



PUTUSAN

Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Lhokseumawe yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Faisal, beralamat di Jl. Panglatah Dusun Aron No.12, Keude Aceh Banda Sakti, Kota Lhokseumawe, Gampong Keude Aceh, Banda Sakti, Kota Lhokseumawe, Aceh dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nabhani Yustisi, S.H.,M.H. beralamat di Jalan Merdeka Timur No.14, Cunda, Lhokseumawe, Aceh. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Januari 2022 sebagai Penggugat;

Lawan:

- Fauzi**, beralamat di (Toko Fauzi Motor) Jalan Merdeka Timur, No 76B Gampong Mon Geudong, Banda Sakti, Kota Lhokseumawe, Aceh, setelah perubahan gugatan identitas menjadi **Azhar Jamil** (Toko Fauzi Motor), beralamat di Jl. Merdeka Timur No.76B Gampong Mon Geudong Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Muzakir Ibrahim, S.H., M.H., beralamat di Jalan Blang Malo/Panda No. 2 Teumpok Teungoh Kecamatan Banda Saksi Kota Lhokseumawe berdasarkan surat kuasa khusus tanggal sebagai Tergugat I;
- Muhammad Agung Rizki Afonna, S.E**, berkedudukan di Jl.Listrik Lr Bunda No.1, Gampong Simpang Empat, Banda Sakti, Kota Lhokseumawe, Aceh dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Muzakir Ibrahim, S.H., M.H., beralamat di Jalan Blang Malo/Panda No. 2 Teumpok Teungoh Kecamatan Bada Saksi Kota Lhokseumawe berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Februari 2022 sebagai Tergugat II;

Halaman 1 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm



3. **Hj. Rina Nizardy, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Kantor Notaris Hj. Rina Nizardy, SH.,M.Kn. Jalan Medan Banda Aceh no.88 Desa Alue Drien Lb, Lhoksukon, Kab. Aceh Utara, Aceh, sebagai Tergugat III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lhokseumawe pada tanggal 14 Februari 2022 dalam Register Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II Memiliki 1 (Satu) Bidang tanah Perkarangan Seluas 262M² (dua ratus enam puluh dua meter persegi) dengan SHM No. 486 tertanggal 03 November 2017 atas nama Muhammad Agung Rezky Afonna,SE (Tergugat II), Beserta 1 unit Rumah Toko Permanen yang di dalamnya berdiri dahulu Bernama Cafe Black Castle, Kemudian Tergugat II Menjual Manajemen Pengelolaan nya kepada Penggugat dan berubah menjadi FN COFFEE Tergugat II Membeli kembali Manajemen Pengelolaan Cafe tersebut beserta Ganti Rugi Renovasi Fasilitas yang telah di bangun dan mengubah Nama Cafe tersebut menjadi A2 COFFEE, kemudian A2 COFFEE Tersebut di jual secara sepihak oleh Tergugat II kepada Tergugat I sehingga nama cafe tersebut berubah Menjadi AN COFFEE hingga saat ini, yang terletak di Jalan merdeka No. 38-39 Dusun Tumpok Terendam Gampong Simpang Empat Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe.
2. Bahwa Cafe ,Bangunan Ruko dan Tanah dengan SHM No. 486 tersebut berbatas sebagai berikut :
 - Sebelah Timur dengan Warkop Tutue Siroeng 2.
 - Sebelah Selatan dengan Toko milik almarhum Abu Dahlan.
 - Sebelah Utara dengan Jalan Merdeka.
 - Sebelah Barat dengan Jalan Listrik/ jalan menuju pasar Inpres.
3. Bahwa pada Bulan September 2019 pada awal nya Penggugat pernah akan membeli Cafe berikut Tanah dan bangunan Ruko di atas milik Tergugat II tersebut sebesar Rp. 2.200.000.000 (Dua Milyar dua

Halaman 2 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ratus juta) dengan Penggugat menyerahkan biaya Cash sebesar Rp. 700.000.000 (Tujuh Ratus Juta rupiah) kepada Tergugat II dan sisa nya Rp 1.500.000.000 (Satu Milyar lima Ratus Juta) dibayar dengan mengalihkan nama Debitur yang sebelumnya Nama Tergugat II menjadi nama Penggugat, yang diteruskan dengan Pihak BNI Cabang Lhokseumawe sebagai Pembayaran Kredit pinjaman Tergugat II yang telah tertunggak tunggakannya, baik pokok, bunga dan denda yang telah berlangsung selama ini dan melanjutkan Pembayaran kredit di bulan-bulan berikutnya.

4. Bahwa ketika Penggugat dan Tergugat II mengajukan Pengalihan pinjaman Kredit dari Nama Tergugat II menjadi Nama Penggugat sebagai bentuk Pembayaran sisa jual beli dan pengalihan nama kredit tersebut menjadi tidak bisa di lanjutkan, hal ini dikarenakan Penggugat masuk daftar List BI Checking, sehingga pihak PT. Bank Negara Indonesia Cabang Lhokseumawe tidak dapat mengalihkan nama Debitur. Sehingga Perjanjian Jual Beli terhadap cafe termasuk tanah dan bangunan Ruko di atas nya tersebut Kemudian dialihkan.

5. Bahwa kemudian Pengalihan Perjanjian teresebut disepakati oleh Penggugat dan Tergugat II Menjadi Perjanjian Jual beli Manajemen Pengelolaan Cafe sebagai bentuk dialihkan nya jual beli cafe berikut tanah dan bangunan Ruko di atasnya menjadi Jual beli Manajemen Pengelolaan Cafe.

6. Bahwa sejak Pengelolaan Cafe di ambil alih Penggugat, Cafe tersebut berubah nama dari Black Castle Coffe menjadi FN COFFEE, FN Coffee tersebut pun berkembang dengan pesat baik dari segi pelayanan, Kenyamanan, Fasilitas dan lain sebagainya.

7. Bahwa Setelah berjalannya FN COFFE belasan bulan dibawah pengelolaan manajemen Penggugat, Tergugat II melihat dan tergiur untuk Meminta dan membeli kembali Manajemen Pengelolaan cafe tersebut kepada Penggugat.

8. Bahwa pada tanggal 2 Desember 2020 Penggugat setuju untuk Menjual Kembali Manajemen Cafe tersebut kepada Tergugat II dengan kesepakatan Bahwa Tergugat II juga membayar Ganti Rugi Terhadap Seluruh Fasilitas Yang telah dikeluarkan Oleh Penggugat atas BIAYA Merenovasi Cafe yang termasuk Juga Material (Peralatan Kursi,meja,Mesin Kopi DLL) yang berhubungan dengan usaha FN COFFEE dengan uang nilai sejumlah Rp.2.200.000.000 (Dua Milyar Dua

Halaman 3 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm

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

Ratus Juta Rupiah). Sebagaimana isi perjanjian yang di tuangkan dan di buat di Notaris Hj. Rina Nizardi,SH.,M.Kn. selaku Tergugat III pada tanggal 2 Desember 2020.

9. Bahwa pada saat di tanda tangani perjanjian tersebut telah di serahkan uang senilai Rp.1.500.000.000 (Satu Milyar lima Ratus Juta Rupiah) oleh Tergugat II kepada Penggugat.

10. Bahwa dalam perjanjian tersebut Tergugat II menyepakati untuk melakukan pembayaran sisa nya sebesar Rp. 700.000.000 (Tujuh Ratus Juta Rupiah) secara di cicil. dan pelunasan keseluruhan sisa hutang tersebut selambat lambatnya dalam jangka 6 bulan lamanya terhitung sejak tanggal 2 Desember 2020 hingga 2 Juni 2021.

11. Bahwa selama 6 bulan lamanya tempo penyelesaian sisa pembayaran, Tergugat II hanya membayar sebesar Rp.30.000.000 (tiga Puluh Juta rupiah) kepada Penggugat. Yang artinya Tergugat II secara sadar dan mengakui akan perjanjian yang telah dibuat.

12. Bahwa ketika jatuh tempo nya perjanjian yang di buat di Notaris Hj. Rina Nizardi,SH.,M.Kn. selaku Tergugat III pada tanggal 2 Desember 2020, justru Tergugat II lah yang terlebih dahulu Melakukan Somasi Terhadap Penggugat.

13. Hal Ini Tergugat II lakukan demi menghindari Kewajiban nya terhadap hutang nya untuk melunaskan sisa pembayaran Jual beli manajemen Cafe tersebut kepada Penggugat, Tergugat II dengan sengaja menunda nunda dan mempermainkan Hukum agar dirinya dapat kabur dari kewajiban nya terhadap sisa pembayaran tersebut.

14. Bahwa Kemudian Oleh karena sudah jatuh temponya Perjanjian yang di buat di Notaris Hj. Rina Nizardi,SH.,M.Kn. selaku Tergugat III pada tanggal 2 Desember 2020 , barulah kemudian Penggugat Mengirimkan Somasi kepada Tergugat II yang dikirim pada tanggal 3 Juni 2021, dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya menjawab tidak akan mau membayar Sisa pembayaran jual beli manajemen Pengelolaa Cafe tersebut, setelah Penggugat hanya membayar Rp.30.000.000(Tiga Puluh Juta Rupiah) dari total Rp.700.000.000 (Tujuh Ratus Juta rupiah) dalam 6 bulan perjanjian hingga jatuh tempo.

15. Bahwa Kemudian pada tanggal Tertanggal 7 Juni 2021 Tergugat II Mengajukan Gugatan Terhadap Penggugat dalam Gugatan perdata No reg : 5/Pdt.G/2021/PN-Lsm di Pengadilan Negeri Lhokseumawe, tentu hal ini menjadi suatu praktik yang sangat terbalik. Karena Penggugat

Halaman 4 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm

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

selaku korban yang seharusnya menggugat pada saat itu justru di Gugat Oleh Tergugat II. Hal ini dapat di lihat dari waktu berakhirnya perjanjian pada tanggal 3 juni 2021 dan di masukan nya gugatan pada tanggal 7 Juni 2021.

16. Bahwa Dalam Gugatan yang di ajukan Tergugat II terhadap Penggugat Tersebut Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Lhokseumawe yang Memeriksa dan mengadili Perkara dengan Nomor Register : 5/Pdt.G/2021/PN Lsm tertanggal 18 Oktober 2021. Memutuskan Dengan kutipan Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat (Tergugat dalam Perkara : 5/Pdt.G/2021/PN Lsm adalah Penggugat dalam Gugatan ini)

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat sepenuhnya (Penggugat dalam Perkara: 5/Pdt.G/2021/PN Lsm adalah Tergugat II dalam Gugatan ini)

DALAM POKOK REKONVENSI:

- a) Mengabulkan Gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi sebahagian;
 - b) Menyatakan Surat Perjanjian Menyerahkan pengelolaan caffee dan membayar ganti rugi Nomor 375/W/XII/2020 yang di buat antara Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi di Notaris Hj. Rina Nizardy SH.,M.Kn di Lhokseumawe pada tanggal 2 Desember 2020 adalah Sah Menurut Hukum.
 - c) Menyatakan tindakan Tergugat Dalam Rekonvensi yang tidak melaksanakan kewajiban kepada Penggugat Dalam Rekonvensi adalah Wanprestasi.
 - d) Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar sisa pelunasan pembayaran kepada Penggugat Dalam Rekonvensi sejumlah Rp. 670.000.000.00 (enam ratus tujuh puluh juta rupiah)
 - e) Menolak Gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi selebihnya;
- 17.** Bahwa kemudian pada tanggal 19 November 2021 Tergugat II mengajukan Banding terhadap putusan tersebut di Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan No.Perkara 114/PDT/202/PT.BNA.
- 18.** Bahwa Kemudian Pada tanggal 30 Desember 2021 Majelis Hakim di Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang Memeriksa dan mengadili Perkara dengan Nomor Register Perkara : 114/PDT/202/PT.BNA. memberikan Pertimbangan Hukum sebagai berikut:

Halaman 5 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm

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

- Menimbang, bahwa terlepas dari alasan dan dalil dalam memori banding pemingbanding semula penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyangkut tentang Eksepsi yang diajukan oleh Terbanding semula TERGUGAT dalam jawabannya yaitu menyangkut tantang Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), dimana Majelis Hakim Tingkat Banding menilai bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan dan putusannya tersebut tidak menjawab eksepsi tersebut secara tegas yakni objek sengketa terhadap Perjanjian jual beli Pengelolaan Café beserta renovasinya café antara PEMBANDING semula PENGGUGAT dengan Terbanding semula TERGUGAT adalah diatas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 486/Simpang Empat an. Muhammad Agung Rezky Afonna, SE (pemingbanding semula Penggugat).
- Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 serta jawaban Terbanding semula tergugat ternyata SHM Nomor 486/Simpang Empat an.Muhammad Agung Rezky Afonna, SE tersebut oleh PPAT Cut Nilawati, SE, S.H. M.Kn telah diikat dengan Hak Tanggungan I Nomor 602 pada PT Bank Negara Indonesia di Kota Lhokseumawe pada tanggal 30 November 2017, sehingga dengan dibebankan SHM Nomor 486/Simpang Empat dengan hak tanggungan pada BNI Cabang Kota Lhokseumawe tersebut sehingga secara hukum hak milik serta segala sesuatu yang ada di atasnya SHM Nomor 486/simpang Empat tersebut sudah beralih pada PT Bank Negara Indonesia (Persero) sebagai wujud prinsip asas perlekatan atas Hak Milik atas tanah menurut Undang-Undang No 5 tahun 1960 sehingga dalam perkara ini PT. Bank Indonesia (persero) sangan berkepentingan secara hukum untuk dilibatkan sebagai pihak TERGUGAT atau TERGUGAT III atau sebagai pihak Formil dalam Gugatan ini.
- Menimbang, bahwa ternyata dalam Gugatan ini pemingbanding semula Pengugat dalam mengajukan gugatan tersebut di atas, tidak mengajukan gugatannya tersebut diatas, tidak mengajukan gugatannya terhadap PT. Bank Negara Indonesia (persero) sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga secara hukum baik formil (Hukum Acara Perdata dan Juga Jurisprudensi) gugatan yang diajukan oleh Pemingbanding semula Penggugat dalam perkara ini adalah tidak

Halaman 6 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm



lengkap dan kurang pihak secara formil (plurium litis consortium), sehingga Eksepsi yang di ajukan oleh Terbanding semula Tergugat dalam angka 2 dapat diterima oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai syarat kelengkapan formil pihak yang berpekara.

- Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dalam angka 2 dari pihak Terbanding semula Tergugat dinyatakan diterima, sehingga Eksepsi lainnya dan juga yang menyangkut gugatan pokok perkara dalam gugatan Konvensi maupun rekonvensi dalam gugatan ini menjadi tidak relavan untuk dipertimbangkan lagi dan secara hukum haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

19. Bahwa kemudian berdasarkan Pertimbangan Tersebut maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh Memutuskan yang pada intinya adalah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor Register : 5/Pdt.G/2021/PN Lsm tertanggal 18 Oktober 2021 dengan mengabulkan Eksepsi Terbanding semula Tergugat (dalam gugatan ini bertindak sebagai Penggugat) mengenai Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) Sehingga menggugurkan Gugatan Rekonvensi yang telah dikabulkan di Pengadilan Negeri Lhokseumawe Terdahulu.

20. Bahwa saat ini Perkara Tersebut telah Incracht dan dari Penggugat dan Tergugat II tidak lagi mengajukan Upaya hukum terhadap Putusan tersebut.

21. Bahwa Kemudian berdasarkan Putusan dan keadaan tersebut lah Penggugat Mengajukan Gugatan ini dihadapan Pengadilan Negeri Lhokseumawe guna mendapatkan Keadilan dan Kepastian Hukum.

22. Bahwa dalam Perjalanan Upaya hukum yang tengah berlangsung selama ini dan Proses Peradilan terhadap perkara yang Objek sengketaanya masih dalam Persengketaan, ternyata Tergugat II secara sepihak telah menjual kembali Manajemen Pengelolaan Cafe , Tanah dan Bangunan Ruko di atas nya kepada Tergugat I. Tentu hal tersebut merupakan Perbuatan Mencederai Hukum dan menghinati Proses Peradilan yang sedang berlangsung.

23. Bahwa terhitung sejak Januari 2022 Manajemen Pengelolaan Cafe , Tanah dan Bangunan Ruko di atas nya di kuasai dan di miliki sepenuhnya oleh Tergugat I.

24. Bahwa Terhitung sejak Akhir Januari 2022, Tergugat I pun Telah Melunaskan seluruh Kredit yang dimiliki Tergugat II kepada pihak PT.

Halaman 7 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank BNI Persero. Sehingga terhitung saat ini Manajemen Pengelolaan Cafe, Tanah dan Bangunan Ruko telah di kuasai dan dimiliki sepenuhnya oleh Tergugat I.

25. Bahwa dengan Demikian pihak PT. Bank BNI Persero sudah tidak memiliki anggunan dan hubungan Hukum di atas tanah dan bangunan Ruko Tersebut. Sehingga secara keseluruhan Tergugat I yang menguasai dan memiliki Manajemen Pengelolaan Cafe , Tanah dan Bangunan Ruko yang masih memiliki Hubungan Hukum terhadap Objek sengketa dalam Perkara ini.

26. Bahwa selanjutnya Pada Pertengahan Januari 2022, Tergugat I melakukan grand opening Terhadap Pembukaan Cafe Baru milik Tergugat I di atas Objek sengketa yang masih dalam Persengketaan Tersebut.

27. Bahwa hingga saat ini sebagian besar aset dan fasilitas yang terdapat di AN Coffee dahulu A2 Coffee dahulu FN Coffee adalah masih bagian dan fasilitas dari Manajemen Pengelolaan cafe oleh Penggugat yang bernama FN Coffee dan belum di bayarkan Lunas oleh Tergugat II kepada Penggugat.

28. Bahwa secara terang terangan Tergugat I dan Tergugat II dengan sengaja dan gamblang melakukan jual beli di dengan tidak mempedulikan Hutang Tergugat II terhadap Penggugat atas objek sengketa yang sedang dalam proses Persidangan. Tentunya hal ini juga turut mencoreng wajah keadilan dan kepastian Hukum. Ditengah proses hukum yang masih berlangsung dan kewajiban hutang dari Tergugat II belum dilaksanakan, Tergugat II dan Tergugat I mengangkangi hukum dengan melakukan jual beli tersebut.

29. Bahwa Gugatan ini di ajukan oleh Penggugat dikarenakan Penggugat merasa ditipu dan di dzalimi, tidak mendapatkan Kepastian hukum, kehilangan arah untuk mencari keadilan serta meminta pertanggung jawaban terhadap perbuatan Tergugat II mengenai sisa pembayaran nya yang jumlah nya sangat lah besar.

30. Bahwa dengan demikian karena dokumen-dokumen perjanjian ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat II lebih dari 1 (satu) kali dan di buat di Notaris (Tergugat III) berarti perjanjian-perjanjian tersebut dibuat atas kesepakatan antara para pihak sesuai dengan ketentuan 1320 KUHPerdara sehingga mempunyai akibat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (vide: Pasal 1338 ayat (1)

Halaman 8 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm

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

KUHPerdata dan sesuai pula dengan Yurisprudensi MARI No. 2423 K/Pdt/1986, tanggal 26 September 1987).

31. Bahwa akibat Tidak Terlaksana nya perjanjian yang di buat di Notaris (Tergugat III) Tersebut maka Tergugat II telah Melakukan Wanprestasi. Dan tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

32. Bahwa dengan demikian secara Hukum perdata Tergugat I merupakan Pembeli yang tidak beritikad Baik.

33. Bahwa akibat Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) yang telah dilakukan oleh Tergugat II dan Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat I tersebut, maka telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat atas gugatan dan Pencemaran Nama baik yang di lakukan, sehingga karenanya secara dan menurut hukum Penggugat berhak menuntut Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi, materiil maupun immaterial – vide Pasal 1243 KUH Perdata.

34. Bahwa Kerugian Materiil yang di timbulkan atas Perbuatan Wanprestasi(Ingkar janji) yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Penggugat adalah senilai Rp. 670.000.000(enam ratus tujuh puluh juta rupiah) berupa sisa hutang Pelunasan Jual beli Manajemen Pengelolaan Cafe dan ganti rugi Biaya Renovasi Fasilitas di cafe Tersebut.

35. Bahwa Terdapat Kerugian Materiil lainnya yang turut di timbulkan oleh Tergugat II terhadap Gugatan yang di ajukannya di tahun 2021 terhadap Penggugat, serta dengan Perbuatan Wanprestasi yang di lakukan Oleh tergugat II yang telah berlarut larut mengakibatkan Penggugat pun harus mengajukan Gugatan ini ke pengadilan.

36. Bahwa Terhadap Gugatan Yang di ajukan oleh Tergugat II kepada penggugat pada tahun 2021 dan Gugatan yang di ajukan Penggugat Kepada Tergugat II dan Tergugat I saat ini , Penggugat Terpaksa mengeluarkan biaya sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah) untuk Penggunaan Jasa Pengacara/Kuasa Hukum nya untuk menghadapi Proses hukumnya.

37. Bahwa seharusnya biaya yang timbul di atas tersebut tidak diperlukan apabila Tergugat II tidak melakukan Wanprestasi atau melakukan Upaya-upaya yang ditujukan untuk menunda nunda pembayaran dan lari dari kewajiban untuk membayar sisa Pembayaran tersebut bahkan hingga memperjual belikan kembali keseluruhan

Halaman 9 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm

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)



Fasilitas dan aset yang terdapat di dalam cafe tersebut kepada Tergugat I secara melawan hukum.

38. Bahwa akibat perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi) yang telah dilakukan oleh Tergugat II dan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Tergugat I, tidak hanya menimbulkan kerugian materiil saja akan tetapi juga menimbulkan kerugian immateriil tidak dapat diperhitungkan/diganti dengan jumlah uang sebesar apapun. Salah satu akibatnya adalah hilangnya Uang modal sebesar Rp 700.000.000(tujuh ratus juta rupiah tersebut) untuk Pengerjaan Tender, uang modal pengerjaan tersebut seharusnya bersumber dari Sisa Pembayaran Pelunasan Hutang oleh Tergugat II kepada Penggugat, akibat tidak dibayarkan dan ditunda, yang kemudian mengakibatkan gagal nya Penggugat terhadap Pelaksanaan Tender tersebut, hal tersebut dikarenakan uang modal sebesar Rp 700.000.000(tujuh ratus juta rupiah) tersebut tidak kunjung diberikan oleh Tergugat, Namun untuk membuat kejelasan kerugian dalam gugatan ini maka jika dipersamakan dengan nominal atau besaran uang, kerugian moril yang dialami Penggugat sebesar Rp2.000.000.000,- (2 Miliar Rupiah).

39. Bahwa guna menjamin Gugatan Penggugat agar nantinya tidak sia-sia (illusoir) dikemudian hari karena adanya itikad tidak baik dari Tergugat II serta secara terang dan nyata selama Proses Hukum terhadap Perkara dan Objek sengketa ini sedang berlangsung pun Tergugat II telah terbukti memindah tangankan/ Menjual/ Mengalihkan Objek Sengketa kepada Tergugat I secara melawan hukum, berupa :

1 (Satu) Bidang tanah Perkarangan Seluas 262M² (dua ratus enam puluh dua meter persegi) dengan SHM No. 486 tertanggal 03 November 2017 atas nama Muhammad Agung Rezky Afonna,SE (Tergugat II), Beserta 1 unit Rumah Toko Permanen yang di dalamnya berdiri dahulu Bernama Cafe Black Castle, Kemudian Tergugat II Menjual Manajemen Pengelolaan nya kepada Penggugat dan berubah menjadi FN COFFEE Tergugat II Membeli kembali Manajemen Pengelolaan Cafe tersebut beserta Ganti Rugi Renovasi Fasilitas yang telah di bangun dan mengubah Nama Cafe tersebut menjadi A2 COFFEE, kemudian A2 COFFEE Tersebut di jual secara sepihak oleh Tergugat II kepada Tergugat I sehingga nama cafe tersebut berubah Menjadi AN COFFEE hingga saat ini, yang terletak di Jalan merdeka No. 38-39 Dusun Tumpok Terendam Gampong



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Simpang Empat Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe berdasarkan SHM No.486/Simpang Empat tertanggal 03 November 2017 atas nama Muhammad Agung Rezky Afonna, SE (Tergugat I).

yang berbatasan dengan :

- Sebelah Timur dengan Warkop Tutue Siroeng 2.
- Sebelah Selatan dengan Toko milik almarhum Abu Dahlan.
- Sebelah Utara dengan Jalan Merdeka.
- Sebelah Barat dengan Jalan Listrik/ jalan menuju pasar Inpres.

Mengingat ditengah Proses hukum yang berlangsung, Tergugat I dan Tergugat II dengan berani dan merendahkan proses hukum yang sedang berlangsung berani membuka dan melakukan Pembukaan Besar-besaran pada pertengahan Januari 2022 di Objek sengketa tersebut, serta Tergugat II telah menghindari dan melarikan diri dari kewajibannya membayar ganti kerugian, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Lhokseumawe agar kiranya berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Cafe AN COFFEE Dahulu A2 COFFE dahulu FN COFFEE yang beralamat di Jalan Merdeka No.38-39 Desa simpang Empat Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe.

40. Bahwa mengingat Gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi akan kebenarannya, maka oleh karena itu cukup alasan menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan lebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

41. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan di atas jelaslah apabila Gugatan ini adalah Gugatan yang jelas dan terang menurut hukum, oleh karena itu sudah sepatutnya untuk diterima.

42. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II bersedia secara sukarela memenuhi isi putusan dalam perkara ini, mohon agar Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta rupiah) perhari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ini diucapkan dan sampai dilaksanakan.

Berdasarkan dalil-dalil gugatan diatas selanjutnya Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lhokseumawe untuk memanggil kami

Halaman 11 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm

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

para pihak dalam suatu persidangan yang khusus ditetapkan guna memeriksa, mengadili, dan membawa bukti-bukti dan memutuskan demi hukum sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

- Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak memperjual belikan lagi Objek sengketa Cafe AN COFFEE (Saat ini) yang beralamat di Jalan merdeka No.38-39 Kelurahan simpang Empat Kecamatan Banda Sakti Kota Lhoksemawe Dengan memasang Plang "Sedang dalam sengketa Hukum di Pengadilan Negeri Lhokseumawe" di Depan Cafe AN COFFEE.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sepenuhnya;
2. Menyatakan demi hukum bahwa surat Perjanjian Jual Beli Manajemen pengelolaan cafe dan membayar Ganti Rugi Terhadap Seluruh Fasilitas Yang telah dikeluarkan Oleh Penggugat atas biaya Merenovasi Cafe Nomor 375/W/XII/2020 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat II di Notaris Hj. Rina Nizardy SH.,M.Kn selaku Tergugat III di Lhokseumawe pada tanggal 2 Desember 2020 adalah SAH Menurut Hukum .
3. Menyatakan Bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Pembelian Cafe yang Objek sengketanya masih sedang dalam Proses Hukum Tersebut dan Tergugat II Telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap surat surat Perjanjian Jual Beli Manajemen pengelolaan cafe dan membayar Ganti Rugi Terhadap Seluruh Fasilitas Yang telah dikeluarkan Oleh Penggugat atas biaya Merenovasi Cafe Nomor 375/W/XII/2020 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat II di Notaris Hj. Rina Nizardy SH.,M.Kn selaku Tergugat III. di Lhokseumawe pada tanggal 2 Desember 2020.
4. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar sisa Pelunasan Pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp 670.000.000.- (enam ratus tujuh puluh Juta Rupiah).
5. Menghukum Tergugat I dan tergugat II untuk membayar kerugian materiil yang telah dikeluarkan Penggugat terhadap biaya Jasa Pengacara/Kuasa Hukum untuk menhadapi Proses dan Upaya hukum

Halaman 12 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm

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 teruat 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)



yang di ajukan yang diakibatkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 100.000.000(seratus juta Rupiah).

6. Menyatakan Secara Hukum Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pihak yang tidak Beritikad Baik.

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk Membayar Kerugian Immaterial Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000 (Dua milyar rupiah).

8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas Cafe AN COFFEE Dahulu A2 COFFE dahulu FN COFFEE yang beralamat di Jalan merdeka No.38-39 Kelurahan simpang Empat Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe. yang berbatasan dengan :

- Sebelah Timur dengan Warkop Tutue Siroeng 2.
- Sebelah Selatan dengan Toko milik almarhum Abu Dahlan.
- Sebelah Utara dengan Jalan Merdeka.
- Sebelah Barat dengan Jalan Listrik/ jalan menuju pasar Inpres.

9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

10. Menghukum Tergugat I dan tergugat II untuk membayar seluruh biaya perkara .

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini.

12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah rupiah)/ perhari, setiap Tergugat I dan Tergugat II lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ini diucapkan dan sehingga dilaksanakan;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II masing-masing diwakili oleh kuasanya sedangkan Tergugat III tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara patuh dan sah sesuai dengan Relas Panggilan tanggal 15 Februari 2022 dan Relas Panggilan tanggal 23 Februari 2022 serta Relas Panggilan tanggal 5 April 2022 namun Tergugat III juga tidak hadir ataupun mengirirkan wakilnya untuk hadir di persidangan tanpa alasan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Fitriani, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Lhokseumawe, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 April 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya ada perubahan yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa perubahan gugatan dibenarkan dalam hukum acara perdata apabila belum memasuki pada tahap jawaban dari pihak Tergugat, hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 127 RV yang menyatakan "Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara putus, tanpa boleh mengubah atau menambahkan pokok gugatannya";
2. Bahwa hal tersebut juga senada dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 209 K/Sip/1970, tanggal 6 maret 1971 yang menyatakan "Perubahan surat gugatan diperbolehkan asalkan tidak bertentangan dengan asas hukum acara perdata yaitu sepanjang tidak bertentangan atau tidak menyimpang dari kejadian materii yang diuraikan dalam surat gugatan penggugat tersebut";
3. Bahwa, berdasarkan hal tersebut sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memberikan kesempatan kepada penggugat untuk dapat melakukan perubahan gugatan;

Adapun Perubahan gugatan yang di ajukan oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

Bahwa mengenai Identitas Nama dari Tergugat I yaitu :

1. Fauzi (TOKO FAUZI MOTOR), Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl. Merdeka Timur No.76B Gampong Mon Geudong Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe. Selanjutnya di sebut sebagai ---TERGUGAT I
2. Muhammad Agung Rezky Afonna, SE, Umur 29 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat JL. Listrik Lorong Ibunda No.1Gampong Simpang Empat Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe. selanjutnya disebut sebagai-----TERGUGAT II
3. Hj. Rina Nizardi SH.,M.Kn, Pekerjaan Notaris, Beralamat di di Jl. Medan-Banda Aceh No.88 Desa Alue Drien LB, Aceh Utara..selanjutnya disebut sebagai----- TERGUGAT III

Maka kemudian Nama Dari Tergugat I Diubah menjadi sebagai Berikut :

Halaman 14 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm



1. AZHAR JAMIL (TOKO FAUZI MOTOR), Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl. Merdeka Timur No.76B Gampong Mon Geudong Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe. Selanjutnya disebut sebagai ----TERGUGAT I
2. Muhammad Agung Rezky Afonna, SE, Umur 29 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat JL. Listrik Lorong Ibunda No.1Gampong Simpang Empat Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe. selanjutnya disebut sebagai -----TERGUGAT II
3. Hj. Rina Nizardi SH.,M.Kn, Pekerjaan Notaris, Beralamat di di Jl. Medan-Banda Aceh No.88 Desa Alue Drien LB, Aceh Utara..selanjutnya disebut sebagai-----TERGUGAT III

Bahwa di dalam gugatan dalam perkara tersebut di atas, Identitas Nama dari Tergugat I bernama FAUZI seharusnya Bernama AZHAR JAMIL.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil dan alasan hukum gugatan Penggugat kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa gugatan Penggugat telah disusun dengan tidak cermat dan tidak jelas, karena gugatan perkara aquo disatu sisi adalah gugatan wan prestasi terhadap Tergugat II dan disisi yang lain gugatan perkara aquo adalah gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I. Artinya dalam satu gugatan yang sama, nomor register perkaranya sama yaitu No. 2/Pdt.G/2022/PN-Lsm terdapat 2 (dua) jenis gugatan perdata, yang satu gugatan wan prestasi dan yang satu lagi gugatan perbuatan melawan hukum;
3. Bahwa perubahan gugatan yang dibenarkan menurut pasal 127 RV hanyalah berkenaan dengan pengurangan tuntutan, bukan mengubah dan/atau menambah gugatan. Dalam perkara aquo Penggugat telah mengubah gugatan yaitu mengubah identitas Tergugat I, yang semula digugat adalah subyek Fauzi (Toko Fauzi Motor) dengan alamat Jalan Merdeka Timur No. 76 B, Mon Geudong, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe. Sementara pada perubahan gugatan yang dimohonkan Penggugat tertanggal 20 April 2022, tertulis subyek hukum Tergugat I adalah Azhar JAMIL (Toko Fauzi Motor), alamat JL. Merdeka Timur No. 76B Gampong Mon Geudong Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe;

Halaman 15 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm



4. Bahwa subyek hukum Tergugat I yang dimaksud oleh Penggugat juga sangat tidak jelas. Apakah yang dimaksud sebagai Tergugat I adalah Azhar Jamil secara pribadi atau Toko Fauzi Motor yang merupakan suatu badan usaha. Kalau yang dimaksud oleh Penggugat bahwa Tergugat I adalah pribadi Azhar Jamil, maka alamat/tempat tinggal/domisili Tergugat I (Azhar Jamil) bukanlah di Jalan Merdeka Timur, Mon Geudong melainkan beralamat di Dusun Meurah Mulia, Gampong Mon Geudong, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe, sebagaimana tertera pada KTP NIK. No. 1173023112720082. Atau Penggugat bermaksud menggugat kedua-duanya yaitu Azhar Jamil sebagai entitas pribadi dan Toko Fauzi Motor sebagai entitas usaha, sama sekali sangat tidak jelas;

5. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara aquo adalah gugatan yang cacat subyek hukumnya (error in persona) dan kurang subyek hukumnya karena kalaulah yang digugat oleh Penggugat adalah karena Tergugat I membeli ruko yang dahulunya milik Tergugat II, maka semestinya menurut hukum Penggugat juga harus menggugat Bank BNI karena Tergugat I membeli ruko tersebut pada Bank BNI;

6. Bahwa fundamentum petendi dari gugatan ini juga sangat tidak jelas, karena Penggugat tidak menjelaskan secara rinci tentang obyek sengketa yang dimaksud, peristiwa apa yang melatar belakangi terjadinya sengketa, apa obyek sengketanya, apakah obyek sengketanya tentang pengelolaan café atau sengketa kepemilikan ruko dan lain sebagainya;

7. Bahwa Tergugat I sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat berkenaan dengan sengketa antara Penggugat dengan Tergugat II;

8. Bahwa oleh karena gugatan perkara aquo adalah cacat subyek hukum dan kurang subyek hukumnya, maka sepantasnya menurut hukum gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. DALAM KONVENSI.

1. Bahwa seluruh dalil yang telah dikemukakan pada bagian Eksepsi, mohon dianggap telah ditulis kembali pada bagian Dalam Konvensi ini;

2. Bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Tergugat I, baik tentang hubungan kerja sama maupun hubungan hukum jual beli;



3. Bahwa Tergugat I tidak pernah membeli manajemen pengelolaan café dari Tergugat II dan Tergugat II tidak pernah menjual manajemen pengelolaan café kepada Tergugat I. Pernyataan/dalil Penggugat pada angka 22 dan angka 23, angka 24 dan angka 25 posita gugatannya adalah hayalan Penggugat semata, karena Tergugat I tidak pernah membeli manajemen pengelolaan café dari siapapun, yang ada Tergugat I beli adalah satu unit ruko yang dibangun diatas tanah SHM No. 486 Gampong Simpang Empat Lhokseumawe yang saat itu dijadikan agunan pada Bank BNI Lhokseumawe oleh Tergugat II;
4. Bahwa Tergugat I membeli ruko yang dulunya milik Tergugat II melalui Bank BNI Cabang Lhokseumawe karena ruko tersebut akan segera dilelang, jadi Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Tergugat II maupun dengan Penggugat, termasuk didalamnya berkenaan dengan pengelolaan café yang sama sekali tidak dimengerti oleh Tergugat I;
5. Bahwa ruko yang dibeli oleh Tergugat I pada Bank BNI Lhokseumawe terletak di Jalan Merdeka, Dusun Teumpok Teureudam, Gampong Simpang Empat, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe yang batas-batasnya sebagai berikut:
 - Sebelah Timur berbatas dengan Warung Tutu Sirong
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Listrik/Jalan Pasar Inpres
 - Sebelah Utara berbatas dengan Ruko milik alm. Abu Dahlan
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Merdeka
6. Bahwa Tergugat I tidak pernah membeli ruko yang tanah dan bangunannya berbatas sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada angka 2 posita gugatannya;
7. Bahwa apabila seluruh dalil posita gugatan Penggugat disimak secara cermat sesungguhnya Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Tergugat I, termasuk kalau seandainya ada perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II sebagaimana didalilkan pada angka 30 posita gugatan Penggugat. Kalau kemudian perjanjian antara Penggugat dan Tergugat II tidak terlaksana sebagaimana dimaksud Penggugat, maka hubungan hukum apa yang memberi hak kepada Penggugat untuk menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan pada angka 31



posita gugatan Penggugat. Nampaknya Penggugat seperti pihak yang kehilangan harapan untuk dapat mengeruk keuntungan yang lebih banyak lagi dengan menempatkan Tergugat I pada posisi Tergugat utama, padahal Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Tergugat I. Tindakan Penggugat yang menarik dan menjadikan Tergugat I sebagai Tergugat dalam perkara ini sangat merugikan Tergugat I, baik secara materiel maupun secara moriel;

8. Bahwa berdasarkan dalil Tergugat I tersebut diatas, maka secara hukum dapat dipastikan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Tergugat I, sehingga dalil Penggugat sebagaimana disebutkan pada angka 32, angka 33, angka 36, angka 37, angka 38, angka 39 dan angka 42 posita gugatan Penggugat adalah tidak relevan dan menurut hukum haruslah dikesampingkan;

9. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada angka 26 posita gugatannya yang menyatakan "... Tergugat I membuka atau melakukan grand opening terhadap café baru milik Tergugat I diatas objek sengketa yang masih dalam persengketaan tersebut". Karena ketika Tergugat I membeli ruko dimaksud yang masih menjadi agunan Bank BNI tidak ada sengketa apapun dan dalam bentuk apapun atas ruko dimaksud karena sebelum proses jual beli dilakukan Tergugat I telah meminta pada pihak bank dan notaris untuk dilakukan pemeriksaan/cek bersih terhadap beban apapun atas tanah/ruko yang Tergugat I beli. Jikalau ada sengketa atau pembebanan hukum apapun pada tanah/ruko dimaksud tentu Tergugat I tidak akan pernah membeli ruko dimaksud;

10. Bahwa tidak benar asset dan fasilitas yang terpasang pada ruko yang Tergugat I beli adalah milik Penggugat, karena seluruh fasilitas dan utilitas yang terpasang telah dilakukan verifikasi dan pemutakhiran data dan seluruhnya telah Tergugat I beli yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari ruko dimaksud, dan tidak benar pula dalil Penggugat pada angka 39 alinea terakhir halaman 10 posita gugatannya yang menyatakan "... Mengingat ditengah proses hokum yang berlangsung, Tergugat I dan Tergugat II dengan berani dan merendahkan proses hukum yang sedang berlangsung....., dst..", karena pada saat Tergugat I membeli ruko dimaksud tidak ada satupun sengketa yang membebani ruko tersebut, sehingga dalil Penggugat berkenaan dengan hal tersebut adalah sangat meng ada-ada mengingat kalau pun ada sengketa antara Penggugat dengan Tergugat II berkenaan dengan



pengelolaan café berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor: 114/PDT/2021/ PT. BNA tanggal 30 Desember 2021 telah berkekuatan hukum tetap, sehingga persoalan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II secara hukum telah selesai. Lebih-lebih sengketa hukum antara Penggugat dengan Tergugat II bukanlah berkenaan dengan kepemilikan/sengketa milik atas ruko yang Tergugat I beli. Dengan demikian dalil Penggugat yang demikian demi hukum haruslah dikesampingkan dan ditolak;

11. Bahwa syarat sahnya suatu jual beli menurut hukum adat memang salah satunya harus dilakukan secara terang dan tunai. Begitu pula diatur dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUH Perdata suatu jual beli harus dilakukan berdasarkan kesepakatan penjual dan pembeli, terutama berkenaan dengan barang dan harga serta keadaan barang yang akan dibeli, tentang kepemilikan, tentang harga dan tentang delivery semuanya harus disepakati secara terbuka antara penjual dan pembeli agar kesepakatan jual beli tersebut menjadi sah dan berharga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Persoalan hutang Penggugat, kalau ada, pada Tergugat II itu urusan Penggugat sepenuhnya dan tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Tergugat I, sehingga tuduhan Penggugat kepada Tergugat I yang seakan telah menganggangi atau melawan hukum sebagaimana dinyatakan pada angka 28 posita gugatannya adalah merupakan fitnah yang sangat merugikan nama baik dan kehormatan Tergugat I;

12. Bahwa kalau Penggugat merasa ditipu oleh Tergugat II apa hubungannya dengan Tergugat I sehingga harus dijadikan pihak dalam perkara ini. Tergugat II bukanlah partner bisnis maupun keluarga Tergugat I yang dapat dijadikan sebagai penanggungjawab atas perilaku tipu menipu yang dituduhkan oleh Penggugat kepada Tergugat II;

13. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat I tersebut diatas, maka menurut hukum gugatan Penggugat kepada Tergugat I tidak mempunyai landasan hukum yang cukup untuk menjadikan Tergugat I sebagai pihak dalam perkara aquo dan oleh karenanya gugatan Penggugat terhadap Tergugat I haruslah ditolak;

14. Bahwa oleh karena antara Penggugat dengan Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum apapun, maka permohonan peletakan sita jaminan atas ruko (angka 39 posita gugatan Penggugat) yang saat ini menjadi milik Tergugat I merupakan suatu permohonan yang keliru,



sehingga oleh karenanya haruslah dikesampingkan termasuk didalamnya gugatan provisi sepanjang berkenaan dengan asset/kekayaan/milik Tergugat I haruslah ditolak dan dinyatakan tidak berharga menurut hukum;

C. DALAM REKONVENSI.

1. Bahwa seluruh dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat pada bagian Eksepsi dan Konvensi mohon dianggap telah dikemukakan kembali pada bagian Dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menggugat Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perkara aquo telah dilakukan secara tanpa hak dan melawan hukum serta tidak berdasarkan hukum sama sekali karena Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pernah melanggar hak yang nyata-nyata telah merugikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa oleh karena Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pernah melanggar hak yang nyata-nyata telah merugikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai pihak dalam perkara aquo adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, baik kerugian moriel maupun kerugian materiel;
4. Bahwa kerugian materiel yang dialami oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah berupa biaya operasional dan legal fee Pengacara yang terpaksa harus dikeluarkan/dibayar oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk membela dan mempertahankan hak-hak hukum dan kepentingan hukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menghadapi gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi. Jika saja Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak melibatkan/menarik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perkara aquo, maka Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak perlu mengeluarkan biaya untuk membayar honorarium Pengacara;
5. Bahwa kerugian yang dialami oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi bukan saja kerugian materiel tersebut diatas, melainkan juga



kerugian moriel yang nilainya tidak dapat dihitung dengan pasti, tapi setidaknya tidak kurang dari Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) mengingat Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah seorang pengusaha yang mempunyai reputasi baik dan dikenal oleh masyarakat Kota Lhokseumawe dan belum pernah melakukan tindakan-tindakan tercela yang merugikan orang lain;

6. Bahwa oleh karena kerugian materiel dan moriel yang diderita oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah nyata yang disebabkan oleh tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang melibatkan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perkara aquo secara tanpa hak dan melawan hukum, maka demi hukum telah menimbulkan kewajiban hukum bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian dimaksud segera dan seketika pada saat putusan perkara aquo berkekuatan hukum. Apabila Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi lalai dan ingkar melaksanakan putusan perkara aquo, maka mohon agar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatannya;

7. Bahwa untuk menjamin pelunasan ganti rugi terhadap kerugian moriel dan materiel yang dialami oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan agar gugatan Rekonvensi ini tidak nihil, maka pantas menurut hukum apabila atas harta berupa rumah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Panglath No. 12, Dusun Aron, Gampong Keude Aceh, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe dinyatakan sah dan berharga untuk diletakkan/dibebankan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, baik pada bagian Eksepsi, pada bagian Jawaban/Konvensi maupun pada bagian Rekonvensi, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutuskan sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat I seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONVENSI:



- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI;

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah menggugat Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara tanpa hak dan melawan hukum dalam perkara aquo adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
3. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar kerugian materiel yang diderita Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) segera dan seketika pada saat putusan perkara aquo berkekuatan hukum;
4. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar kerugian moriel yang diderita Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) segera dan seketika pada saat putusan perkara aquo berkekuatan hukum;
5. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi apabila Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi lalai melaksanakan amar putusan aquo;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, mohon pertimbangan dan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil dan alasan gugatan Penggugat kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;
2. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada angka 1 gugatannya yang menyatakan Tergugat II menjual manajemen pengelolaan café yang ada di atas tanah milik Tergugat II kepada Penggugat. Yang benar Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah membeli tanah beserta ruko milik Tergugat II dengan cara memberi panjar sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dan pelunasannya akan dilakukan setelah pinjaman bank dikeluarkan, akan tetapi ternyata kemudian pihak bank tidak menyetujui pemberian kredit kepada Penggugat karena Penggugat berada dalam keadaan di black list oleh Bank Indonesia (tidak lolos BI checking);

3. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa oleh karena Penggugat tidak disetujui oleh bank untuk pengalihan kredit dengan alasan namanya masuk List BI Checking dan dengan demikian Penggugat tidak punya uang untuk melunasi sisa harga tanah dan ruko milik Tergugat maka perjanjian jual beli dimaksud kemudian dialihkan menjadi perjanjian jual beli manajemen Pengelolaan Café (angka 4 dan 5 posita gugatan);

4. Bahwa setelah Penggugat setuju dan sepakat membeli tanah dan ruko milik Tergugat II yang ditandai dengan penyerahan panjar sebesar Rp700.000.000,- maka Penggugat, tanpa seizin dan tanpa persetujuan Tergugat II, telah merenovasi interior dan ekterior ruko milik Tergugat II dengan melepas/membongkar seluruh utilitas yang telah terpasang sebelumnya didalam ruko tersebut. Melihat tindakan Penggugat yang demikian, Tergugat II menegur dan melarang Penggugat untuk berhenti membongkar/merenovasi serta melepas utility yang telah ada sebelumnya didalam ruko itu, namun Penggugat tidak menghiraukan teguran dan larangan yang dilakukan oleh Tergugat II dengan alasan Penggugat akan segera melunasi harga ruko dimaksud;

5. Bahwa setelah menunggu berbulan-bulan kemudian, Penggugat juga belum melunasi sisa harga ruko milik Tergugat II, maka Tergugat II dengan memaksa Penggugat untuk menghentikan seluruh proses renovasi ruko sebelum sisa harga ruko dilunasi, namun dengan alasan yang sama Penggugat terus melakukan renovasi sampai dengan selesai dan dilanjutkan dengan membuka warung kopi yang diberi nama FN Coffee dan dikelola secara penuh oleh Penggugat selama hampir dua tahun sementara sisa harga ruko milik Tergugat II tidak kunjung dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat II, sementara disisi lain Tergugat II terus diburu oleh tenggat waktu pelunasan kredit kepada bank yang agunannya adalah ruko yang telah dibeli dan dibayar panjar oleh Penggugat tersebut;

6. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II tergiur melihat perkembangan café yang dibuka oleh Penggugat, karena bagi Tergugat II yang penting Penggugat segera lunaskan sisa harga ruko yang

Halaman 23 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm

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)



dijajikannya agar Tergugat II bisa melunasi sisa tagihan kredit pada bank. Tidak ada urusan tergiur atau tidak karena Tergugat II juga telah pernah mengelola café tapi kemudian oleh karena dikejar oleh kebutuhan pelunasan kredit pada bank maka dengan sangat terpaksa Tergugat II setuju memenuhi permintaan Penggugat untuk membeli ruko milik Tergugat II tersebut;

7. Bahwa dengan demikian tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II adalah tentang pengalihan manajemen pengelolaan café. Yang benar Penggugat ingkar janji/wan prestasi karena tidak mampu melunasi sisa harga ruko milik Tergugat II yang berakibat nama baik Tergugat II pada bank kreditur menjadi tercela dan ruko milik Tergugat II yang menjadi agunan bank jatuh tempo untuk pelelangan dan Penggugat juga tidak mempunyai itikad baik untuk melunasi sisa harga ruko dimaksud sampai dengan jatuh tempo pelelangan oleh bank;

8. Bahwa Tergugat II tidak pernah meminta atau membeli kembali manajemen pengelolaan café sebagaimana di dalilkan pada angka 8 posita gugatannya. Yang ada oleh karena Penggugat tidak mampu atau tidak mau melunasi sisa harga ruko milik Tergugat II yang telah dipakai oleh Penggugat untuk membuka café dan Penggugat juga sudah memperoleh untung yang besar, maka akal-akalan Penggugat saja yang menuduh Tergugat II meminta kembali;

9. Bahwa klaim Penggugat yang menyatakan nilai renovasi ruko milik Tergugat II yang dilakukan sebesar Rp2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) tidak pernah dipertanggung jawabkan kepada Tergugat II berkenaan dengan rincian biaya yang dikeluarkan termasuk didalamnya item-item apa apa saja yang dilakukan renovasi juga tidak pernah dijelaskan dan diperlihatkan bukti bukti pengeluaran, sehingga kegiatan renovasi apa saja yang dilakukan oleh Penggugat pada ruko milik Tergugat II, termasuk didalamnya pengadaan fasilitas lainnya tidak pernah dijelaskan dan dipertanggung jawabkan kepada Tergugat II dan tiba-tiba Penggugat meng klaim telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 2.200.000.000,- dan kemudian diminta oleh Penggugat kepada Tergugat II untuk mengembalikan/ membayarnya kembali uang yang tidak pernah diketahui oleh Tergugat II;

10. Bahwa dengan demikian adalah tidak tepat menurut hukum bila Penggugat menggugat Tergugat II dengan gugatan wan prestasi dalam perkara aquo karena sesungguhnya Penggugat lah yang telah melakukan perbuatan wan prestasi/cidra janji karena tidak pernah melunaskan sisa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga ruko milik Tergugat yang telah dibeli oleh Penggugat yang ditandai dengan pemberian panjar sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) sampai dengan saat akan di lelang oleh Bank BNI Lhokseumawe. Tindakan Penggugat tersebut sangat merugikan Tergugat II karena nama baik Tergugat II pada Bank BNI menjadi tercemar dan dimasukkan dalam daftar black list Bank Indonesia;

11. Bahwa oleh karena yang demikian maka tidak berharga dan tidak sah gugatan Penggugat yang meminta diletakkan sita jaminan atas ruko milik Tergugat II yang telah terjual untuk menutupi sisa kredit pada bank dan kepemilikan dari ruko tersebut juga telah beralih kepada pihak lain. Disisi lain batas-batas tanah ruko yang disebutkan oleh Penggugat juga sangat keliru, yaitu batas tanah ruko yang semula milik Tergugat II yang telah terjual tersebut sebelah selatan berbatas dengan Jalan Merdeka, bukan berbatas dengan ruko milik alm. Abu Dahlan, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada bagian posita angka 39 halaman 10 gugatannya;

12. Bahwa dengan tidak berharganya permohonan peletakan sita jaminan atas ruko yang saat ini bukan lagi milik Tergugat II, maka gugatan provisi yang diajukan juga menjadi tidak berharga dan tidak bernilai dan oleh karena itu menurut hukum sangat pantas untuk ditolak;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat II tersebut adalah sangat pantas menurut hukum bila gugatan wan prestasi yang diajukan Penggugat ini untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dengan dictum putusannya sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak hadir di persidangan serta tidak pula mengirimkan jawabannya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat I dan Tergugat II masing-masing telah pula mengajukan Duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Perjanjian jual beli Manajemen Pengelolaan cafe dan Ganti Rugi Renovasi Cafe Nomor: 375/W/XII/2020 yang dibukukan dan didaftarkan di Notaris Rina Nizardi di Lhokseumawe, tertanggal 2

Halaman 25 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm



Desember 2020, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-1;

2. Foto copy surat Izin Usaha Industri An : CV FN COFFE tanggal 4 Juni 2020, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-2;

3. Foto copy surat Izin Usaha Perdagangan An. CV FN COFFE tanggal 4 Juni 2020, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-3;

4. Foto copy Nomor Induk Berusaha An : CV FN COFFE tanggal 4 Juni 2020, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-4;

5. Foto copy Surat Izin Usaha Tanda daftar usaha Pariwisata An : CV FN COFFE tanggal 4 Juni 2020, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-5;

6. Foto copy Surat Keterangan Terdaftar di Kemenkumham RI tanggal 21 Maret 2020, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-6;

7. Foto copy pernyataan Tergugat II kepada Penggugat tertanggal 8 Mei 2020, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-7;

8. Foto copy Slip setoran dari CIMBNIAGA tertanggal 1 Desember 2021 sejumlah Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dari Azhar Jamil (Tergugat I) kepada Penggugat, telah disesuaikan dengan fotocopynya dan telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-8;

9. Foto copy screenshot/capture percakapan melalui media sosial Whatsapp antara Penggugat dengan Tergugat I pada bulan September dan November 2021, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-9;

10. Foto copy screenshot/capture percakapan melalui media sosial Whatsapp antara Penggugat dengan Tergugat I pada bulan November 2020, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-10;

11. Print out dokumentasi foto tanggal 2 Desember 2020, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-11;

12. Foto copy screenshot/capture percakapan melalui media sosial Whatsapp antara Penggugat dengan Tergugat II pada bulan Januari



sampai dengan bulan Mei 2021, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-12;

13. Print out dokumentasi foto-foto Cafe pada saat Renovasi dan hasil Renovasi di saat Pengelolaan di bawah Manajemen Penggugat dengan Nama Cafe FN COFFEE, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-13;

14. Print out dokumentasi Papan Nama ucapan selamat Kepada AN COFFEE Dahulu AA COFFEE dahulu FN COFFEE saat Grand Opening besar-besaran AN COFFEE pada Pertengahan Januari 2022, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-14;

15. Fotocopy Akta Pendirian CV FN Coffee Nomor 68 yang di buat di Notaris Rina Nizardi di Lhokseumawe, tertanggal 18 Maret 2021, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda P-15;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi T. Agus Samsi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah mengenai masalah ruko usaha café, yang terletak di Jalan Merdeka Desa Tumpok Terendam Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe (samping Bank BI);
- Bahwa pada tahun 2019 Saksi melakukan pekerjaan renovasi Toko tersebut atas perintah dari Penggugat dengan nilai pembayaran sejumlah Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa pada saat itu Saksi melakukan pekerjaan yaitu pembuatan pagar stainless, balkon, dan pembuatan kanopi serta termasuk juga pemasangan kaca pada ruang ber-AC yang ada di lantai pertama;
- Bahwa selain itu, Saksi juga ada melakukan pengerjaan meja-meja stainless untuk mengganti meja lama yang ada di café/toko tersebut;
- Bahwa yang menyuruh Saksi mengerjakan seluruh renovasi tersebut adalah Penggugat serta Penggugat pula yang membayar seluruh biaya yang Saksi minta;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat Saksi melakukan pekerjaan renovasi di Toko tersebut, Saksi melihat lantai toko juga ada dilakukan penggantian granit oleh orang lain atas suruhan dari Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, dahulunya Toko/Café tersebut adalah milik H. Husnaini yaitu ayah dari Tergugat II;
- Bahwa Saksi kenal lama dengan Tergugat II dan Tergugat II yang mengenalkan Saksi kepada Penggugat pada saat Penggugat hendak melakukan renovasi Toko/Café tersebut;
- Bahwa pada saat Saksi mengerjakan renovasi tersebut, Tergugat II juga sering datang ke cafe/toko dan turut melihat proses renovasi;
- Bahwa sebelum café/Toko tersebut direnovasi oleh Penggugat dengan nama FN Coffee, Toko/Café tersebut dahulunya bernama Black Castle dan dikelola oleh Tergugat II;

2. Saksi Yasir Setiawan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah mengenai masalah ruko usaha café, yang terletak di Jalan Merdeka Desa Tumpok Terendam Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe (samping Bank BI);
- Bahwa café/ruko yang menjadi objek tersebut adalah milik Tergugat II yang telah dikelola dan direnovasi oleh Penggugat sejak awal tahun 2020 sampai dengan akhir 2020 dengan nama FN Coffee;
- Bahwa sebelum dikelola oleh Penggugat, café/ruko tersebut dikelola oleh Tergugat II dengan nama Black Castle namun tidak berkembang hingga setelah diambil dan dikelola oleh Penggugat, café/ruko tersebut direnovasi besar-besaran dan diganti namanya menjadi FN Coffee (Faisal Nova Coffee);
- Bahwa setelah FN Coffee, cafe tersebut selanjutnya bernama A2 Coffee (Agung Anggi Coffee) dan yang menguasainya adalah Bang Fauzi (Tergugat I), dimana Anggi adalah anak dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui A2 Coffee tersebut milik Tergugat I dikarenakan Saksi pernah bekerja mencuci piring di cafe tersebut pada saat cafe tersebut sejak cafe tersebut bernama FN Coffee yang dikelola oleh Penggugat hingga berganti nama menjadi A2 Coffee dan Tergugat I setiap malam berada di cafe tersebut;

Halaman 28 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm

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

- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I sudah membayar uang kepada Penggugat untuk cafe tersebut sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu milyar rupiah) melalui Ami dan Tergugat II;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat II ada membayar hutangnya kepada Penggugat sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, barang-barang yang ada di cafe tersebut adalah milik Penggugat yang dibeli pada saat Penggugat melakukan renovasi cafe dan merubah dari Black Castle menjadi FN Coffee;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, Tergugat I mengetahui bahwa Tergugat II ada tersangkut hutang dengan Penggugat terhadap cafe tersebut dan Tergugat I harus membayar kepada Penggugat sejumlah Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta rupiah);
 - Bahwa pada saat Saksi berjumpa dengan Tergugat I di Bank Muamalat, Saksi pernah mendengar bahwa Tergugat I menceritakan bahwa Tergugat I sudah salah langkah dalam membeli cafe tersebut;
- Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya

telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK: 1173033112720083 tanggal 31 Desember 2017 atas nama Azhar Jamil, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup, diberi tanda T.I-1;
2. Foto copy Sertipikat Hak Milik No.486 tahun 1991, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup, diberi tanda T.I-2;
3. Fotocopy Kesepakatan Bersama tanggal 03 Desember 2021, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup, diberi tanda T.I-3;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Daftar pekerjaan renovasi, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda T.II-1;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Armya, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 29 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm

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

- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah mengenai objek cafe/ruko milik Tergugat II;
- Bahwa Cafe/Ruko tersebut dahulunya bernama Black Castle kemudian dikelola oleh Penggugat dengan nama FN Coffee sekitar tahun 2020 dan pada saat itu Saksi pernah bekerja di cafe tersebut;
- Bahwa Tergugat II pernah memberitahukan Saksi untuk mencari pembeli cafe/ruko tersebut karena Tergugat II bermaksud untuk menjualnya;
- Bahwa pada akhir tahun 2020, Tergugat I datang menjumpai Saksi untuk menanyakan informasi mengenai café/ruko milik Tergugat II yang akan dijual dan selanjutnya Saksi Armya mempertemukan Tergugat I dan Tergugat II untuk membahas mengenai status dan proses jual beli café/ruko tersebut;
- Bahwa seingat saksi, harga kesepakatan cafe/ruko tersebut adalah senilai Rp3.300.000.000,00 (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) dari harga awal Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah);
- Bahwa selanjutnya pada saat itu Tergugat II ada memberitahukan Tergugat I bahwa cafe/ruko tersebut masih menjadi agunan kredit pada Bank BNI sejumlah Rp1.480.000.000,00 (satu milyar empat ratus delapan puluh ribu rupiah) yang selanjutnya dilunasi langsung oleh Tergugat I kepada pihak Bank BNI;
- Bahwa pada saat Tergugat I membayar tunggakan kredit Tergugat II pada Bank BNI tersebut, Saksi mengetahuinya karena Saksi turut datang ke bank;
- Bahwa setahu Saksi, Tergugat I telah menyerahkan uang pembelian cafe/ruko tersebut sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) kepada Tergugat II dengan cara Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditransfer ke rekening Penggugat atas perintah Tergugat II dan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) diambil langsung secara tunai oleh Tergugat II dengan alasan untuk dicicil kepada Penggugat;

2. Saksi Muhammad Fauzi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 30 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm

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

- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah mengenai objek cafe/ruko milik Tergugat II;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai permasalahan tersebut dikarenakan Saksi agen/perantara jual beli café/ruko tersebut dari pihak Tergugat I;
- Bahwa seingat saksi, harga kesepakatan cafe/ruko tersebut adalah senilai Rp3.300.000.000,00 (tiga milyar tiga ratus juta rupiah) dan pada saat itu Tergugat I langsung memberikan panjar sejumlah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) kepada Tergugat II;
- Bahwa setelah Tergugat II menerima uang panjar, selanjutnya Tergugat II mengatakan akan menurunkan konsultan untuk menilai harga renovasi cafe/ruko tersebut karena renovasinya dilakukan oleh Penggugat dan menurut informasi dari Tergugat II, berdasarkan hasil konsultan, harga renovasi cafe/ruko tersebut adalah senilai Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah);
- Bahwa Saksi merupakan teman lama Tergugat II yang mencari informasi terkait dengan penjualan café/ruko tersebut dan selanjutnya Saksi ikut terlibat selama proses jual beli café/ruko tersebut termasuk juga pada saat Tergugat I menyetor uang ke rekening Penggugat atas perintah dari Tergugat II sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dari bank CIMB NIAGA Lhokseumawe;
- Bahwa selain uang sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) yang ditransfer ke rekening Penggugat atas perintah Tergugat II, Tergugat I juga ada memberikan uang tunai sejumlah Rp500.000.00,00 (lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat II yang digunakan oleh Tergugat II untuk membayar hutang-hutang Penggugat yaitu kepada Bang Kelana sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), kepada Fery sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan kepada Faisal sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Tergugat II ada membayar hutang kepada beberapa orang tersebut dikarenakan Saksi mengikuti Tergugat II pada saat mendatangi orang-orang tersebut atas perintah Tergugat I;

Halaman 31 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm

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)



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Kamis, tanggal 24 Juni 2022 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan tuntutan Provisi Penggugat pada pokoknya adalah meminta agar Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tidak memperjual belikan lagi Objek sengketa Cafe AN COFFEE (Saat ini) yang beralamat di Jalan merdeka No.38-39 Kelurahan simpang Empat Kecamatan Banda Sakti Kota Lhoksemawe dengan memasang Plang "Sedang dalam sengketa Hukum di Pengadilan Negeri Lhokseumawe" di Depan Cafe AN COFFEE;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa tuntutan provisi tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam 191 Rbg, sehingga oleh karenanya tuntutan provisi tersebut tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan harus ditolak;

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban, Tergugat I telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya atas dasar alasan sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Kabur;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I menyatakan bahwa gugatan Penggugat telah disusun dengan tidak cermat dan tidak jelas, karena gugatan perkara aquo disatu sisi adalah gugatan wan prestasi terhadap Tergugat II dan disisi yang lain gugatan perkara aquo adalah gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I. Artinya dalam satu gugatan yang sama, nomor register perkaranya sama yaitu No. 2/Pdt.G/2022/PN-Lsm terdapat 2 (dua) jenis gugatan perdata, yang satu gugatan wan prestasi dan yang satu lagi gugatan perbuatan melawan hukum;

Halaman 32 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm



Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I juga mendalilkan bahwa dalam perkara aquo Penggugat telah mengubah gugatan yaitu mengubah identitas Tergugat I yang semula digugat adalah subyek Fauzi (Toko Fauzi Motor) dengan alamat Jalan Merdeka Timur No. 76 B, Mon Geudong, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe, sementara pada perubahan gugatan yang dimohonkan Penggugat tertanggal 20 April 2022, tertulis subyek hukum Tergugat I adalah Azhar Jamil (Toko Fauzi Motor), alamat JL. Merdeka Timur No. 76B Gampong Mon Geudong Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe;

Menimbang, bahwa Tergugat I juga mendalilkan bahwa fundamentum petendi dari gugatan ini juga sangat tidak jelas, karena Penggugat tidak menjelaskan secara rinci tentang obyek sengketa yang dimaksud, peristiwa apa yang melatar belakangi terjadinya sengketa, apa obyek sengketanya, apakah obyek sengketanya tentang pengelolaan café atau sengketa kepemilikan ruko dan lain sebagainya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi dari Tergugat I, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa suatu gugatan dikatakan kabur atau ketidak jelasan suatu gugatan (*obscuur libel*) dapat ditentukan berdasarkan hal-hal sebagai berikut: posita (*fundamentum petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum, tidak jelasnya objek yang disengketakan, penggabungan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri sendiri, terdapat saling pertentangan antara posita dengan petitum, atau petitum tidak terinci, tapi hanya berupa kompositur atau *ex aequo et bono*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat I mengenai gugatan Penggugat tidak cermat dan tidak jelas karena adanya percampuran antara gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi yang didalilkan oleh Penggugat, hukum acara perdata dapat saja terjadi penggabungan beberapa gugatan. Penggabungan gugatan disebut juga kumulasi gugatan atau *samenvoeging van vordering*, yaitu penggabungan lebih dari satu tuntutan hukum ke dalam satu gugatan. Hukum positif tidak mengatur penggabungan gugatan, juga tidak diatur dalam *Herzeine Inlandsch Reglement* ("HIR"), *Reglement Buiten Govesten* ("RBg"), dan *Reglement op de Rechtsvordering* ("Rv"). Terjadinya penggabungan itu karena adanya koneksitas antara satu sama lain. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA-RI No.677.K/Sip/1972, tanggal 13 Desember 1972, imungkinkan "penggabungan" gugatan-gugatan jika antara gugatan-gugatan itu terdapat hubungan yang erat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetapi adalah tidak layak dalam bentuk perkara yang satu (No. 53/1972.G) dijadikan gugatan rekonsensi terhadap perkara yang lainnya (No. 521/1971.G);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dalil gugatan, ternyata antara perbuatan melawan hukum yang didalilkan telah dilakukan oleh Tergugat I dengan perbuatan wanprestasi oleh Tergugat II mempunyai hubungan hukum yang saling berkaitan satu sama lain dan bukan perbuatan yang berdiri sendiri sehingga dengan demikian menurut Majelis Hakim adanya 2 perbuatan yaitu perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam gugatan a quo bukan merupakan suatu bentuk gugatan kabur;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa Penggugat telah mengubah gugatan dengan mengubah identitas Tergugat I sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak cermat, Majelis Hakim menilai bahwa perubahan nama/identitas Tergugat I dari sebelumnya Fauzi menjadi Azhar Jamil bukanlah merubah pihak oleh karena identitas Fauzi maupun Azhar Jamil tersebut adalah menunjuk kepada orang yang sama. Bahwa adanya kekeliruan penulisan nama Tergugat I yang sebelumnya ditulis Fauzi dikarenakan perbedaan nama panggilan Tergugat I dengan nama pada dokumen identitas, sesuai dengan keterangan Saksi-saksi baik Saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu Saksi Yasir Setiawan maupun keterangan Saksi Armya dan Saksi Muhammad Fauzi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang kedua saksi pada pokoknya menerangkan bahwa nama panggilan Tergugat I sehari-hari adalah Fauzi yaitu pemilik Toko Fauzi Motor. Bahwa perubahan gugatan berupa perbaikan identitas nama Tergugat I agar sesuai dengan identitas pada dokumen Tergugat I tersebut tidak pula mengakibatkan gugatan kabur oleh karena Tergugat I telah hadir di persidangan pada saat mediasi sebelum adanya perubahan gugatan serta telah pula memberikan kuasanya kepada Sdr. H. Muzakkir, S.H., M.H. pada tanggal 12 Mei 2022 serta telah mengajukan jawaban dan pembuktian sehingga dengan demikian tidak terdapat kekeliruan tentang pihak yang digugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi dari Tergugat I yang mendalilkan bahwa *fundamentum petendi* dari gugatan ini juga sangat tidak jelas, karena Penggugat tidak menjelaskan secara rinci tentang obyek sengketa yang dimaksud, peristiwa apa yang melatar belakangi terjadinya sengketa, apa obyek sengketanya, apakah obyek sengketanya tentang pengelolaan café atau sengketa kepemilikan ruko dan lain sebagainya, menurut Majelis Hakim alasan yang dikemukakan oleh Tergugat I tersebut tidak tepat oleh karena Penggugat dalam gugatannya telah menguraikan secara singkat dan jelas perbuatan

Halaman 34 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm



hukum apa yang dilakukan oleh Para Tergugat sehingga ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo. Bahwa penentuan secara rinci tentang perbuatan para Tergugat sudah masuk dalam pokok perkara sehingga harus dibuktikan terlebih dahulu dengan bukti-bukti surat maupun saksi-saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Gugatan Kabur dari Tergugat I tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

2. Gugatan Penggugat Error In Persona dan Kurang Pihak

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya menyatakan bahwa subyek hukum Tergugat I yang dimaksud oleh Penggugat juga sangat tidak jelas. Apakah yang dimaksud sebagai Tergugat I adalah Azhar Jamil secara pribadi atau Toko Fauzi Motor yang merupakan suatu badan usaha. Kalau yang dimaksud oleh Penggugat bahwa Tergugat I adalah pribadi Azhar Jamil, maka alamat/tempat tinggal/domisili Tergugat I (Azhar Jamil) bukanlah di Jalan Merdeka Timur, Mon Geudong melainkan beralamat di Dusun Meurah Mulia, Gampong Mon Geudong, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe, sebagaimana tertera pada KTP NIK. No. 1173023112720082. Atau Penggugat bermaksud menggugat kedua-duanya yaitu Azhar Jamil sebagai entitas pribadi dan Toko Fauzi Motor sebagai entitas usaha, sama sekali sangat tidak jelas;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya juga menyatakan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara aquo adalah gugatan yang cacat subyek hukumnya (*error in persona*) dan kurang subyek hukumnya karena kalaulah yang digugat oleh Penggugat adalah karena Tergugat I membeli ruko yang dahulunya milik Tergugat II, maka semestinya menurut hukum Penggugat juga harus menggugat Bank BNI karena Tergugat I membeli ruko tersebut pada Bank BNI;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi dari Tergugat I tentang cacat subjek hukum (*error in persona*), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Gugatan error in persona diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu: (1). Diskualifikasi in persona, terjadi apabila yang bertindak sebagai penggugat orang yang tidak memenuhi syarat disebabkan penggugat dalam kondisi tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan, atau para pihak tidak cakap melakukan tindakan hukum; (2) Salah sasaran pihak yang digugat, dimana pihak yang digugat tidak ada hubungan hukum dengan perkara, sehingga mengakibatkan kekeliruan orang



yang ditarik sebagai tergugat (gemis aanhoeda nigheid); atau (3) Gugatan kurang pihak (Plurium litis consortium), dimana pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap. Bahwa Kekeliruan dan kesalahan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang) sehingga gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasikan mengandung cacat formal, dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat, ternyata dalam surat gugatannya Penggugat telah menarik Tergugat I sebagai salah satu pihak dalam perkara ini dengan identitas subjek hukum perorangan yaitu dengan memuat nama, pekerjaan dan alamat Tergugat I. Bahwa penempatan nama Toko Fauzi Motor setelah penyebutan nama Tergugat I tersebut tidaklah menimbulkan error in persona oleh karena penempatan hal tersebut hanya dimaksudkan sebagai penegasan tentang pihak yang digugat dalam perkara ini *in casu* Tergugat I;

Menimbang, bahwa mengenai adanya perbedaan penulisan alamat juga tidak mengakibatkan hilangnya hak Tergugat dikarenakan masih berada dalam Desa/Gampong yang sama yaitu Desa/Gampong Mon Geudong Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kurang pihak tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara adalah merupakan hak dari pada Penggugat, yang dalam hal ini tentunya pihak yang mempunyai perselisihan dengan Penggugat (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 11 April 1997 Nomor 3909 K/Pdt.G/1994). Bahwa ditinjau dari aspek teoritik, pendapat Mahkamah Agung tersebut telah sesuai dengan teori hukum acara perdata tentang asas "legitima persona standi in judicio", yang bermakna bahwa siapapun yang merasa memiliki sesuatu hak dan ingin mempertahankannya maka ia berhak bertindak selaku pihak baik selaku Penggugat maupun Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat I yang menyatakan bahwa Penggugat tidak ikut menggugat pihak Bank BNI dikarenakan Tergugat I membeli Ruko tersebut dari Bank BNI, Majelis Hakim berpendapat bahwa pokok permasalahan yang didalilkan dalam perkara a quo adalah mengenai perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan perbuatan hukum terhadap Ruko yang masih menjadi sengketa pengelolaan antara Penggugat dengan Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II dan tidak mempunyai kaitan hukum dengan pihak Bank BNI, dengan demikian menurut Majelis Hakim pihak Bank BNI tidak perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi mengenai gugatan kurang pihak dari Tergugat I tersebut tidaklah beralasan dan oleh karena itu haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat I dinyatakan ditolak, maka Majelis Hakim menetapkan untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat II merupakan pemilik dari 1 (Satu) Bidang tanah Perkarangan Seluas 262M² (dua ratus enam puluh dua meter persegi) dengan SHM No. 486 tertanggal 03 November 2017 atas nama Muhammad Agung Rezky Afonna,SE (Tergugat II), beserta 1 unit Rumah Toko Permanen yang didalamnya berdiri dahulu Bernama Cafe Black Castle yang terletak di Jalan Merdeka No. 38-39 Dusun Tumpok Terendam Gampong Simpang Empat Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe;
- Bahwa pada bulan September 2019 antara Penggugat dengan Tergugat II terjadi Perjanjian Jual beli Manajemen Pengelolaan Cafe dengan penggantian nama dari Black Castle menjadi FN Coffee;
- Bahwa Tergugat I telah membeli café/ruko tersebut dari Tergugat II dan sejak Januari 2022 manajemen pengelolaan Cafe, tanah dan bangunan Ruko diatasnya dikuasai dan dimiliki sepenuhnya oleh Tergugat I dengan nama AN Coffee;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai :

1. Apakah benar antara Penggugat dengan Tergugat II masih ada permasalahan sengketa manajemen pengelolaan café yang belum selesai dilunaskan oleh Tergugat II?
2. Apakah benar Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap pembelian cafe yang objek sengketanya masih sedang dalam proses hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat II telah

Halaman 37 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm

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

melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap Surat Perjanjian Jual Beli Manajemen Pengelolaan Cafe Nomor 375/W/XII/2020 tanggal 2 Desember 2020?

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai “benar Toko/Cafe yang menjadi objek jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II masih dalam sengketa pengelolaan antara Penggugat dengan Tergugat II dan perbuatan Tergugat I dengan Tergugat II mengenai jual beli Toko/Cafe yang masih menjadi objek sengketa pengelolaan antara Penggugat dengan Tergugat II tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 BW menyebutkan bahwa “Barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak atau menyebut suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu”, dengan demikian Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil pokok gugatannya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-15 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu saksi T. Agus Samsi dan saksi Yasir Setiawan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti berupa bukti T.I.-1 sampai dengan T.I.-3, dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.II-1;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi yaitu saksi Armya dan Saksi Muhammad Fauzi;

Menimbang, bahwa dari bukti P-2, P-3, P-4, P-5 dan P-6 diketahui bahwa Penggugat dalam menjalankan usaha café atas nama FN Coffee tersebut telah mendaftarkan izin usaha dan mengurus dokumen-dokumen izin berusaha lainnya pada beberapa instansi terkait, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-15 berupa Fotocopy Akta Pendirian CV FN Coffee Nomor 68 yang dibuat di Notaris Rina Nizardi (Tergugat III) di Lhokseumawe, tertanggal 18 Maret 2021, diketahui bahwa dalam menjalankan usahanya, Penggugat telah membuat Akta Pendirian atas CV FN Coffee yaitu sebuah usaha di bidang penyediaan akomodasi dan penyediaan makan dan minum;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi T. Agus Samsi, pada tahun 2019 Saksi T. Agus Samsi melakukan pekerjaan renovasi Toko tersebut atas perintah dari Penggugat dengan nilai pembayaran sejumlah

Halaman 38 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm

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

Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan pada saat itu Saksi melakukan pekerjaan yaitu pembuatan pagar stainless, balkon, dan pembuatan kanopi serta termasuk juga pemasangan kaca pada ruang ber-AC yang ada di lantai pertama. Bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan Saksi Yasir Setiawan, diketahui bahwa café/ruko yang menjadi objek jual beli manajemen pengelolaan tersebut adalah milik Tergugat II yang telah dikelola dan direnovasi oleh Penggugat sejak awal tahun 2020 sampai dengan akhir 2020 dengan nama FN Coffee (Faisal Nova Coffee). Bahwa sebelum dikelola oleh Penggugat, café/ruko tersebut dikelola oleh Tergugat II dengan nama Black Castle namun tidak berkembang hingga setelah diambil dan dikelola oleh Penggugat, café/ruko tersebut direnovasi besar-besaran dan diganti namanya menjadi FN Coffee dan pada saat itu café/ruko tersebut memiliki banyak pengunjung. Bahwa Saksi Yasir Setiawan mengetahui tentang hal tersebut karena Saksi Yasir Setiawan bekerja sebagai pencuci piring di cafe tersebut sejak FN Coffee yang dikelola oleh Penggugat hingga menjadi A2 Coffee (Agung Anggi Coffee) dan yang menguasainya adalah Bang Fauzi (Tergugat I), dimana Anggi adalah anak dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya menyatakan bahwa Penggugat, tanpa seizin dan tanpa persetujuan Tergugat II, telah merenovasi interior dan ekterior ruko milik Tergugat II dengan melepas/membongkar seluruh utilitas yang telah terpasang sebelumnya didalam ruko tersebut. Bahwa selain itu, Tergugat II juga menyatakan bahwa Tergugat II tidak pernah meminta atau membeli kembali manajemen pengelolaan café sebagaimana di dalilkan pada angka 8 posita gugatannya. Yang ada oleh karena Penggugat tidak mampu atau tidak mau melunasi sisa harga ruko milik Tergugat II yang telah dipakai oleh Penggugat untuk membuka café dan Penggugat juga sudah memperoleh untung yang besar, maka akal-akalan Penggugat saja yang menuduh Tergugat II meminta kembali. Bahwa klaim Penggugat yang menyatakan nilai renovasi ruko milik Tergugat II yang dilakukan sebesar Rp2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) tidak pernah dipertanggung jawabkan kepada Tergugat II berkenaan dengan rincian biaya yang dikeluarkan termasuk didalamnya item-item apa apa saja yang dilakukan renovasi juga tidak pernah dijelaskan dan diperlihatkan bukti bukti pengeluaran, sehingga kegiatan renovasi apa saja yang dilakukan oleh Penggugat pada ruko milik Tergugat II, termasuk didalamnya pengadaan fasilitas lainnya tidak pernah dijelaskan dan dipertanggung jawabkan kepada Tergugat II;

Halaman 39 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm

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

Menimbang, bahwa terhadap dalil sangkalan Tergugat II tersebut, ternyata tidak bersesuaian dengan keterangan Saksi T. Agus Samsi yang menerangkan bahwa Saksi T. Agus Samsi melakukan pekerjaan renovasi Toko tersebut atas perintah dari Penggugat, dan pada saat Saksi T. Agus Samsi melakukan renovasi pada café/ruko tersebut, Tergugat II sering datang dan melihat perkembangan renovasi café/ruko yang sedang dilakukan. Bahwa Tergugat II yang memperkenalkan dan merekomendasikan Saksi T. Agus Samsi kepada Penggugat sehingga Saksi T. Agus Samsi melakukan pekerjaan renovasi café/ruko tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat yang Penggugat ajukan yaitu bukti P-1 berupa Perjanjian jual beli Manajemen Pengelolaan cafe dan Ganti Rugi Renovasi Cafe Nomor: 375/W/XII/2020 yang dibukukan dan didaftarkan di Notaris Rina Nizardi di Lhokseumawe, tertanggal 2 Desember 2020, diketahui bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan hukum berupa perjanjian jual beli manajemen pengelolaan café FN Coffee dari Penggugat kepada Tergugat II. Bahwa dalam perjanjian tanggal 2 Desember 2020 tersebut, Tergugat II bersedia membayar uang sejumlah Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat sebagai pembeli manajemen pengelolaan café dan ganti rugi renovasi café yang telah dilakukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti P-12 berupa screenshot/capture percakapan melalui media sosial Whatsapp antara Penggugat dengan Tergugat II pada bulan Januari sampai dengan bulan Mei 2021, diketahui bahwa Tergugat II mengakui dan berjanji akan melunasi sisa pembayaran ganti rugi renovasi café yang telah Tergugat II dan Penggugat buat (vide bukti P-1) sehingga dengan demikian jelas bahwa Tergugat II dalam rentang waktu bulan Januari sampai dengan bulan Mei 2021 mengakui adanya sisa pembayaran ganti rugi yang harus disetor kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-7 berupa Surat Pernyataan diatas materai tanggal 8 Mei 2021 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat II, diketahui bahwa ternyata Tergugat II telah membuat surat pernyataan di atas materai yang pada pokoknya berjanji untuk melunasi sisa jual beli manajemen pengelolaan FN Coffee sejumlah Rp670.000.000,00 (enam ratus tujuh puluh ribu rupiah) pada tanggal 2 Juni 2021 dan apabila Tergugat II tidak melunasi pada tanggal tersebut, maka Tergugat II bersedia menutup sementara A2 coffee sampai dengan pelunasan sisa uang tersebut selesai;

Halaman 40 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm

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)



Menimbang, bahwa dari bukti P-7 dan P-12 serta dikaitkan dengan bukti P-1 tersebut, maka telah ternyata bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat II terikat perjanjian jual beli manajemen pengelolaan cafe dan ganti rugi renovasi yang belum diselesaikan seluruhnya oleh Tergugat II yaitu masih tersisa sejumlah Rp670.000.000,00 (enam ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.II-1 berupa Daftar pekerjaan renovasi, oleh karena bukti T.II-1 tersebut tidak memuat secara jelas siapa yang melakukan pengecekan melainkan hanya berbentuk daftar dan dibubuhkan tanda tangan penanggung jawab pekerjaan, maka menurut Majelis Hakim bukti tersebut tidak valid untuk dijadikan dasar penentuan barang/pekerjaan renovasi dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap pembelian cafe yang objek sengketa masih sedang dalam proses hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat II telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap Surat Perjanjian Jual Beli Manajemen Pengelolaan Cafe Nomor 375/W/XII/2020 tanggal 2 Desember 2020;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah menyangkal dalil gugatan Penggugat dengan menyatakan bahwa Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Tergugat II maupun dengan Penggugat, termasuk didalamnya berkenaan dengan pengelolaan café yang sama sekali tidak dimengerti oleh Tergugat I oleh karena Tergugat I membeli ruko yang dulunya milik Tergugat II melalui Bank BNI Cabang Lhokseumawe karena ruko tersebut akan segera dilelang;

Menimbang, bahwa dalil sangkalan Tergugat I tersebut ternyata tidak bersesuaian dengan bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang Tergugat I ajukan. Bahwa berdasarkan bukti T.1-2 berupa Sertipikat Hak Milik No.486 tahun 1991 diketahui bahwa 1 (satu) bidang tanah beserta bangunan di atasnya milik Tergugat II tersebut (objek sengketa) telah beralih nama kepemilikan menjadi milik Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 29/2022 tanggal 02 Februari 2022 yang dibuat oleh PPAT Cut Nilawati, SE, SH, M.Kn.;

Menimbang, bahwa selanjutnya apabila bukti surat T.I-2 dan bukti T.I-3 tersebut dihubungkan keterangan saksi Armya maupun keterangan Saksi Muhammad Fauzi, diketahui bahwa berdasarkan keterangan Saksi Armya sekira akhir tahun 2020, Tergugat I bersama dengan Saksi Muhammad Fauzi datang menjumpai Saksi Armya untuk menanyakan informasi mengenai café/ruko milik Tergugat II yang akan dijual. Bahwa selanjutnya Saksi Armya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertemukan Tergugat I dan Tergugat II untuk membahas mengenai status dan proses jual beli café/ruko tersebut. Bahwa Saksi Armya mengetahui sebelumnya café/ruko tersebut dikelola oleh Penggugat dan Saksi Armya pernah bekerja di café/ruko tersebut pada saat dikelola oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti P-8 berupa slip setoran dari CIMB NIAGA, diketahui bahwa Tergugat II telah menyetor uang sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Penggugat melalui Tergugat I sebagai panjar pembelian kembali Manajemen Pengelolaan cafe dan Ganti Rugi Renovasi Café yang telah Penggugat dan Tergugat II buat dihadapan Tergugat III (vide bukti P-1);

Menimbang, bahwa apabila bukti P-8 tersebut dihubungkan dengan keterangan Saksi Muhammad Fauzi, diketahui bahwa Saksi Muhammad Fauzi adalah agen/perantara jual beli café/ruko tersebut dari pihak Tergugat I. Bahwa Saksi Muhammad Fauzi yang merupakan teman lama Tergugat II yang mencari informasi terkait dengan penjualan café/ruko tersebut dan selanjutnya Saksi Muhammad Fauzi ikut terlibat selama proses jual beli café/ruko tersebut termasuk juga pada saat Tergugat I menyetor uang ke rekening Penggugat atas perintah dari Tergugat II sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dari bank CIMB NIAGA Lhokseumawe;

Menimbang, bahwa menurut keterangan Saksi Muhammad Fauzi, selain uang sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) yang ditransfer ke rekening Penggugat atas perintah Tergugat II, Tergugat I juga ada memberikan uang tunai sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat II yang digunakan oleh Tergugat II untuk membayar hutang-hutang Penggugat yaitu kepada Bang Kelana sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), kepada Fery sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan kepada Faisal sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan Saksi Muhammad Fauzi mengetahuinya karena mengikuti Tergugat II atas perintah Tergugat I;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti P-9 dan P-10 berupa screenshot/capture percakapan melalui media sosial Whatsapp antara Penggugat dengan Tergugat I, diketahui bahwa sebelum Tergugat I membeli Café/Ruko dari Tergugat II, Penggugat telah memberitahukan kepada Tergugat I bahwa café/ruko tersebut masih terikat hubungan hukum pengelolaan dengan Penggugat dan belum diselesaikan seluruhnya oleh Tergugat II. Bahwa adanya bukti P-9 dan bukti P-10 tersebut menunjukkan bahwa Tergugat I sejak awal telah mengetahui bahwa objek berupa café/ruko yang Tergugat I hendak beli

Halaman 42 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Tergugat II tersebut sedang bermasalah dengan pihak lain (Penggugat) namun Tergugat I tetap melanjutkan proses jual beli tersebut termasuk seluruh barang-barang/fasilitas yang ada didalam bangunan tersebut sesuai dengan bukti T.II-3 berupa Kesepakatan Bersama antara Tergugat I dengan Tergugat II tanggal 3 Desember 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, maka menurut Majelis Hakim Tergugat I membeli café/ruko tersebut bukan dari pihak Bank BNI melainkan Tergugat I hanya melunasi agunan hutang Tergugat II dari bank BNI. Bahwa Tergugat I sejak awal proses jual beli telah mengetahui terhadap café/ruko yang hendak diperjual belikan tersebut masih tersangkut permasalahan hukum terkait dengan ganti rugi manajemen pengelolaan café/ruko antara Penggugat dengan Tergugat II, namun Tergugat I tetap melanjutkan proses jual beli tersebut tanpa memperdulikan permasalahan hukum yang ada pada café/ruko tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa benar Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap pembelian cafe yang objek sengketaanya masih sedang dalam proses/sengketa hukum antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat II telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap Surat Perjanjian Jual Beli Manajemen Pengelolaan Cafe Nomor 375/W/XII/2020 tanggal 2 Desember 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya, disisi lain Tergugat I dan Tergugat II dengan bukti-bukti yang diajukan baik bukti surat maupun bukti saksi tidak dapat meneguhkan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat lainnya baik yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II, menurut Majelis Hakim bukti-bukti tersebut dimaksudkan untuk digunakan untuk mendukung bukti-bukti lainnya, oleh karena seluruh unsur dari gugatan Penggugat dan sangkalan Para Tergugat telah dipertimbangkan, maka terhadap bukti-bukti surat tersebut tidak dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 untuk menyatakan bahwa surat Perjanjian Jual Beli Manajemen pengelolaan cafe dan membayar Ganti Rugi Terhadap Seluruh Fasilitas Yang telah dikeluarkan Oleh Penggugat atas

Halaman 43 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm

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

biaya Merenovasi Cafe Nomor 375/W/XII/2020 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat II di Notaris Hj. Rina Nizardy SH.,M.Kn selaku Tergugat III di Lhokseumawe pada tanggal 2 Desember 2020 adalah SAH Menurut Hukum, Majelis berpendapat bahwa oleh karena telah terbukti antara Penggugat dengan Tergugat II masih terikat dengan perjanjian Jual Beli Manajemen pengelolaan café yang belum diselesaikan pelunasannya oleh pihak Tergugat II, maka petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 dalil gugatan Penggugat, oleh karena telah terbukti di persidangan bahwa jual beli objek sengketa berupa café/ruko yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah mengenai café/Ruko yang masih mempunyai sengketa manajemen pengelolaan antara Penggugat dengan Tergugat II yang belum selesai serta Tergugat I mengetahui mengenai permasalahan tersebut namun tetap melakukan perbuatan jual beli objek sengketa, maka petitum angka 3 sudah sepatutnya beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 4, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena terbukti Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dan Tergugat II telah ingkar janji atas perjanjian Nomor 375/W/XII/2020 tanggal 2 Desember 2020, maka petitum angka 4 untuk menghukum Tergugat I dan II untuk membayar sisa Pelunasan Pembayaran kepada Penggugat sejumlah Rp 670.000.000,00 (enam ratus tujuh puluh Juta Rupiah) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 yang menuntut agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar kerugian materiil yang telah dikeluarkan Penggugat terhadap biaya Jasa Pengacara/Kuasa Hukum untuk Proses dan Upaya hukum yang diajukan yang diakibatkan oleh Tergugat I dan Tergugat II senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta Rupiah), Majelis Hakim menilai bahwa oleh karena Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti yang dapat dipergunakan sebagai dasar penentuan kerugian materiil yang diminta oleh Penggugat, maka petitum angka 5 harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 6 yang untuk menyatakan secara hukum Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak yang tidak beritikad baik, oleh karena telah terbukti bahwa perbuatan jual beli objek sengketa berupa café/ruko yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut dilakukan dengan sengaja tanpa mengindahkan masih adanya permasalahan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II padahal Tergugat I

Halaman 44 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm

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)



telah mengetahui adanya permasalahan hukum tersebut, maka dengan demikian petitum angka 6 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 yang menuntut agar Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian immaterial Penggugat sejumlah Rp2.000.000.000,00 (Dua milyar rupiah), Majelis Hakim menilai bahwa tuntutan tersebut irrelevan sehingga tidak beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 8 mengenai sita jaminan, oleh karena selama persidangan Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan terhadap objek sengketa, maka Petitum angka 8 tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 mengenai putusan serta merta, oleh karena selama dalam persidangan tidak ditemukan alasan-alasan yang mendesak untuk itu, dengan demikian terhadap petitum angka 9 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 12 mengenai dalil gugatan Penggugat mengenai pembayaran uang paksa (*dwang soom*), oleh karena sesuai dengan ketentuan Pasal 606a Rv dan Yurisprudensi tanggal 26 Pebruari 1973 No.793 K/SIP/1972 dalam mana Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang, maka terhadap petitum angka 12 ini menurut Majelis Hakim sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONVENSİ:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi terhadap objek sengketa;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil gugatan Rekonvensi telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Kwitansi Tanda Terima Uang untuk pembayaran Biaya dan Honorarium Jasa Pengacara dalam perkara Reg.No.2/Pdt.G/2022/PN Lsm untuk tingkat Pengadilan Negeri Lhokseumawe tertanggal 25 Februari 2022, yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P.R-1;



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian, maka gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi harus dinyatakan ditolak;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa petitum angka 10 dan angka 11 adalah mengenai hal yang sama yaitu tentang menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, sehingga Tergugat I dan Tergugat II berada di pihak yang kalah, maka Tergugat I dan Tergugat II harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata, 1320 KUHPerdata, RBg, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan demi hukum bahwa surat Perjanjian Jual Beli Manajemen pengelolaan cafe dan membayar ganti rugi terhadap seluruh fasilitas yang telah dikeluarkan oleh Penggugat atas biaya merenovasi Cafe Nomor 375/W/XII/2020 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat II di Notaris Hj. Rina Nizardy SH.,M.Kn selaku Tergugat III di Lhokseumawe pada tanggal 2 Desember 2020 adalah SAH Menurut Hukum .
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap pembelian cafe yang objek sengketanya masih sedang dalam proses hukum tersebut dan Tergugat II telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap Surat Perjanjian Jual Beli Manajemen pengelolaan cafe dan membayar ganti rugi terhadap seluruh fasilitas yang telah dikeluarkan oleh penggugat atas biaya merenovasi cafe Nomor 375/W/XII/2020 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat II di Notaris Hj.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rina Nizardy SH.,M.Kn selaku Tergugat III di Lhokseumawe pada tanggal 2 Desember 2020;

4. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar sisa Pelunasan Pembayaran kepada Penggugat sejumlah Rp670.000.000,00 (enam ratus tujuh puluh Juta Rupiah);

5. Menyatakan Secara Hukum Tergugat I dan Tergugat II sebagai Pihak yang tidak Beritikad Baik;

6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi secara tanggung-renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.600.000,00 (tiga juta enam ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe, pada hari Senin, tanggal 15 Agustus 2022, oleh kami, Budi Sunanda, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Mukhtaruddin, S.H. dan Mustabsyirah, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm tanggal 14 Februari 2022, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 22 Agustus 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Kasihani, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Penggugat tanpa dihadiri oleh kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II serta pihak Tergugat III maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

d.t.o

Mukhtaruddin, S.H.

d.t.o

Mustabsyirah, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

d.t.o

Budi Sunanda, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 47 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Lsm



d.t.o

Kasihani, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp100.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
endaftaran	:	
5.....P	:	Rp2.700.000,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp50.000,00;
NBP Panggilan	:	
7.....P	:	Rp700.000,00;
emeriksaan setempat	:	
8. PNBP Pemeriksaan setempat.	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp3.600.000,00;
(tiga juta enam ratus ribu rupiah)		