



**TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
SEWA MENYEWAKAN TANAH
(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 439 K/Pdt/2013)**

Sekar Mas Murti Ningrum*, H.Achmad Busro, Moch Djais
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email: sekarmurti@yahoo.com

ABSTRAK

Perjanjian sewa menyewa tanah dalam pelaksanaannya sering menimbulkan suatu permasalahan, di mana penyewa melakukan wanprestasi. Wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa tanah, berdasarkan amar putusan Pengadilan Negeri Semarang dan Pengadilan Tinggi Semarang dalam sidang tingkat pertama serta sidang banding kasus sewa menyewa tanah milik Pemerintah Kota Semarang maka kedua belah pihak dalam perkara ini tidak melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian atau apa yang telah diperjanjikan. 2) Upaya Pemerintah Kota Semarang dalam melakukan upaya terhadap PT. Rabas Mitra Sejati yang tidak melakukan pembayaran sewa lahan berdasarkan surat perjanjian nomor 590/23 tahun 2007 tentang Sewa Menyewa Tanah milik Pemkot Semarang dengan melakukan mediasi dengan proses Tahap Pra Mediasi dan Tahap Proses Mediasi. Proses penyelesaian kasus Pemerintah Kota Semarang dengan PT. Rabas Mitra Sejati gagal sebagaimana dalam surat Mediator tanggal 12 September 2011. 3) Hambatan yang dialami oleh Pemerintah Kota Semarang dalam menyelesaikan penagihan pembayaran uang sewa denda terhadap PT. Rabas Mitra Sejati yaitu Persoalan internal perusahaan, Kesengajaan PT. Rabas Mitra Sejati yang tidak segera membayar uang sewa lahan dan denda sewa dan Perbedaan nilai denda atas keterlambatan pembayaran sewa

Kata kunci : Wanprestasi. Perjanjian. Sewa Menyewa Tanah

ABSTRACT

Lease agreement tanah dalam practice often raises a problem, where tenants are in default. Default is happening in the lease agreement land, based on the ruling of the District Court of Semarang and the High Court of Semarang in hearing first-rate as well as the appeal case of a lease of land owned by the Government of Semarang both parties in this case does not perform its obligations under the agreement or what has agreement. 2) Efforts Semarang government in its efforts towards PT. Discharge Mitra Sejati who do not make payments based on the land lease agreement letter number 590/23 in 2007 on land owned by the City Government Lease Semarang to mediate with the Phase Pre-Mediation and Mediation Process Stage. The process of settlement of Municipality of Semarang with PT. Rabas Mitra Sejati failed as Mediator in a letter dated 12 September 2011. 3) Barriers experienced by Semarang government in resolving billing rent payment fines against PT. Rabas Mitra Sejati ie internal problems of the company, Deliberate PT. Discharge Mitra Sejati which does not immediately pay the rent of land and lease penalties and the difference between the penalties for late payment of rent

Keywords: Default. Agreement. Lease Land

I. PENDAHULUAN

Salah satu cara mendapatkan hak atas tanah adalah dengan melakukan perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam buku III KUHPerduta tentang Perikatan. Pasal 1233 KUHPerduta menentukan, "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, maupun karena Undang-Undang". Perikatan bersumber perjanjian dapat dibagi atas perjanjian pada umumnya dan perjanjian-perjanjian khusus.¹ Perjanjian khusus, diantaranya adalah perjanjian sewa menyewa. Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerduta, "Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu.

Persoalan sewa menyewa tanah, merupakan permasalahan menarik, karena kebutuhan tanah semakin meningkat, sedangkan jumlah tanah tetap, dilain pihak masyarakat yang membutuhkan tanah bertambah banyak. Masalah kepemilikan tanah merupakan hal penting, maka dalam sewa menyewa tanah harus bersikap hati-hati, luwes dan bijaksana dalam penyelesaiannya. Hal ini disebabkan adanya dua kepentingan yang bertentangan, yaitu kepentingan pemilikan tanah dan kepentingan yang membutuhkan tanah, sehingga perlu adanya pendekatan kepada pemilik tanah maupun masyarakat pengguna tanah.

Pemerintah Kota Semarang pada tanggal 30 November 2007 membuat perjanjian Sewa Menyewa lahan Pemerintah Kota Semarang antara PT. Rabas Mitra Sejati dan Pemerintah Kota Semarang, sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Nomor 590/23 tahun 2007 tentang Sewa Menyewa Tanah milik Pemkot Semarang yang terletak di Jalan Pandanaran Kelurahan Mugassari Kecamatan Semarang Selatan Kota Semarang.

Bahwa sebagaimana diketahui oleh Tergugat, selama kurun waktu tahun 2008 hingga awal tahun 2011 PT. Rabas Mitra Sejati selaku Pengurus dan pemilik perusahaan tidak dapat menjalankan usaha SPBU Pandanaran dikarenakan adanya penguasaan tanpa hak oleh Pihak lain. Dengan demikian secara de facto, PT. Rabas Mitra Sejati baru menjalankan usaha SPBU Pandanaran pada pertengahan tahun 2011, sehingga sangat tidak manusiawi jika ketika masa sewa lahan tersebut habis PT. Rabas Mitra Sejati masih dibebankan untuk melakukan pembongkaran terhadap fasilitas-fasilitas SPBU Pandanaran atas biaya PT. Rabas Mitra Sejati sendiri, dalam kurun waktu 1 (satu) bulan

Perjanjian sewa menyewa pada umumnya merupakan suatu perjanjian *konsensuil*, artinya perjanjian yang telah dibuat oleh pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsur pokok yaitu barang / harga. Selain itu juga meliputi sifat tuntutan menuntut dari masing-masing

¹ Djaja S. Meliala, *Penuntun Praktis Hukum Perjanjian Khusus*, (Bandung : Nuansa Aulia, 2012), halaman.1

pihak yang terikat di dalamnya, dari pihak pemilik tentu akan menuntut terpenuhinya persyaratan-persyaratan maupun kewajiban-kewajiban yang diajukan.

Permasalahan sengketa seperti ini lah yang banyak timbul dalam masyarakat. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk membahas masalah ini untuk dijadikan penulisan hukum dengan judul **“Tinjauan Yuridis Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 439K/Pdt/2013)”**.

Dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Siapakah yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa tanah ?
2. Bagaimana upaya Pemerintah Kota Semarang dalam melakukan upaya terhadap PT. Rabas Mitra Sejati yang tidak melakukan pembayaran sewa lahan berdasarkan surat perjanjian nomor 590/23 tahun 2007 tentang Sewa Menyewa Tanah milik Pemkot Semarang ?
3. Adakah hambatan yang dialami oleh Pemerintah Kota Semarang dalam menyelesaikan penagihan pembayaran uang sewa denda terhadap PT. Rabas Mitra Sejati dan bagaimana penanggulangannya ?

II. METODE PENELITIAN

Berdasarkan permasalahan yang dihadapi maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis normatif*, yaitu suatu prosedur

penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi *normatif* untuk menghasilkan suatu ketajaman analisis hukum berdasarkan doktrin dan norma yang telah ditetapkan dalam sistem hukum melalui *analysis of the primary and secondary Umeterials*.²

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah penelitian *deskriptif analisis* yang merupakan penelitian untuk menggambarkan dan menganalisa masalah yang ada dan termasuk dalam jenis penelitian kepustakaan (*library research*) yang akan disajikan secara *deskriptif*.

Dalam penelitian ini penulis akan menggunakan sumber Data Sekunder dan Data Primer, yaitu:

1. Data Sekunder
 - a. Bahan Hukum Primer seperti Peraturan Perundang-undangan yang menyangkut.
 - b. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa serta memahami bahan hukum.
2. Data Primer
 - a. Kepustakaan tentang dasar pokok – pokok agraria.
 - b. Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 245/Pend.Pdt/G/2011/PN.Smg
 - c. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 228/Pdt/2012/PT.Smg
 - d. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 439K/Pdt/2013

² Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Surabaya: Bayumedia Publishing, 2006), hlm. 46-47.

Dalam penelitian ini digunakan metode penarikan kesimpulan deduktif, dengan penerapan yang dilakukan penulis yang membandingkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan dasar pokok agraria dengan fakta-fakta yang terjadi dilapangan melalui informasi yang diperoleh dari Putusan MA Nomor : 439K/Pdt/2013 sehingga dapat menjadi sebuah kesimpulan penelitian.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa tanah Berdasarkan amar putusan Pengadilan Negeri Semarang dan Pengadilan Tinggi Semarang dalam sidang tingkat pertama serta sidang banding kasus sewa menyewa tanah milik Pemerintah Kota Semarang maka kedua belah pihak dalam perkara ini tidak melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian atau apa yang telah diperjanjikan. Berikut para pihak yang melakukan wanprestasi

1. Pemerintah Kota Semarang telah terjadi wanprestasi dengan menunjuk pada fakta adanya: penyerahan objek sewa yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, dan melanggar azas kepatutan dengan menunjuk pada fakta penyerahan objek sewa yang terlambat yang juga mengakibatkan masa pembangunan SPBU Pandanaran terlambat dalam

masa perjanjian objek dikuasai pihak lain karena itu denda pokok sewa dan denda sewa 5/1000 (lima perseribu) mohon dihapuskan.

2. PT. Rabas Mitra Sejati telah wanprestasi dengan menunjuk pada fakta adanya: yaitu PT. Rabas Mitra Sejati menunggak membayar sewa lahan dan denda sewa lahan

B. Upaya Pemerintah Kota Semarang dalam melakukan upaya terhadap PT. Rabas Mitra Sejati yang tidak melakukan pembayaran sewa lahan berdasarkan surat perjanjian nomor 590/23 tahun 2007 tentang Sewa Menyewa Tanah milik Pemkot Semarang

A.1 Upaya Mediasi

Sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, proses penyelesaian sengketa melalui mediasi di Pengadilan Negeri Semarang pada perkara No register : 245/Pdt/G/2011/PN.Smg dengan proses dilakukan sebagai berikut :

1. Tahap Pra Mediasi

Hakim pemeriksa perkara No. 245/Pdt/G/2011/PN.Smg menerangkan pada kedua belah pihak, bahwa setiap penyelesaian sengketa perdata harus melalui mediasi terlebih dahulu. Majelis hakim juga menjelaskan bahwa untuk penetapan mediator hanya dibutuhkan waktu paling lama dua hari kerja. Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang dalam hal penunjukan dan penetapan mediator menjelaskan bahwa Pengadilan Negeri Semarang menyediakan mediator-

mediator yang nantinya dapat dipergunakan untuk membantu proses penyelesaian perkara perdata dengan cara mediasi.

2. Tahap Proses Mediasi

Dalam tahap ini pertemuan dengan agenda mencari penyelesaian kasus Pemerintah Kota Semarang dengan PT. Rabas Mitra Sejati. Dari beberapa kali pertemuan tersebut akhirnya usaha Mediator gagal sebagaimana dalam surat Mediator tanggal 12 September 2011. Mediator menyatakan secara tertulis bahwa mediasi telah gagal dan memberitahukannya kepada hakim pemeriksa pokok perkara yang menangani perkara tersebut. Setelah itu, pemeriksaan pokok perkara tersebut dilanjutkan secara litigasi. Hal ini sesuai dengan apa yang tercantum di dalam Pasal 18 ayat (1) PERMA No.1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Mediator tidak berhasil mencapai kesepakatan damai bagi kedua belah pihak antara Pemerintah Kota Semarang dengan PT. Rabas Mitra Sejati, maka dengan disertai Berita Acara tentang tidak tercapainya perdamaian, mediator melalui Panitera Pengganti mengembalikan dan menyerahkan kembali Berkas Perkara tersebut kepada Majelis Hakim. Selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang memerintahkan para pihak atau Kuasa Hukumnya untuk hadir pada sidang berikutnya guna dilanjutkan pemeriksaan terhadap perkara yang bersangkutan dengan membacakan gugatan, jawaban, replik duplik, pembuktian,

pemeriksaan obyek sengketa (pemeriksaan setempat) bilamana obyek sengketanya benda tetap dan dipandang perlu, kesimpulan dan putusan.

3. Sikap Pemerintah Kota Semarang terhadap hasil mediasi

a. Pemerintah Kota Semarang menolak semua dalil gugatan PT. Rabas Mitra Sejati untuk seluruhnya, kecuali secara tegas diakui oleh Pemerintah Kota Semarang kebenarannya.

b. Pemerintah Kota Semarang menolak dinyatakan melakukan wanprestasi, dan dibebani denda tidak manusiawi sebagaimana posita gugatan PT. Rabas Mitra Sejati. Justru PT. Rabas Mitra Sejati yang telah melakukan wanprestasi dengan tidak membayar uang sewa lahan beserta denda sewa sesuai surat perjanjian No. 590/23 tahun 2007, dimana hal itu sudah cukup menjadi dasar untuk diterapkan pasal 8 ayat 2 dan pasal 9 surat perjanjian No. 590/23 tahun 2007 yakni perjanjian batal demi hukum dan serta merta lahan tersebut dikuasai Pemerintah Kota Semarang tanpa melalui proses hukum serta Pemutusan Perjanjian secara sepihak oleh Pemerintah Kota Semarang.

c. Pemerintah Kota Semarang melakukan teguran/peringatan kepada PT. Rabas Mitra Sejati Kompensi untuk segera membayar sewa lahan dan denda sewa sesuai dengan surat perjanjian No. 590/23 tahun 2007,

d. Untuk menjamin pembayaran denda, maka dengan ini

Pemerintah Kota Semarang mohon diletakkan sita jaminan terhadap bangunan SPBU yang terletak di Jl. Pandanaran Kota Semarang.

- e. Pemerintah Kota Semarang menolak permohonan perpanjangan aktu sewa lahan.
4. Sikap PT. Rabas Mitra Sejati terhadap hasil mediasi
 - a. Keinginan PT. Rabas Mitra Sejati agar ada keringanan pembayaran/perhitungan denda dapat dilakukan perhitungan kembali dan atau dianulir
 - b. Berlakunya masa sewa lahan, dihitung pada saat penyerahan objek sewa menyewa yakni pada tanggal 28 Febuari 2008 dan bukan dihitung sejak penandatanganan dan berlakunya Surat Perjanjian Kerjasama No. 590/23 tahun 2007 tentang Sewa Menyewa tanah milik Pemerintah Kota Semarang tertanggal 30 Nopember 2007, dan berakhir pada tanggal 28 Febuari 2013.

A.2 Kajian Hukum Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 439 K/Pdt/2013 atas Sewa Menyewa tanah milik Pemerintah Kota Semarang

1. Amar Putusan di Tingkat Pengadilan Negeri

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 245/Pdt/G/2011/PN.Smg tanggal 31 Januari 2012 adalah sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak keberatan Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian..
2. Menyatakan Tergugat dalam keadaan wanprestasi dengan tidak menyerahkan objek sewa tepat waktu kepada Penggugat.
3. Menetapkan demi hukum masa 5 (lima) tahun sewa lahan SPBU Jl. Pandanaran antara Penggugat dan Tergugat berlaku sejak 1 Maret 2008 s/d 1 Maret 2013.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar kepada Tergugat kekurangan uang pokok sewa dan denda sebesar Rp. 213.400.000.00,- (duaratus tigabelas juta empatratus ribu rupiah) segera setelah putusan diucapkan.
5. Menetapkan apabila dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak berakhirnya perjanjian ini Pihak Kedua (Penggugat) belum melaksanakan pembongkaran bangunan dan fasilitas pendukungnya yang berada diatas tanah tersebut, maka Tergugat (Pihak Kesatu) diberi kewenangan untuk membongkar serta menempatkan bongkaran pada tempat yang baik dengan biaya atas tanggungan Pihak Kedua (Penggugat).
6. Menolak gugatan Penggugat untuk yang selebihnya.

Dalam Rekonpensi

1. Mengabulkan gugatan balik Penggugat untuk sebahagian.
2. Menyatakan menurut hukum perjanjian No. 590/23 tahun 2007 antara Pemerintah Kota Semarang dan PT. Rabas Mitra Sejati adalah sah.
3. Menolak gugatan balik untuk selebihnya.

Dalam Kompensi dan Rekonpensi

Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi sebesar Rp381.000,-(Tiga ratus delapan puluh satu ribu rupiah) ;.

2. Amar Putusan di Tingkat Pengadilan Tinggi

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 228/Pdt/2012/PT SMG, tanggal 8 Agustus 2012 adalah sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 31 Januari 2012 Nomor 245/Pdt/G/2011/PN.Smg yang dimintakan banding
3. Menghukum pembanding semula tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

3. Amar Putusan di Tingkat Mahkamah Agung

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI Nomor 439 K/Pdt/2013 tanggal 18 September 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PEMERINTAH KOTA SEMARANG**, tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 228/Pdt/2012/PT SMG. tanggal 8 Agustus 2012 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 245/Pdt/G/2011/ PN.Smg. tanggal 31 Januari 2012;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan balik Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan menurut hukum perjanjian Nomor 590/23 tahun 2007 antara Pemerintah Kota Semarang dan PT Rabas Mitra Sejati adalah sah;

3. Menolak gugatan balik untuk selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

1. Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

C. Hambatan yang dialami oleh Pemerintah Kota Semarang dalam menyelesaikan penagihan pembayaran uang sewa denda terhadap PT. Rabas Mitra Sejati dan penanggulangannya

Hambatan yang dialami oleh Pemerintah Kota Semarang dalam menyelesaikan penagihan pembayaran uang sewa denda terhadap PT. Rabas Mitra Sejati :

a. Persoalan internal perusahaan

Pemerintah Kota Semarang kesulitan dalam menagih uang sewa karena terjadi perubahan alamat Akta Pendirian PT Rabas Mitra Sejati yang dibuat berdasar akta Notaris Nomor 64 tanggal 19 Mei 1993 tertulis beralamat Jalan Hayam Wuruk Nomor 4B/12 Kebon Kelapa Jakarta Barat, sedangkan dalam surat menyurat tertulis PT. Rabas Mitra Sejati alamat Jalan Satria Barat RT. 004/RW. 004 Kelurahan Plombokan Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang. Selain itu salah satu pemilik saham perusahaan, Ronny Abdullah melakukan penggelapan uang perusahaan. Dua pemilik saham lainnya,

yaitu Agustinus Santoso dan Alex Trihadi Yoga pun telah menonaktifkannya dari posisi dirut PT Rabas dan melaporkan Ronny ke kepolisian.

b. Kesengajaan PT. Rabas Mitra Sejati yang tidak segera membayar uang sewa lahan dan denda sewa.

PT. Rabas Mitra Sejati dalam hal ini telah menciderai perjanjian atau dengan kata lain telah melakukan wanprestasi terhadap pihak pertama, dimana pihak kedua telah melanggar kesepakatan yang telah dibuat dalam perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara yang berbunyi "Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu." Sedangkan yang dimaksud dengan wanprestasi adalah: lalai melaksanakan atau tidak dipenuhinya kewajiban atau prestasi sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kedua belah pihak yaitu kreditor dan debitor. Berdasarkan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara tersebut, sudah jelas menunjukkan bahwa pihak kedua telah melakukan wanprestasi terhadap pihak pertama. PT. Rabas Mitra Sejati telah wanprestasi atas perjanjian sewa lahan karena tidak membayar sewa lahan sehingga menimbulkan denda;

c. Perbedaan nilai denda atas keterlambatan pembayaran sewa

Kondisi PT. Rabas Mitra Sejati berkali-kali terlambat membayar dan dirangkap-rangkap pembayarannya sehingga Majelis Hakim dengan berpedoman Pasal 1338 ayat 3 dan kepatutan menetapkan besarnya denda yang patut untuk dibebankan kepada PT. Rabas Mitra Sejati 2/1000 (dua permil) perhari keterlambatan dari besarnya kewajiban PT. Rabas Mitra Sejati untuk membayar uang sewa sebesar Rp. 55.000.000.00,- (limapuluhjuta rupiah) per bulan sesuai pasal 7 ayat 1 surat perjanjian. Berdasarkan pendapat Majelis Hakim dan apa yang telah ditetapkan saat mulai berlakunya kewajiban PT. Rabas Mitra Sejati untuk membayar pokok sewa, maka pokok sewa dan denda yang belum dibayar PT. Rabas Mitra Sejati yaitu sebesar Rp. 1.093.400.000.00,- (satu milyar sembilan puluh tiga juta empatratus ribu rupiah). Bahwa berdasarkan bukti P.15 dan P.16 PT. Rabas Mitra Sejati telah membayar sejumlah Rp. 880.000.000.00,- (delapanratus delapanpuluh juta rupiah). Dari kewajiban yang belum dibayar dan yang telah dibayar PT. Rabas Mitra Sejati, maka terdapat kewajiban PT. Rabas Mitra Sejati Rp. 213.400.000.00,- (duaratus tigabelas juta empatratus ribu rupiah) yang masih harus disetorkan ke kas daerah Pemerintah kota Semarang

Penanggulangan Pemerintah Kota Semarang dalam menyelesaikan penagihan pembayaran uang sewa denda terhadap PT. Rabas Mitra Sejati

1. Berdasarkan putusan Majelis Hakim dimana diterangkan telah diadakan RUPS PT. Rabas Mitra Sejati yang antara lain menetapkan Alex Trihadi Yoga sebagai Direktur, bukti surat P. 11 (surat perdamaian) yang isinya antara Alex Trihadi Yoga dan Rony Abdullah berdamai berkaitan dengan kedudukan dan kepemilikan saham PT. Rabas Mitra Sejati, dimana dari kedua surat bukti tersebut dinyatakan kedudukan PT. Rabas Mitra Sejati maka legalitas PT. Rabas Mitra Sejati dan Alex Trihadi Yoga sah sebagai subyek dalam perkara ini sehingga Pemerintah Kota Semarang berhak menagih pembayaran uang sewa denda terhadap PT. Rabas Mitra Sejati
2. Kesengajaan PT. Rabas Mitra Sejati yang tidak segera membayar uang sewa lahan dan denda sewa maka berdasarkan putusan hakim yaitu menghukum PT. Rabas Mitra Sejati untuk membayar kepada Tergugat kekurangan uang pokok sewa dan denda sebesar Rp. 213.400.000.00,- (duaratus tigabelas juta empatratus ribu rupiah) segera setelah putusan diucapkan.

IV. KESIMPULAN

Dalam tulisan ini akan disampaikan tentang kesimpulan pembahasan dari suatu penelitian.

1. Wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa tanah, Berdasarkan amar putusan Pengadilan Negeri Semarang dan Pengadilan Tinggi Semarang dalam sidang tingkat pertama serta sidang banding kasus sewa menyewa tanah milik Pemerintah Kota Semarang maka kedua belah pihak dalam perkara ini tidak melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian atau apa yang telah diperjanjikan
2. Upaya Pemerintah Kota Semarang dalam melakukan upaya terhadap PT. Rabas Mitra Sejati yang tidak melakukan pembayaran sewa lahan berdasarkan surat perjanjian nomor 590/23 tahun 2007 tentang Sewa Menyewa Tanah milik Pemkot Semarang dengan melakukan mediasi dengan proses dilakukan sebagai berikut :
 - a. Tahap Pra Mediasi
Pengadilan Negeri Semarang menyediakan mediator-mediator yang nantinya dapat dipergunakan untuk membantu proses penyelesaian perkara perdata dengan cara mediasi.
 - b. Tahap Proses Medias

Dalam perkara ini pertemuan dengan agenda mencari penyelesaian kasus Pemerintah Kota Semarang dengan PT. Rabas Mitra Sejati. Dari beberapa kali pertemuan tersebut akhirnya usaha Mediator gagal sebagaimana dalam surat Mediator tanggal

12 September 2011. Mediator menyatakan secara tertulis bahwa mediasi telah gagal dan memberitahukannya kepada hakim pemeriksa pokok perkara yang menangani perkara tersebut. Setelah itu, pemeriksaan pokok perkara tersebut dilanjutkan secara litigasi.

3. Hambatan yang dialami oleh Pemerintah Kota Semarang dalam menyelesaikan penagihan pembayaran uang sewa denda terhadap PT. Rabas Mitra Sejati yaitu Persoalan internal perusahaan, Kesengajaan PT. Rabas Mitra Sejati yang tidak segera membayar uang sewa lahan dan denda sewa dan Perbedaan nilai denda atas keterlambatan pembayaran sewa

V. DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1992.
- _____, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Ashshofa Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Asdi Mahasatya, 2004
- Djaja S Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, 2008.
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang*

- Melekat Pada Tanah dalam Konsep Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, Jakarta, Citra Aditya Bakti, 1996
- Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Research*. Bandung : Alumni, 1976
- Oey HoeyTiong, *Fiducia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983.
- Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang : Badan Penerbit UNDIP, 1986.
- _____, *Perdata II Perikatan Yang lahir dari Perjanjian dan Undang-undang Jilid I.*, Semarang : FH Undip, 1989.
- _____, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung : Mandar Maju, 1994.
- Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum Dalam Bisnis*, Jakarta : Rineka Cipta, 2003.
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Bina Cipta, 1994
- R.Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1990.
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Yogyakarta: Sinar Grafika, 2003.
- _____, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta :
- PT. Raja Grafindo Persada, 2004
- Satrio, *Hukum Perjanjian*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1992.
- Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: PT Bina Cipta, 1978.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ke Tiga, Jakarta: Penerbit UI, 1986.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1985.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar.*, Yogyakarta : Liberty, 1986.
- _____, *Pengantar Hukum Perdata*, Yogyakarta : Sinar Grafika, 2003.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Undang-Undang no 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria



DIPONEGORO LAW JOURNAL

Volume 5, Nomor 3, Tahun 2016

Website : <http://www.ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/dlr/>

Putusan Pengadilan Negeri Semarang

Nomor

245/Pen.Pdt/G/2011/PN.Smg

Putusan Pengadilan Tinggi Semarang

Nomor 228/Pdt/2012/PT.Smg

Putusan Mahkamah Agung Republik

Indonesia Nomor 439

K/Pdt/2013