa tanah milik Si Pemilik Tanah, mulai muncul ketika pihak NES, A dan PT ABI melanggar Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dengan tidak melakukan pembayaran tahap ke 2 dan ke 3 sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah, sebagai berikut:

1. Pembayaran kedua dengan jumlah uang sebesar Rp. 2.329.000.000,- (dua miliar tiga ratus dua puluh sembilan juta rupiah) akan dibayarkan oleh NES, A dan PT ABI kepada Pemilik Tanah sebagai biaya pelunasan sewa untuk periode 5 (lima) tahun tersebut di atas yang akan dibayarkan dalam waktu 60 (enam puluh) hari sejak seandainya dokumen-dokumen yang diharuskan disebutkan pada poin a di atas.
2. Pembayaran ketiga dengan jumlah uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) akan dibayarkan oleh NES, A, dan PT ABI kepada pemilik tanah sebagai bagian dari pembayaran awal harga sewa untuk periode 15 (lima belas) tahun selanjutnya, yakni paling lambat 1 Juli 2018.

Sehingga pihak NES, A, dan PT ABI lalai memenuhi pembayaran tahap ke 2 dan ke 3, atas hal tersebut pemilik tanah melaporkan perkaranya ke Kantor Gendo Law Office dan meminta agar Perjanjian Sewa Menyewa Tanah yang dibuat dibatalkan. Saat itu Kantor Gendo Law office tidak ada memegang data-data yang terkait dengan perkara Wanprestasi ini. Selanjutnya, situasi Tanah Canggu saat Tim Advokat Gendo Law Office mengecek lokasi Tanah Canggu ditemukan sudah berisi banyak kontainer dan barang-barang lain milik para penyewa (NES, A, dan PT ABI). Atas hal tersebut langkah yang dilakukan pertama, Tim Advokat Gendo Law Office melakukan investigasi mendalam terkait pihak-pihak yang akan

digugat di Pengadilan.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa berarti membayar sewa dan sewa berarti membayar sewa. Menurut pendapat Wiryo, Projodikoro Leasing bergantung pada pengguna yang membayar sewa kepada pemilik, yang mengalihkan barang tersebut kepada orang lain untuk mulai menjual dan menerima pendapatan. Menurut Yahya Harahap, sewa adalah kontrak antara pihak yang memiliki tanah dan penyewa. Pihak yang menyewakan kepada peminjam untuk penggunaan barang secara penuh (Projodikoro, 2007).

Di dalam sewa menyewa, si pemilik objek hanya menyerahkan hak pemakaian dan pemungutan hasil dari benda tersebut, sedangkan hak milik atas benda tersebut tetap berada di tangan yang menyewakan sebaliknya pihak penyewa wajib memberikan uang sewa kepada pemilik benda tersebut. hubungan hukum yang ada di antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan telah timbul sejak adanya kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis secara notarial atau pun di bawah tangan yang disebut dengan perjanjian sewa menyewa (Anak Agung Dewi Utari, Yusika Riendy, & Edi Sofwan, 2022).

Mengingat tugas seorang Advokat adalah mendampingi seseorang atau organisasi untuk berperkara dalam masalah terkait hukum. Di sini tugas Advokator adalah mendampingi klien agar haknya secara hukum tidak dilanggar selama proses berperkara. Dengan demikian, tugas seorang Advokad adalah membantu atau mengarahkan agar keputusan hukum dilakukan secara adil dan fair bagi klien. Jadi dalam Bahasa Indonesia Advokasi adalah berarti pembelaan, sangkahan atau bantuan terhadap seseorang yang mempunyai permasalahan (Pramoto, 2011).

Penyelesaian perkara Wanprestasi dari perjanjian sewa menyewa tanah, bahwa: “Tugas dari Tim Advokat Gendo Law Office terhadap perkara Wanprestasi mulai dari mempelajari kesesuaian kronologis dengan dokumen perjanjian terlebih dahulu apakah benar salah satu pihak telah melakukan Wanprestasi atau tidak selanjutnya siapa saja yang menjadi pihak dalam perkara tersebut. Selanjutnya apabila benar selanjutnya Tim Gendo Law Office akan menyusun Surat Somasi untuk mengingatkan lawan bahwa telah melakukan wanprestasi dan meminta mereka segera memenuhi prestasinya (somasimerupakan syarat wajib untuk perkara wanprestasi) dan apabila tidak dapat diselesaikan dalam tahapan somasi maka tim akan Menyusun dan kemudian mengajukan Gugatan Wanprestasi ke Pengadilan Negeri Denpasar”.

Berdasarkan penjelasan diatas maka peran Tim Advokat Gendo Law Office dalam memberikan bantuan hukum terhadap klien yang mengalami permasalahan Wanprestasi di Kantor Advokat Gendo Law Office harus secara profesional. Maka penulis tertarik untuk

mengangkat judul, yaitu “Peran Advokat Gendo Law Office Dalam Mengatasi Gugatan Wanprestasi Dari Jual Beli Tanah”.

Method

Suatu penelitian pada dasarnya adalah bagaimana mencari, mendapatkan, serta mengolah data untuk kemudian dilakukan penyusunan dalam bentuk laporan hasil penelitian. Supaya proses penelitian berjalan lancar serta hasilnya dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah. Metode dalam hal ini diartikan sebagai suatu cara yang harus dilakukan untuk mencapai tujuan dengan menggunakan alat-alat tertentu. Sedangkan penelitian adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji suatu pengetahuan, suatu usaha dimana dilakukan dengan menggunakan metode tertentu.

Adapun beberapa metode dari Praktek Kerja Lapangan ini, yakni :

1. Tugas dari Tim Advokat Gendo Law Office terhadap perkara Wanprestasi mulai dari mempelajari kesesuaian kronologis dengan dokumen perjanjian terlebih dahulu apakah benar salah satu pihak telah melakukan Wanprestasi atau tidak selanjutnya
2. Mencari tahu siapa saja pihak yang berperkara.
3. Tim Gendo Law Office memastikan semua kebenaran termasuk data-data, maka selanjutnya akan menyusun Surat Somasi untuk mengingatkan lawan bahwa telah melakukan wanprestasi dan meminta mereka segera memenuhi prestasinya (somasi merupakan syarat wajib untuk perkara wanprestasi) dan apabila tidak dapat diselesaikan dalam tahapan somasi maka tim akan Menyusun dan kemudian mengajukan Gugatan Wanprestasi ke Pengadilan Negeri Denpasar.

Result

a. Hasil

Hasil dari pengabdian penulis pada Praktek Kerja Lapangan ini adalah untuk mengetahui bagaimana tugas dan peran seorang advokat dalam menangani kasus wanprestasi serta upaya penyelesaian kasus wanprestasi.

b. Analisa Permasalahan

Permasalahan timbul akibat terjadinya wanprestasi dari salah satu pihak. Perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan secara keseluruhan juga sangat berperan penting bagi

kedua belah pihak agar nantinya dapat melindungi hak serta kepentingannya. Dalam konteks perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan di sini, yayasan juga dapat berperan sebagai pemilik ataupun penyewa tanah dan bangunan. Di sini yayasan dapat menyewakan propertinya kepada pihak lain sebagai pemilik tanah dan bangunan melalui perjanjian sewa menyewa (Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2008). Konflik Gugatan Wanprestasi yang ditangani oleh Tim Advokat Gendo Law Office terhadap perkara Wanprestasi dari Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Canggung yang dilakukan oleh NES, A, dan PT ABI ditemukan fakta-fakta baru. Bahwa Tim Advokat Gendo Law Office melakukan investigasi terkait pihak penyewa NES, A, dan PT ABI dengan Si Pemilik Tanah Canggung ditemukan fakta-fakta, seperti: Adanya perbedaan ejaan nama NES yang tercantum pada perjanjian sewa menyewa dan pada dokumen hukum miliknya, Adanya perbedaan ejaan nama PT ABI, yang tercantumpada perjanjian sewa menyewa dan pada dokumen hukum miliknya, Ditemukan dokumen hukum yang menyatakan bahwa NES dan A adalah pasangan suami istri, namun faktanya tidak pernah terjadi perkawinan antara NES dan A, Bahwa pada tahun 2018 A telah meninggal dunia, Tim Advokat Gendo Law Office kembali melakukan investigasi anak-anak dari A sebagai ahli warisnya dan hasil investigasi menemukan bahwa RAP dan RMP adalah anak dari A". Berdasarkan keterangan dari para pihak dan hasil investigasi Tim Advokat Gendo Law Office melakukan tindakan lanjutan dengan mengirimbansomasi/peringatan/teguran kepada:

1. RAP dan RMP selaku ahli waris dari A, sebagai pihak penyewa dalam perjanjian, somasi dikirimkan sebanyak 2 kali namun tidak ada tanggapan.
2. NES selaku pihak penyewa dalam perjanjian tersebut, somasi dikirimkan sebanyak 2kali namun tidak ada tanggapan.
3. PT ABI, sebagai pihak menyewa, somasi dikirimkan sebanyak 2 kali namun tidak adatanggan.

Karena somasi tidak ditanggapi, maka Gendo Law Office melanjutkan dengan mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri Denpasar, dengan komposisi pihak:

1. Pemilik tanah sebagai Penggugat (Klien);
2. RAP dan RMP selaku ahli waris dari A selaku pihak penyewa, sebagai Tergugat I;
3. NES selaku pihak penyewa dalam perjanjian, sebagai Tergugat II; PT ABI, sebagai pihak menyewa sebagai Tergugat III; dan
4. Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta sebagai TURUT TERGUGAT I.

Discussion

I. Tugas Advokat Gendo Law Office Dalam Perkara Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Tanah

Mengingat profesi Advokat sebagai penegak hukum yang mempunyai kedudukan setara dengan penegak hukum lainnya dalam menegakkan hukum dan keadilan. Kedudukan Profesi Advokat untuk memberi jasa hukum, baik di dalam maupun di luar Pengadilan yang memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat 1 Undang- Undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat, bahwa: “Advokat berstatus sebagai penegak hukum, bebas dan mandiri yang dijamin oleh hukum dan peraturan perundang- undangan”. Maksud dari isi Pasal 5 ayat 1 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat, menyatakan bahwa: “Advokat berstatus sebagai penegak hukum” adalah: “Advokat sebagai salah satu perangkat dalam proses peradilan yang mempunyai kedudukan yang setara dengan penegak hukum lainnya dalam menegakkan hukum dan keadilan”.

Advokat yang memenuhi persyaratan praktek dan beracara adalah Advokat yang berhak memberikan bantuan hukum sebagaimana yang diatur pada ketentuan Undang-Undang Nomor.18 Tahun 2003 Tentang Advokat, yakni:

1. Advokat piket yang bersedia ditunjuk oleh pengadilan;
2. Advokat yang mewakili lembaga masyarakat sipil penyedia bantuan hukum;
3. Advokat yang mewakili unit kerja bantuan hukum pada organisasi profesi advokat atau;
4. Advokat yang mewakili lembaga konsultasi dan bantuan hukum perguruan tinggi (Artidjo, 2010).

Dalam menjalankan tugas dan fungsinya, Advokat punya kebebasan, mandiri, jujur danketerbukaan yang dilindungi oleh Undang-Undang dan Kode Etik. Sebagai profesi yang sejajar dengan penegak hukum lainnya, profesi Advokat dituntut untuk menghargai sesama teman sejawat serta para penegak hukum lainnya. Oleh karena itu, menjaga martabat dan nama baik profesi yang merupakan bentuk kepatuhan terhadap kode etik Advokat dan sumpah profesi. Harapan yang diinginkan klien tentunya adalah diperjuangkan haknya dan memperoleh bantuan hukum ketika dibutuhkan dan sebagai seorang profesional seorang Advokat (Ratih Dwi Anggraini Puspitaningtyas dan Reza Mariana Sianturi, 2018). Dalam mengatasi perkara Wanprestasi Tim Advokat Gendo Law Office melakukan beberapa cara,

mulai dari mengidentifikasi kasus, mencocokkan kronologis dengan bukti-bukti yang ada, mencari informasi Para Pihak, karena ada kesalahan penulisan nama dalam Akta Perjanjian, adanya salah satu pihak yang telah meninggal dunia dan kesulitan dalam mencari identitas dan alamat tinggal ahli waris dari penyewa, selanjutnya dari Tim Advokat Gendo Law Office mengirimkan Somasi kepada Penyewa Tanah karena telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran kepada pemilik tanah, Jika para pihak yang menyewa masih tidak mau membayar biaya sewa dari Tim Advokat Gendo Law Office mengajukan Gugatan Wanprestasi ke Pengadilan Negeri Denpasar dan cara terakhir yang ditempuh Tim Advokat Gendo Law Office dengan melakukan upaya Mediasi dengan penyewa untuk mencari penyelesaian yang cepat dan murah serta win-win solution”.

Dalam menjalankan tugasnya Advokat bisa dikatakan penasihat hukum karena pekerjaannya dalam pengadilan sebagai penasihat. Istilah Penasihat Hukum/Bantuan Hukum dan Advokat/Pengacara merupakan istilah yang tepat dengan fungsinya sebagai pendamping tersangka/terdakwa atau penggugat/tergugat, bila dibandingkan dengan istilah pembela. Karena istilah pembela dapat diartikan sebagai seseorang yang membantu hakim dalam usaha menemukan kebenaran materiil walaupun itu bertolak dari sudut pandang subjektif yaitu berpihak pada kepentingan tersangka/terdakwa (Sarmadi, 2009).

II. Upaya Advokat Gendo Law Office Dalam Menyelesaikan Perkara Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah

Perkembangan bisnis di Indonesia dewasa ini tidak terlepas dari permasalahan sengketa. Pengertian Sengketa adalah pertentangan atau konflik. Sengketa adalah perilaku pertentangan antara dua orang atau lebih yang dapat menimbulkan suatu akibat hukum dan karenanya dapat diberi sanksi hukum bagi salah satu pihak. Beragam Sengketa yang diselesaikan melalui lembaga peradilan perdata, seperti yang berkenaan dengan pengingkaran atau pemecahan perjanjian (breach of contract), perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), sengketa hak milik (property right), perceraian, pailit, penyalahgunaan wewenang oleh penguasa yang merugikan pihak tertentu dan sebagainya (Topa, 2017).

Substansi hukum mengenai Gugatan Wanprestasi dapat diartikan sebagai bagian utama yang terkandung dalam Gugatan Wanprestasi sebagai sebuah prosedur yang mengatur pemasalahan terkait ekonomi melalui penyelesaian sengketa acara cepat dalam perkembangan hubungan hukum di masyarakat. Gugatan yang diajukan terhadap perkara wanprestasi didasarkan tiga bentuk ingkar janji, yaitu:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Terlambat memenuhi prestasi; dan
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik.

Selain itu, wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur bisa berupa 4 (empat) macam, yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang ia sanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Dalam pemeriksaan sidang hakim menelaah perkara berdasarkan unsur-unsur wanprestasi terhadap perbuatan tergugat serta tuntutan penggugat (Saliman, 2005).

Peran profesi advokat dalam Pendampingan Hukum telah ditentukan di dalam Pasal 22 ayat 1 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat bahwa Advokat wajib memberikan bantuan hukum secara cuma-cuma kepada pencari keadilan yang tidak mampu. Penyelenggaraan bantuan hukum secara cuma-cuma bagi masyarakat kurang mampu selama ini sangat sulit untuk didapatkan oleh para pencari keadilan, akan tetapi dalam rangka peningkatan pemerataan perlindungan hukum dan penyelenggaraannya saat ini sudah lebih mudah bagi para pencari keadilan. Namun, masih banyak masyarakat yang belum mengetahui bahwa ada bantuan hukum yang diberikan secara gratis. Disisi lain seorang terdakwa juga memiliki hak yakni hak mendapat bantuan hukum pada setiap tingkatan pemeriksaan sesuai dengan Pasal 54 KUHAP (Rahmat, Advokat dalam Perspektif dan Hukum Positif, 2008, pp. 44-45). Wujud bantuan hukum yang diberikan advokat terhadap tersangka atau terdakwa dalam perkara pidana diatur di dalam KUHAP yaitu: Penasehat hukum dapat mengajukan penuntutan ganti kerugian atau rehabilitasi terhadap tersangka atau terdakwa yang terdapat dalam Pasal 95 dan 97 ayat 2 Penasehat hukum dapat mengajukan keberatan atas penahanan tersangka pada penyidik yang melakukan penahanan yang terdapat di dalam Pasal 123 ayat 3 Penasehat hukum dapat mengikuti jalannya pemeriksaan terhadap tersangka oleh penyidik yang terdapat dalam Pasal 115 ayat 4 Penasehat hukum dapat mengajukan permohonan prapradilan yang terdapat dalam Pasal 79 dan Pasal 124 ayat 5 Penasehat hukum dapat mengajukan keberatan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili perkaranya yang terdapat dalam Pasal 156 ayat 6 Penasehat hukum dapat mengajukan pembelaan yang terdapat dalam Pasal 182 ayat 7 Penasehat hukum dapat mengajukan banding yang terdapat dalam Pasal 233 ayat 8 Penasehat hukum

dapat mengajukan kasasi yang terdapat dalam Pasal 245 (Rahmat, Advokat dalam Perspektif Islam dan Hukum Positif, 2008, p. 61). Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan tiap perikatan lahir karena persetujuan atau karena undang-undang. Dalam kasus ini, timbulnya perikatan berdasarkan adanya perjanjian antara pemilik tanah dan penyewa tanah. Akibat hukum dari lahirnya dari perjanjian yang dibuat kedua belah pihak, apabila dilanggar maka dapat diajukan Gugatan Wanprestasi. Dengan demikian ganti rugi adalah berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan (Harahap, 2009, p. 18). Penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan dua cara yaitu :

1. Penyelesaian Sengketa secara Litigasi

Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa yang merupakan sarana akhir (*ultimum remedium*) di hadapan pengadilan setelah alternatif penyelesaian sengketa lain tidak membuahkan hasil. Litigasi menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain. Dengan demikian bisa dikatakan, proses litigasi adalah penyelesaian sengketa di antara para pihak yang dilakukan di muka pengadilan (Nindiaputri, 2018). Dari sini dapat disimpulkan bahwa sengketa dapat diselesaikan oleh pengadilan, dimana para pihak yang bersengketa pada prinsipnya mempunyai hak dan kewajiban untuk mengajukan gugatan atau mengesampingkan gugatan dengan jawabannya.

2. Penyelesaian Sengketa melalui Non Litigasi

Penyelesaian Sengketa melalui Non litigasi adalah penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) atau Alternative Dispute Resolution (ARD). Mekanisme dari Penyelesaian Non litigasi mengutamakan pendekatan *consensus* dan mengupayakan keseimbangan kepentingan para pihak yang bersengketa, serta mengupayakan *win-win solution*, sehingga keadilan yang diharapkan melalui mekanisme peradilan di luar pengadilan adalah keadilan komutatif.

Risiko dalam perjanjian sewa-menyewa, pada dasarnya berasal dari suatu keadaan yang tidak dapat diduga sewaktu perjanjian dibuat atau timbul oleh karena suatu keadaan memaksa. Jika terjadi suatu keadaan memaksa yang menjadikan suatu obyek sewa tidak dapat digunakan sebagaimana seharusnya oleh Pihak Penyewa, maka menjadi kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggung segala risiko yang ditimbulkan oleh keadaan memaksa tersebut (Muhammad, 2014, p. 1).

Kelalaian atau wanprestasi merupakan suatu pengingkaran terhadap pemenuhan suatu kewajiban oleh salah satu pihak yang telah disepakati dalam perjanjian. Pembatalan perjanjian sebagai salah satu akibat hukum dari wanprestasi akan membawa

para pihak kembali pada keadaan sebelumnya atau dianggap bahwa perjanjian itu dianggap tidak pernah dibuat (Satrianingsih, 2019).

Tindakan yang dilakukan untuk menyelesaikan Perkara Wanprestasi dengan cara melalui pengadilan dan menggunakan mediasi. Dalam melakukan pembelaan terhadap klien (Si Pemilik Tanah) dengan pihak penyewa (NES, A digantikan dengan RAP dan RMP selaku ahli waris dari A selaku pihak penyewa dan PT ABI) Tim Advokat Gendo Law Office berusaha semaksimal dan profesional dalam setiap perkara baik sebagai PENGGUGAT maupun TERGUGAT sesuai dengan Kode Etik Profesi Advokat. Melalui serangkaian sidang Gugatan Wanprestasi di Pengadilan Negeri Denpasar memutuskan bahwa: "Pihak penyewa (NES, A digantikan dengan RAP dan RMP selaku ahli waris dari A dan PT ABI) terbukti bersalah karena tidak memenuhi isi perjanjian untuk membayarkan pembayaran tahap ke 2 dan tahap ke 3 kepada Si Pemilik Tanah dan akhirnya "Pihak penyewa (NES, A digantikan dengan RAP dan RMP selaku ahli waris dari A dan PT ABI) dengan Si Pemilik Tanah melakukan Mediasi dengan hasil, sebagai berikut: "antara Penggugat dan Tergugat setuju untuk membatalkan perjanjian sewa menyewa yang dibuat pada tanggal 15 Maret 2017 dan para pihak sepakat sejak perjanjian perdamaian ditandatangani, Tergugat II dan Tergugat III untuk memindahkan barang-barangnya yang masih berada diatas tanah Penggugat, dalam jangka waktu paling lambat 90 hari, apabila barang-barang tidak diambil oleh Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana waktu yang telah disediakan, maka barang-barang tersebut menjadi milik Penggugat dan Tergugat II dan Tergugat III diwajibkan untuk membayar penitipan barang sebesar Rp. 1.000.000 (Satu Miliar Rupiah), yang dibayar tanggung renteng untuk tiap hari keterlambatan. Apabila dalam jangka waktu 90 hari kedepan Tergugat II dan Tergugat III tidak juga memindahkan barang-barangnya yang masih berada di atas tanah Penggugat, maka Tergugat II dan Tergugat III telah dianggap telah menyerahkan barangnya kepada Penggugat".

Dalam hal ini pemilik mendapat perlindungan hukum dari penyewa yang tidak memenuhi prestasinya. Keputusan Pengadilan Negeri Denpasar terhadap perkara Gugatan Wanprestasi yang dilakukan oleh NES, A digantikan dengan RAP dan RMP selaku ahli waris dari A dan PT ABI, merupakan bukti nyata bahwa Tim Advokat Gendo Law Office telah berusaha secara maksimal dalam mengatasi permasalahan Gugatan Wanprestasi.

Conclusion

Berdasarkan pembahasan di atas, maka dapat diambil simpulan, sebagai berikut :

Perkara Gugatan Wanprestasi dari Perjanjian Sewa Menyewa Tanah yang pernah ditangani oleh Tim Advokat Gendo Law Office dapat ditarik beberapa kesimpulan, sebagai berikut:

1. Tugas dan peran dari Advokat Gendo Law Office dalam perkara wanprestasi dari perjanjian sewa menyewa tanah adalah memulai dengan mencari informasi Si Pemilik Tanah dan penyewa tanah, kemudian melakukan identifikasi kasus wanprestasi dari perjanjian sewa menyewa tanah serta mencocokkan kronologis dengan bukti yang ditemukan oleh Tim Advokat Gendo Law Office, setelah bukti terkumpulkan dari Tim Advokat Gendo Law Office, mengirimkan Somasi kepada penyewa karena telah ingkar janji dari perjanjian sewa menyewa tanah, kemudian ke tahap selanjutnya mengajukan Gugatan Wanprestasi ke Pengadilan Negeri Denpasar dan melakukan pembelaan maksimal dan profesional dalam perkara PENGUGAT maupun TERGUGAT sesuai dengan Kode Etik Profesi Advokat.
2. Upaya Advokat Gendo Law Office dalam menyelesaikan perkara wanprestasi dari perjanjian sewa menyewa tanah adalah dengan menggunakan cara Litigasi dengan menyelesaikan perkara Gugatan Wanprestasi di Pengadilan Negeri Denpasar. Berdasarkan hasil kerja keras Tim Advokat Gendo Law Office untuk menyelesaikan perkara Gugatan Wanprestasi pada akhirnya dimenangkan oleh Si Pemilik Tanah dengan hasil dari Gugatan Wanprestasi di Pengadilan Negeri Denpasar terhadap Perkara Wanprestasi Sewa Menyewa Tanah di Desa Cangu dibatalkan dengan ketentuan sebagai berikut:
 1. Antara Penggugat dan Para Tergugat setuju untuk membatalkan perjanjian sewa menyewa yang dibuat pada tanggal 15 Maret 2017.
 2. Para pihak sepakat sejak perjanjian perdamaian ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat III untuk memindahkan barang-barangnya yang masih berada di atas tanah Penggugat, dalam jangka waktu paling lambat 90 hari, apabila barang-barang tidak diambil oleh Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana waktu yang telah disediakan, maka barang-barang tersebut menjadi milik Penggugat dan Tergugat II dan Tergugat III diwajibkan untuk membayar penitipan barang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah) yang dibayar tanggung renteng untuk tiap hari keterlambatan dalam jangka waktu 90 hari kedepan Tergugat II dan Tergugat III tidak juga memindahkan barang-barangnya yang masih berada di atas tanah Penggugat, maka Tergugat II dan Tergugat III telah dianggap telah menyerahkan barangnya kepada Penggugat.

Oleh karena PENGUGAT dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah terjadi

perdamian, sidang di Pengadilan kemudian dilanjutkan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I sesuai dengan hukum acara persidangan termasuk pemeriksaan bukti surat dan saksi-saksi. Hal mana walaupun TERGUGAT I telah dipanggil secara patut namun TERGUGAT I tidak pernah hadir ke depan Persidangan sehingga dianggap tidak menggunakan haknya untuk melakukan pembelaan. Selanjutnya karena PENGGUGAT dianggap dapat membuktikan dalilnya bahwa TERGUGAT I melakukan Wanpretasi sehingga Majelis Hakim mengabulkan Gugatan PENGGUGAT dengan membatalkan perjanjian sewa menyewa yang dibuat pada tanggal 15 Maret 2017. Oleh karenanya apa yang diinginkan oleh Si Pemilik Tanah bisa tercapai.

References

- Ali Muhammad, 2014, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- A. Rahmat, Rosyadi, 2008, *Advokat dalam Perspektif Islam dan Hukum Positif*, PT. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Artidjo, Alkostar, 2010, *Peran Dan Tantangan Advokat Dalam Era Globalisasi*, FH UII Press, Yogyakarta.
- Projodikoro, Wirjono, 2007, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, CV. Sumur, Bandung.
- Pramoto, Hadi, 2011, *Tugas dan Peran Dari Advokat*, PT. Sinar Grafika, Jakarta.
- Saliman, Abdul R., 2005, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus Edisi Kelima*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sarmadi, Sukris, 2009, *Advokat (Litigasi dan Non Litigasi Pengadilan)*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Sartono dan Bakti Suryani, 2013, *Prinsip Dasar Profesi Advokat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

JURNAL :

- Dewi Utari, Anak Agung, Yusika Riendy dan Edi Sofwan, September 2022, *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Perdata*, PLEDOI: Jurnal Hukum dan Keadilan Volumel 1, Nomor 1.

Nindiaputri, Juli 2018, Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pembelian Sepeda Motor Secara Online pada Platform Lazada, *Andecta: Research Law Journal*, Vol. 10, No.1.

Puspitaningtyas Krisnowo, Ratih Dwi Anggraini dan Reza Mariana Sianturi, Oktober 2018, Peran Advokat Dalam Pendampingan Hukum Terhadap Klien, *Jurnal Jendela Hukum* Volume 3, Nomor 4.

Satrianingsih, Putri, November 2019, *Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan*, *Kertha Semaya* Volume 7, Nomor 6.

Topa, Jeims Ronald, Juni 2017, *Peranan Pengadilan Dalam Penyelesaian Gugatan Wanprestasi di Pengadilan Negeri*, *Lex Administratum*, Volume. 5, Nomor 4.