



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **P E N E T A P A N**

Nomor 10 / Pdt. GS / 2021 / PN. Bpp

“ **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA** “

Kami Hakim Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata tingkat pertama dalam perkara gugatan antara ;

Gesta Padang, SH.dan Fovy Mogardian Setiawati, SH

Advokat dari Kantor Advokat / Pengacara – Penasehat Hukum Jln Indrakila RT

32 No. 101A Kelurahan Gunung Samarinda, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota

Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal : 03 Januari 2021

(terlampir), dari dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama Sri Kambuno,

Warga Negara Indonesia-Australia PR Status, lahir di Tana Toraja, 4 Pebruari 1974

(46 tahun), pekerjaan : Ibu rumah tangga, Alamat jalan Tulip Blok E2 nomor : 01

RT 5 Kelurahan Damai Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, kota Balikpapan ;

Selanjutnya disebut **PENGGUGAT**;

M e l a w a n

1. Timoty Saputra Rick, baik sebagai pribadi maupun sebagai Pengurus Yayasan

Tunas Karya Bangsa, Pekerjaan : Ketua Pengurus dari yayasan Tunas Karya

Bangsa, beralamat : Jalan MT Haryono Nomor : 12 RT 27 Kelurahan Gunung

Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan,

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** .

2. Cathy Megawe SH, M.Kn notaris di Balikpapan, Alamat : Komplek Ruko

Balikpapan Centra Eropah II Blok AB 9 nomor : 09 Balikpapan, Kalimantan

Timur,

Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Setelah memperhatikan bukti surat-surat ;

Setelah mendengar keterangan Saksi-saksi ;

Setelah mendengar keterangan Para pihak ;

Halaman 1 dari 9 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.GS/2021/PN Bpp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **TENTANG DUDUK PERKARA :**

----- Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 20 Mei 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 25 Mei 2021, di bawah Register Nomor 10/Pdt.GS/2021/PN Bpp. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dengan **Tergugat** mempunyai hubungan hukum yaitu Perjanjian Sewa menyewa ruko/Gedung yang dikenal dengan Gedung Raffles, 3 (tiga) lantai, terbuat dari konstruksi bangunan Permanen, lantai keramik, dinding beton yang didirikan di atas sebidang tanah sertifikat hak Milik Nomor : 3227/Gunung Samarinda seluas 1.155 m² (seribu seratus lima puluh lima meter persegi) sesuai gambar situasi tertanggal 14 Pebruari 1995 nomor : 398/1995 terletak di propinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, dahulu kecamatan Balikpapan Utara, kelurahan gunung Samarinda sekarang Kecamatan Balikpapan Selatan Kelurahan Gunung Bahagia jalan MT Haryono nomor : RT 27 yang digunakan untuk/oleh Raffles International School and Foundation dan kantor Yayasan Tunas Karya Bangsa di Balikpapan
2. Bahwa Perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan pada tanggal 30 April 2020 di bawah akta nomor : 13 di hadapan Notaris Cathy Megawe, SH. M.Kn (Turut Tergugat).
3. Bawa perjanjian sewa menyewa ini berlangsung untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun, terhitung sejak tanggal 01 Januari 2020 sampai dengan tanggal 31 Desember 2029 dengan syarat pembayaran dan sanksi sebagai berikut :
 - Apabila Pihak Tergugat tidak membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan maka Tergugat harus mengosongkan bangunan gedung Raffles dalam waktu 14 (empat belas) hari dan apabila Tergugat belum mengosongkan bangunan Raffles maka penundaan selama 14 (empat belas) hari akan dikenakan denda sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari dan batas waktu selama 21 (dua puluh satu) hari maka Pihak

Halaman 2 dari 9 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.GS/2021/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat harus mengosongkan Bangunan Gedung Raffles. Pasal 4 ayat (1,2,3,4 dan 5 akta Perjanjian sewa menyewa nomor : 13/2020).

- Besarnya uang sewa gedung raffles tersebut adalah sebesar Rp. 60.000.000,- (enam Puluh Juta rupiah) setiap bulannya yang dibayarkan per 3 (tiga) bulan ke depan sejak ditandatanganinya Akta Perjanjian Sewa Menyewa ini.
 - Bahwa cara pembayaran adalah melalui transfer ke rekening Penggugat dengan nomor rekening : 1007111889 pada PT Bank Maybank Indonesia, Tbk.
 - Bahwa gedung Raffles tersebut harus diasuransikan untuk menjaga kerugian Penggugat karena bencana alam, dan untuk tahun 2021 asuransi sudah habis dan harus didaftarkan lagi namun Tergugat telah melarang pihak Asuransi untuk melakukan survey gedung sebagai syarat untuk nilai asuransi.
 - Bahwa pembayaran Pajak atas pembayaran uang sewa menyewa akan dibayarkan oleh Penggugat namun dalam kenyataannya Tergugat memotong pembayaran Pajak dari uang sewa dan membayar pajak dengan NPWP Tergugat sendiri.
4. Bahwa semua syarat dalam perjanjian sewa menyewa telah dilanggar oleh Tergugat dengan alasan yang tidak berdasar hukum dan telah merugikan Penggugat.
5. Bahwa Tergugat telah membayar sewa periode Januari 2020 hingga Desember 2020, dimana Tergugat selalu membayar terlambat dari yang ditentukan dan selalu mencari masalah dan ingin menguasai gedung milik Penggugat dengan cara acara yang tidak berdasarkan hukum.
6. Bahwa Akibat pembayaran yang selalu terlambat maka Penggugat pernah menegur Tergugat, dan memberitahu untuk mengosongkan gedung milik Penggugat tersebut namun tidak pernah digubris oleh Tergugat.

Halaman 3 dari 9 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.GS/2021/PN Bpp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Tergugat juga telah tidak membayar uang sewa Gedung Raffles milik

Penggugat selama 5 (lima) bulan dari Januari 2021 sampai sekarang dan dari keterlambatan tersebut Tergugat harus membayar denda dan harus mengosongkan Gedung tersebut dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari.

8. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melakukan pembayaran per tri wulan yaitu Januari sampai dengan Maret 2021, maka Tergugat telah terlambat dalam pembayaran triwulan 2021 kurang lebih 50 (lima puluh) hari sehingga denda dan pengosongan sudah wajar Penggugat lakukan sesuai dengan Perjanjian.

9. Bahwa Penggugat telah dirugikan Tergugat secara materil maupun immaterial yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat.

10. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian sewa menyewa yaitu tidak membayar sewa per triwulan dan tidak juga membayar denda, tidak juga mengosongkan gedung sesuai dengan perjanjian maka Tergugat harus menepati isi perjanjian/sangsi yang termuat dalam Akta nomor : 13/2020 yaitu keluar dan mengosongkan gedung milik Penggugat segera dan tanpa beban apapun.

11. Bahwa uang sewa yang belum dibayar oleh Tergugat adalah Januari 2021 sampai Maret 2021 sebesar Rp. 60.000.000,- x 3 bulan = Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) dan karena sudah terlambat selama 50 (lima puluh) hari berturut turut maka akan dikenakan denda sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya dan sesuai akta perjanjian apabila tidak membayar sewa selama 21 hari konsekwensinya adalah Tergugat harus mengosongkan gedung Raffles tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun.

12. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah berulang kali bertemu yang dimediasikan oleh Notaris menegur melalui surat/somasi, namun Tergugat tidak pernah menggubris pembayaran sewa menyewa dan tidak melakukan pengosongan gedung milik Penggugat tersebut.

Halaman 4 dari 9 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.GS/2021/PN Bpp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa bilamana ada hak atau kekuasaan yang pernah diberikan oleh Tergugat kepada siapapun dan dalam bentuk apapun serta untuk keperluan apapun itu, maka seluruh hak dan atau kekuasaan yang pernah diberikannya itu dianggap tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan atau dianggap batal demi hukum;
14. Bahwa untuk mencari keadilan dalam permasalahan ini, Penggugat harus mengajukan gugatan yang tentu akan memerlukan biaya yang tidak sedikit, demikian juga untuk membayar jasa Pengacara, sehingga adalah wajar apabila Penggugat menuntut Tergugat untuk membayar biaya-biaya kerugian Penggugat .
15. Bahwa oleh karena Penggugat akan mengajukan bukti-bukti yang kuat dan othentik yang tidak mungkin terbantahkan oleh Tergugat antara lain :
 - Akta Perjanjian sewa menyewa nomor 13/2020 ;
 - sertifikat hak milik Nomor : 3227/Kelurahan Gunung Samarinda seluas 1.155 m2 (seribu serratus lima puluh lima meter persegi) sesuai gambar situasi tertanggal 14 Pebruari 1995 nomor : 398/1995 atas nama Sri Kambuno;
 - Kwitansi pembelian Tanah dan gedung Raffles tersebut
 - Saksi bernama Ajeng Meita wolly akan memberikan keterangan dan kronologis pembuatan perjanjian sewa menyewa dan menerangkan asal uang untuk pembayaran gedung;
 - Saksi Dr Gigi Sri Rahayu akan menerangkan kepemilikan Tergugat ;
 - Saksi Sadrak Mangkepe : akan menerangkan Perjanjian sewa Menyewa antara Penggugat dan Tergugat ;
16. Bawa gugatan Penggugat tidak terbantahkan maka mohon agar bapak ketua/Majelis Hakim dalam perkara ini untuk meletakkan sita jaminan atas barang milik sendiri Penggugat (revindicatoire beslag) dan jaminan atas kerugian penggugat dengan menyita barang-barang milik Tergugat sebesar

Halaman 5 dari 9 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.GS/2021/PN Bpp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Penggugat (conservatoir beslag) berupa rumah milik

Penggugat dana tau barang bergerak dan tidak bergerak lainnya milik Tergugat

17. Bahwa oleh karena Penggugat dalam perkara ini adalah sebagai pihak yang benar, maka Tergugat patut dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana Penggugat uraikan di atas, maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadilinya, berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan sebagai hukum, Tergugat telah **Wanprestasi terhadap Penggugat karena tidak membayar sewa menyewa sesuai dengan perjanjian sewa menyewa yang tertuang dalam akta nomor : 13/2020 dengan segala akibat hukumnya;**
4. Menyatakan sebagai Hukum, Akta perikatan sewa menyewa tertanggal 20 April 2020 nomor : 13/2020 tidak berkekuatan hukum dan batal demi hukum -
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan milik Penggugat sebagaimana tertuang dalam sertifikat hak milik nomor : 3227/Gunung Samarinda seluas 1.155 m2 (seribu seratus lima puluh lima meter persegi) sesuai gambar situasi tertanggal 14 Pebruari 1995 nomor : 398/1995 secara kosong, dan tanpa beban apapun, bilamana perlu memberikan hak kepada Penggugat untuk mengosongkan sendiri dengan biaya Tergugat dan dengan bantuan yang berwajib;
6. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan tanah dan Gedung Raffles milik Penggugat yaitu sertifikat hak Milik Nomor : 3227/Gunung Samarinda seluas

Halaman 6 dari 9 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.GS/2021/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.155/112 (serratus lima puluh lima meter persegi) sesuai gambar situasi tertanggal 14 Pebruari 1995 nomor : 398/1995 terletak di propinsi Kalimantan Timur, Kota Balikpapan, dahulu kecamatan Balikpapan Utara, kelurahan Gunung Samarinda, sekarang Kecamatan Balikpapan Selatan Kelurahan Gunung Bahagia jalan MT Haryono nomor : RT 27 yang digunakan untuk/oleh Raffles International School and Foundation dan kantor Yayasan Tunas Karya Bangsa di Balikpapan

7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat yang hilang karena ketidakjujuran Tergugat sebesar **Rp. 180.000.000,-** (serratus delapan puluh juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar **Rp. 2.000.000,-** (dua juta rupiah) kepada Penggugat setiap harinya oleh Tergugat pabila lalai mematuhi, menjalankan isi putusan perkara ini sejak diputuskan sampai akhirnya dilaksanakan;
9. Menyatakan Turut Tergugat tunduk dalam putusan perkara ini.
10. Menyatakan sah dan berharga **Sita Jaminan barang milik Tergugat (Concervatoir Beslag)** dan **sita jaminan atas barang milik sendiri (revindicatoir beslag)** dalam perkara ini;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi (**uit voerbaar bij voorraad**);
12. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul di dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan cq. Majelis Hakim yang mengadilinya berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang baik dan benar (**ex aequo et bono**);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Kuasa Hkum Penggugat Hadir sedangkan Tergugat tidak hadir di persidangan ;

Halaman 7 dari 9 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.GS/2021/PN Bpp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan berita acara persidangan pemeriksaan tanggal 02 Agustus 2021, Oleh karena Kuasa Hukum Penggugat menyatakan mencabut gugatan perkara perdata No. 10/Pdt.GS./2021/PN.Bpp, di Persidangan,

Menimbang Bahwa oleh karena persidangan perkara aquo belum sampai pada jawaban, maka pencabutan tersebut tidak perlu persetujuan dari Tergugat oleh karena itu maka permohonan Penggugat untuk mencabut gugatannya tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dicabutnya gugatan Penggugat maka diperintahkan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul didalam gugatan ini;

Memperhatikan peraturan-peraturan hukum yang bersangkutan;

MENETAPKAN

- Mengabulkan permohonan Penggugat untuk mencabut gugatan Nomor 10/Pdt.G.S/2021/PN.Bpp;
- Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan untuk mencatat pencabutan perkara tersebut dalam buku register yang berlaku untuk itu;
- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat sebesar Rp. 465.000,- (empat ratus enam puluh lima ribu rupiah)

Demikian ditetapkan pada hari **SENIN** tanggal **02 Agustus 2021** oleh Kami :
BAMBANG TRENGGONO, SH.MH sebagai Hakim tunggal, Penetapan mana dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal tersebut diatas oleh Hakim tersebut, dibantu **NOOR PARTIANSYAH, SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Balikpapan, Dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan tanpa dihadiri Turut Tergugat;

Hakim Ketua,

BAMBANG TRENGGONO, SH.MH

Panitera Pengganti

Halaman 8 dari 9 Penetapan Perdata Gugatan Nomor 10/Pdt.GS/2021/PN Bpp



NOOR PARTIANSYAH, SH

Perincian biaya :

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
- Biaya Proses	: Rp. 75.000,-
- Panggilan	: Rp. 300.000,-
- PNBP Panggilan	: Rp. 30.000,-
- Pnbp Pencabutan	: Rp. 10.000
- Redaksi	: Rp. 10.000,-
- <u>Materai</u>	: Rp. <u>10.000,-</u>

Jumlah : Rp. 465.000,-(empar ratus enam puluh lima ribu rupiah).