



**PUTUSAN**  
**Nomor 48/Pdt.G/2020/PN.Idm.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Indramayu yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**Puji Riyanto**, bertempat tinggal di Bumi Anggrek Blok J Nomor 80 Rt 002 Rw 007, Kelurahan Karangsatria, Kecamatan Tambun Utara, Kabupaten Bekasi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Afandi Rachman, S.H. dan Rifki Rasyid, S.H., M.H., Advokad dari Kantor Hukum Afandi Rachman and Partners (AFARALAW), beralamat di Epicentrum Walk 3<sup>rd</sup>, A306-307, Kuningan, Jakarta Selatan, 12940/email [afandi@afaralaw.com](mailto:afandi@afaralaw.com) berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 4 November 2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

**LAWAN:**

**1. Ibu Susi Suryani**, alamat Dusun Karang Baru Rt 001 Rw 005, Kelurahan/Desa Sukra, Kecamatan Sukra, Kabupaten Indramayu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

**2. Bapak Atoillah Dalil**, alamat Dusun Karang Baru Rt 001 Rw 005, Kelurahan/Desa Sukra, Kecamatan Sukra, Kabupaten Indramayu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada DR. Manotar Tampubolon, S.H., M.A., M.H. dan Antoni Sitanggang, S.H., advokat pada Lembaga Bantuan Hukum Patriot beralamat di Jalan Jati Timur Raya Blok A/168 Rt 004/Rw 008, Rawalumbu, Kota Bekasi 17117 berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 16 Desember 2020 yang kemudian dicabut oleh Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 23 Maret 2021 dan selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada DR. H. Khalimi, S.H., M.H. dan Irianto Muh. Akhmad, S.H., advokat dari Kantor Hukum Khal&Rekan, beralamat di Jalan Raya Pekandangan Jaya Nomor 4 Km 2, Kecamatan dan Kabupaten Indramayu/email [hupelita\\_indramayu@yahoo.co.id](mailto:hupelita_indramayu@yahoo.co.id), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 April 2021;

Halaman 1 dari 48 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Idm



**3. PT Sumber Alfaria Trijaya, Tbk**, alamat Alfa Tower Jalan Jalur Sutera Barat Kav. 9 Alam Sutra, Panunggangan Timur, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang/email [wahyu.d.erlangga@sat.co.id](mailto:wahyu.d.erlangga@sat.co.id), dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yohanes Doddy Eko Putranto, S.H., M.H. (Legal), Wahyu Dwi Erlangga, S.H. (Legal), Andri Budiarto Sutrisna (Team Franchise) dan Yendi Tisdiana, S. MN (Team Franchise), berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Desember 2020 selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**; Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara serta surat – surat dalam perkara ini;

Setelah mendengarkan kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 November 2020, yang diterima dan didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Indramayu tertanggal 26 November 2020, dalam register Nomor 48/Pdt.G/2020/PN.Idm telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**I. POSITA**

**A. KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI INDRAMAYU MEMERIKSA DAN MENGADILI:**

- Bahwa ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR yaitu “Gugatan perdata atau tuntutan hak yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123 kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, ke tempat tinggal sebetulnya” pada pokoknya mengatur gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal tergugat (*Actor Sequitur Forum Rei*).
- Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 118 ayat (4) HIR, maka cukup alasan Ketua Pengadilan Negeri Bandung untuk menerima, memeriksa, dan mengadili gugatan ini.

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00444 dengan luas tanah sebesar 392 m<sup>2</sup> (tiga ratus sembilan puluh dua meter persegi) tercatat atas nama Puji Riyanto, yang terletak di Blok Gatot 1 RT 01 RW 01 Kelurahan/Desa

Halaman 2 dari 48 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Idm



Gantar, Kec. Gantar, Kabupaten Indramayu atau dikenal terletak di Jalan Gantar, Kelurahan/Desa Gantar, Kec. Gantar, Kabupaten Indramayu, dengan batas-batas :

: Wamah  
Selatan : Keman  
: Endang  
: Jalan Raya Gantar

(Vide **P-1**) untuk selanjutnya disebut **Obyek Sengketa**.

2. Bahwa **Obyek Sengketa** diperoleh Penggugat dari Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli nomor 68/2020 tanggal 05 Juni 2020 yang dibuat oleh Iin Rohini, S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah di Kabupaten Indramayu (Vide **P-2**).
3. Bahwa pada tahun 2016, Penggugat merupakan mitra bisnis dari Tergugat I dan Tergugat II dalam usaha toko modern waralaba (Alfamart) milik Tergugat III. Bermula dari permintaan dari Tergugat I dan II kepada Penggugat untuk memberikan modal dengan sistem bagi hasil untuk usaha waralaba (Alfamart) milik Tergugat III.
4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menawarkan Kerjasama dengan Penggugat dalam bentuk modal usaha dengan memberikan bagi hasil dari usaha toko modern waralaba (Alfamart), sedangkan Tergugat I dan Tergugat II memiliki tempat/bangunan untuk toko modern waralaba (Alfamart) yang terletak di Blok Gatot 1 RT 01 RW 01 Kelurahan/Desa Gantar, Kec. Gantar, Kabupaten Indramayu atau dikenal terletak di Jalan Gantar, Kelurahan/Desa Gantar, Kec. Gantar, Kabupaten Indramayu. Penggugat bersedia mendukung Tergugat I dan Tergugat II dalam bentuk modal usaha dan sistem bagi hasil dari usaha toko modern waralaba dari Tergugat I dan Tergugat II dengan badan hukum bernama CV. HD JAYA.
5. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perjanjian secara lisan. **Pasal 1320 KUH Perdata** tentang syarat sahnya suatu Perjanjian, yang berbunyi:

*Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:*

- 1) *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.*
- 2) *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.*
- 3) *Suatu hal tertentu.*
- 4) *Suatu sebab yang halal.*



Berdasarkan ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian tersebut, **tidak ada satupun** syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengharuskan suatu perjanjian dibuat secara tertulis. **Dengan kata lain, suatu Perjanjian yang dibuat secara lisan juga mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, pacta sun servanda** (vide: **Pasal 1338 KUH Perdata**).

**Bahwa perjanjian lisan yang dibuat para pihak merupakan perjanjian sah dengan adanya kesepakatan para pihak sesuai pasal 1320 KUHperdata serta secara hukum mengikat para pihak yang membuatnya (*Pacta Sunt Servanda*) sesuai pasal 1388.**

6. Bahwa untuk membuktikan adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat akan membuktikan dengan alat bukti yang dipergunakan oleh pihak Penggugat dalam melaksanakan perjanjian tersebut (alat-alat bukti lainnya selain alat bukti surat) (vide: **Pasal 1866 KUH Perdata dan Pasal 164 HIR**).

*Pasal 1866*

*Alat pembuktian meliputi:*

- a. *bukti tertulis;*
- b. *bukti saksi;*
- c. *persangkaan;*
- d. *pengakuan;*
- e. *sumpah.*

7. Bahwa perjanjian lisan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II untuk selanjutnya disebut “**Perjanjian Kerjasama**”.
8. Bahwa dalam perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terdapat beberapa kesepakatan yaitu :
- 1) Penggugat memberikan modal usaha sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
  - 2) Bahwa Tergugat I dan Tergugat II akan mengembalikan modal usaha setelah 6 (enam) bulan dari modal diberikan oleh Penggugat (berakhir pada bulan Maret 2017);
  - 3) Memberikan bagi hasil keuntungan setiap 3 (tiga) bulan sebesar Rp 45.000.000,- (empat puluh lima juta);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat mengembalikan seluruh modal usaha dan bagi hasil maka Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan secara sukarela dengan mekanisme jual beli atas Obyek Sengketa kepada Penggugat.
9. Bahwa berdasarkan perjanjian kerjasama tersebut diatas maka telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II. Penggugat memberikan uang sebagai modal usaha sebesar Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan mekanisme transfer oleh Penggugat dari Bank Rakyat Indonesia (BRI) pada tanggal 28 September 2016 (**Vide P-3**) ke Nomor Rekening 2230409997 a.n Susi Suryani (Tergugat I) di Bank Central Asia (BCA) Cabang Subang.
10. Bahwa setelah ditransfer oleh Penggugat pada tanggal 28 September 2016, Tergugat I telah mengembalikan modal usaha sebesar Rp 100.000.000,- (Seratus juta rupiah) sekitar awal bulan Oktober 2016 melalui transfer ke rekening Penggugat. Pengembalian modal usaha tersebut oleh Tergugat I dengan alasan bahwa dengan modal usaha sebesar Rp 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) sudah mencukupi untuk modal usaha Tergugat I dan Tergugat II.
11. Bahwa Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II telah sepakat kembali bahwa Penggugat memberikan modal usaha sebesar Rp 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) dan kesepakatan pada angka 7 poin 2, poin 3 dan poin 4 tetap berlaku.
12. Bahwa atas kesepakatan dalam perjanjian kerjasama tersebut maka pihak Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II melaksanakan kesepakatan pada angka 7 poin 4 yaitu penandatanganan Surat Kuasa dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 31 Oktober 2016 (**Vide P-4**) **antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat**, yang ditandatangani dalam keadaan sadar dan dihadapan Notaris/PPAT lin Rohini, S.H. dan disaksikan oleh beberapa saksi.
13. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II selaku pemilik atas Obyek Sengketa berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 103/2016 tanggal 19 April 2016 yang dibuat oleh lin Rohini, S.H selaku PPAT Wilayah di Kabupaten Indramayu. Pada Tahun 2016 bukti kepemilikan Obyek Sengketa masih berupa Letter C nomor C 8167

Halaman 5 dari 48 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Idm

#### 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)





dengan nomor persil 134 kelas D.I dan masih proses pengurusan peningkatan status Letter C/Girik ke Sertifikat Hak Milik dan Balik Nama ke atas nama Tergugat I. Saat ini sudah berupa Sertifikat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 00444 dengan luas tanah sebesar 392 m<sup>2</sup> atas nama Puji Riyanto (Penggugat), yang terletak di Blok Gatot 1 RT 01 RW 01 Kelurahan/Desa Gantar, Kec. Gantar, Kabupaten Indramayu atau dikenal terletak di Jalan Gantar, Kelurahan/Desa Gantar, Kec. Gantar, Kabupaten Indramayu, dengan batas-batas :

: Wamah  
Selatan : Keman  
: Endang  
: Jalan Raya Gantar

- 14. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas pada point 6 dan 11, Tergugat I dan Tergugat II memberikan jaminan berupa tanah dan bangunan berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 103/2016 tanggal 19 April 2016 kepada Penggugat.**

**Bahwa Tergugat I dan Tergugat II memberikan jaminan berupa tanah dan bangunan berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 103/2016 tanggal 19 April 2016 kepada Penggugat atas pelaksanaan perjanjian kerjasama**

- 15. Bahwa dalam pelaksanaan Perjanjian Kerjasama, Tergugat I dan Tergugat II dalam melaksanakan pengembalian modal usaha dan bagi hasil tidak sesuai dengan kesepakatan. Pada jatuh tempo pada bulan Maret 2017, Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan pengembalian modal usaha sebesar Rp 200.000.000,- (Duaratus juta rupiah) kepada Penggugat. Terkait bagi hasil oleh Tergugat I dan Tergugat II hanya memberikan bagi hasil kepada Penggugat sebanyak 3 (tiga) kali dengan total kurang lebih sebesar Rp 43.000.000,- (empat puluh tiga juta rupiah).**
- 16. Bahwa setelah tanggal jatuh tempo pada tanggal 31 Maret 2017 sampai dengan saat ini, Tergugat I dan Tergugat II tidak kunjung memenuhi kewajibannya yang tertuang dalam Perjanjian Kerjasama yaitu mengembalikan modal dan pembagian keuntungan kepada Penggugat.**



17. Bahwa sesuai pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut "KUHPerdata"), menyebutkan:

Pasal 1338

*"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."*

Dari pasal diatas dijelaskan bahwa perjanjian kerjasama ini dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan kesepakatan dan itikad baik para pihak, maka Penggugat dan khususnya Tergugat I dan Tergugat II wajib mematuhi perjanjian yang dibuat secara bersama-sama dengan itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Kerjasama ini.

18. Bahwa selama kurun waktu 3 (tiga) tahun 3 (tiga) bulan semenjak tanggal jatuh tempo 31 Maret 2017 sampai dengan akhir Juni 2020, Penggugat terus mengupayakan jalan musyawarah mufakat kepada Tergugat II (Suami Tergugat I), dengan tujuan supaya Tergugat II dapat memenuhi kewajibannya sesuai Perjanjian Kerjasama dengan membayarkan pengembalian modal Penggugat dan pembagian keuntungan yang dijanjikan kepada Penggugat, tetapi sampai dengan saat ini (gugatan ini didaftarkan) Tergugat II tidak bisa memenuhi kewajibannya yang dijanjikan didalam Perjanjian Kerjasama.

19. Dalam proses pelaksanaan Perjanjian Kerjasama untuk peralihan obyek sengketa dengan mekanisme jual beli berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 31 Oktober 2016 terdapat kendala dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan pembayaran/pelunasan biaya kepada Notaris/PPAT Iin Rohini, S.H atas proses pengurusan peningkatan status Letter C/Girik ke Hak Milik dan Balik Nama ke atas nama Tergugat I sejak tahun 2016, Tergugat I dan Tergugat II hanya memberikan biaya sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah). **Perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas adalah Perbuatan Melawan**



**Hukum. Seharusnya pada Bulan Maret 2017 Penggugat sudah menjadi pemilik yang sah atas Obyek Sengketa.**

20. Dikarenakan adanya kendala tersebut diatas Penggugat masih mencoba menyelesaikan perkara aquo secara musyawarah dengan Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak kooperatif dan menghindar. Setelah lebih 2 (dua) tahun mencoba musyawarah dan tidak ada hasil maka pada bulan November 2019, Penggugat meminta Notaris/PPAT lin Rohani S.H untuk mengurus penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I dengan biaya ditanggung oleh Penggugat, kemudian Sertifikat Hak Milik nomor 00444 baru terbit pada tanggal 26 Desember 2019. Atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan patut diduga sebagai upaya untuk menghambat Penggugat dalam melaksanakan kuasanya sebagai pihak penjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 31 Oktober 2016 atau sebagai salah satu upaya Tergugat I dan Tergugat II agar Penggugat tidak mempunyai jaminan atas Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II.
21. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak beritikad baik kepada Penggugat, oleh karena itu Penggugat melaksanakan kuasanya yang diatur perjanjian kerjasama yaitu menjual obyek sengketa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 31 Oktober 2016 kepada Penggugat sendiri berdasarkan Akta Jual Beli nomor 68/2020 tanggal 05 Juni 2020 yang dibuat oleh lin Rohini, S.H selaku PPAT Wilayah di Kabupaten Indramayu dan Penggugat membiayai seluruh proses peningkatan Sertifikat Hak milik pada bulan Desember 2019, jual beli yang terdiri dari pajak penghasilan (PPh) penjual, BPHTB dari pembeli, biaya notaris/PPAT dan balik nama pada bulan Juni 2020 dengan total biaya sebesar Rp 20.000.000,- (Duapuluh juta rupiah) (Vide P-5).
22. Bahwa pengiriman Somasi kepada Tergugat II yang dilakukan oleh kuasa hukum Penggugat sebagai upaya penyelesaian perkara aquo secara musyawarah dan upaya pembelian kembali terhadap obyek sengketa beserta biaya-biaya lainnya sebelum Penggugat mengalihkan hak atas Obyek Sengketa, karena sampai saat ini Tergugat I dan Tergugat II masih





menguasai Obyek Sengketa. Hal ini telah disampaikan oleh Penggugat dan kuasa hukum Penggugat kepada Tergugat II secara lisan.

Bahwa Penggugat telah mengupayakan penyelesaian perkara a quo dengan mengedepankan itikad baik atau musyawarah kepada Tergugat I dan Tergugat II, tetapi Tergugat I dan Tergugat II masih menguasai obyek sengketa.

23. Bahwa pada tanggal 09 Agustus 2020 melalui kuasa hukum Penggugat, Penggugat mengirimkan surat Somasi Pertama kepada Tergugat II perihal Somasi Ke I (**Vide P-6**). Adapun isi somasi pertama Penggugat yang diwakili kuasa hukumnya, yaitu:
- Meminta dengan tegas kepada Tergugat II untuk dapat memenuhi kewajibannya sebagai upaya pembelian kembali terhadap obyek sengketa beserta biaya-biaya lainnya; dan
  - Adapun jangka waktu somasi tersebut yaitu 7 hari kalender semenjak tanggal somasi yang tenggat waktunya berakhir pada 16 Agustus 2020.
24. Bahwa pada tanggal 24 Agustus 2020 melalui kuasa hukum Penggugat, Penggugat mengirimkan surat Somasi kedua kepada Tergugat II perihal Somasi Ke II (**Vide P-7**), yang isinya yaitu:
- Meminta dengan tegas kepada Tergugat II untuk dapat memenuhi kewajibannya sebagai upaya pembelian kembali terhadap obyek sengketa beserta biaya-biaya lainnya, dan;
  - Adapun jangka waktu somasi tersebut yaitu 7 hari kalender semenjak tanggal somasi yang tenggat waktunya berakhir pada 31 Agustus 2020;
25. Bahwa seiring berakhirnya somasi kedua, Tergugat II belum bisa memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kerjasama, maka melalui kuasa hukum Penggugat, Penggugat mengirimkan Surat Permohonan Pengakhiran Perjanjian Franchise dan Penghentian Kegiatan Operasional a.n Atoillah Dalil (Alfamart Gantar, Indramayu) kepada Tergugat III tanggal 30 Agustus 2020 (**Vide P-8**) yang diterima oleh Tergugat III pada tanggal 01 September 2020, yang isinya yaitu :
- Meminta pengakhiran perjanjian franchise antara PT. Sumber Alfaria Trijaya, Tbk (Tergugat III) dengan Sdr. Atoillah Dalil



(Tergugat II) dalam jangka waktu 1 (satu) minggu sejak diterima surat.

- b. Meminta Penghentian Kegiatan Operasional Alfamart di Gantar dan bangunan dalam kondisi bersih dan tidak ada kerusakan apapun dalam jangka waktu 2 (dua) minggu sejak diterima surat.

**26.** Bahwa dengan adanya Surat Permohonan Pengakhiran Perjanjian Franchise dan Penghentian Kegiatan Operasional a.n Atoillah Dalil (Alfamart Gantar, Indramayu) dari pihak Tergugat III mengirimkan Surat Permintaan Klarifikasi dan Penyelesaian Permasalahan dengan Bapak Puji Riyanto (Penggugat) kepada Tergugat II, yang isinya yaitu :

- a. Klarifikasi atas adanya perubahan kepemilikan atas Obyek Sengketa yang merupakan Obyek kerjasama waralaba;
- b. Tergugat II masih terikat oleh Tergugat III berdasarkan Perjanjian Waralaba nomor : SAT-HDJ/PWL/XII/2019/073 tertanggal 30 Desember 2019 "Perjanjian Franchise".

**27.** Bahwa atas Surat dari Tergugat III kepada Tergugat II tersebut diatas, bahwa Tergugat II menjawab secara lisan dan membenarkan bahwa adanya kewajiban kepada Penggugat.

**28.** Bahwa pada tanggal 03 September 2020 melalui kuasa hukum Penggugat, Penggugat mengirimkan surat Somasi ketiga kepada Tergugat II perihal Somasi Ke III (Vide **P-9**), yang isinya yaitu:

- a. Meminta dengan tegas kepada Tergugat II untuk dapat memenuhi kewajibannya sebagai upaya pembelian kembali terhadap obyek sengketa beserta biaya-biaya lainnya; dan;
- b. Adapun jangka waktu somasi tersebut yaitu 7 hari kalender semenjak tanggal somasi yang tenggat waktunya berakhir pada 10 September 2020.

**29.** Bahwa dengan adanya somasi ketiga tersebut, Tergugat II memberikan jawaban bahwa seluruh permasalahan sudah dikuasakan oleh kuasa hukum Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi tidak ada tindak lanjut apapun dari kuasa hukum Tergugat I dan Tergugat II.

**30.** Bahwa dalam menindaklanjuti Surat Permohonan Pengakhiran Perjanjian Franchise dan Penghentian Kegiatan Operasional a.n Atoillah Dalil (Alfamart Gantar, Indramayu) kepada Tergugat III tanggal 30 Agustus 2020, Kuasa Hukum Penggugat kembali



mengirimkan Surat Permohonan Pengosongan Gerai Alfamart a.n Atoillah Dalil (Alfamart Gantar, Indramayu) tertanggal 09 September 2020 (Vide **P-10**), yang isinya yaitu :

- a. Meminta Tergugat III untuk mengosongkan gerai Alfamart Gantar paling lambat tanggal 14 September 2020
- b. Meminta menyerahkan Bangunan dan kunci gerai Alfamart Gantar kepada Penggugat;
- c. Meminta Tergugat III membayar denda sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) atas keterlambatan dalam menyerahkan Bangunan dan kunci gerai Alfamart Gantar kepada Penggugat.

**31.** Bahwa Tergugat III menanggapi Surat Permohonan Pengosongan Gerai Alfamart a.n Atoillah Dalil (Alfamart Gantar, Indramayu) tertanggal 09 September 2020 dengan mengirimkan Surat Jawaban dan Konfirmasi tertanggal 15 September 2020, yang isinya yaitu :

- a. Membenarkan bahwa gerai Alfamart Gantar a.n Atoillah Dalil (Alfamart Gantar, Indramayu) merupakan Toko/Gerai Alfamart dengan Sistem kerjasama mitra waralaba antara Tergugat III dengan Tergugat II berdasarkan Perjanjian Waralaba nomor : SAT-HDJ/PWL/XII/2019/073 tertanggal 30 Desember 2019 "Perjanjian Franchise"
- b. Bahwa Tergugat III tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II. Bahwa Surat Permohonan dari Kuasa Hukum Penggugat telah salah alamat ditujukan kepada Tergugat III karena permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II bukan merupakan tanggung jawab Tergugat III.
- c. Bahwa denda atas keterlambatan pengosongan dan penyerahan bangunan tidak ada landasan hukum dan/atau yang menyatakan Tergugat III harus membayar kompensasi dan/atau menyerahkan serta mengosongkan bangunan ruko/gerai Alfamart Gantar.

**32.** Bahwa dengan adanya somasi dari Kuasa Hukum Penggugat bahwa sampai saat ini (gugatan ini didaftarkan) Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masih menguasai Obyek Sengketa dan dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas penguasaan tanah dan bangunan milik Penggugat, menunjukan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I,



Tergugat II dan Tergugat III melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa dengan masih dikuasainya obyek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan terus menerus, membawa kerugian kepada Penggugat dan dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum.

33. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, seseorang yang melanggar hukum dan telah menimbulkan kerugian bagi orang lain maka mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini Tergugat I dan Tergugat II telah menguasai atas tanah milik Penggugat.
34. Bahwa posisi Tergugat III, menurut Perjanjian Waralaba nomor : SAT-HDJ/PWL/XII/2019/073 tertanggal 30 Desember 2019 "Perjanjian Franchise" sebagai Pihak Pertama/Pemilik Waralaba/Franchise (Franchisor) mempunyai hak atau kekuasaan untuk mengakhiri "Perjanjian Franchise" secara sepihak atau musyawarah dengan Tergugat II dan/atau berdasarkan perjanjian franchise dengan alasan/klausula bahwa adanya perubahan kepemilikan atas Obyek kerjasama waralaba. **Berdasarkan Asas Accessie/asas pelekatan Suatu benda bahwa Peralihan/perubahan kepemilikan atas Obyek Sengketa secara hukum seharusnya terjadi pula peralihan hak atas Obyek kerjasama waralaba (Pemberian Lisensi dari Tergugat III kepada Penggugat) atau ditentukan dalam "Perjanjian Franchise" bahwa Obyek kerjasama waralaba adalah Obyek Sengketa tersebut.** Peralihan/perubahan kepemilikan atas Obyek Sengketa telah diketahui oleh Tergugat III melalui Surat Permohonan Pengakhiran Perjanjian Franchise dan Penghentian Kegiatan Operasional a.n Atoillah Dalil (Alfamart Gantar, Indramayu) tanggal 30 Agustus 2020.



35. Bahwa berdasarkan Pasal 1444 KUHPerdara yang mengatur *“perikatan hapus dengan musnahnya atau hilangnya barang tertentu yang menjadi prestasi yang diwajibkan kepada debitur untuk menyerahkannya kepada kreditur”*. Dalam menafsirkan arti *“musnahnya atau hilangnya barang tertentu”* dapat dimaknai atas *“musnah atau hilang”* yaitu lenyap atau hilang dengan cara beralihnya atas hak kepemilikan/penguasaan terhadap *“barang tertentu”* yang dapat dimaknai sebagai benda bergerak dan benda tidak bergerak dalam perkara *aquo* adalah Obyek Sengketa. Oleh karena itu mempunyai akibat hukum bahwa segala sesuatu perbuatan hukum sebelum peralihan hak (Obyek Sengketa) maka Batal Demi Hukum.
36. Bahwa Obyek Sengketa merupakan obyek kerjasama waralaba sebagaimana diatur dalam Perjanjian Waralaba nomor: SAT-HDJ/PWL/XII/2019/073 tertanggal 30 Desember 2019 *“Perjanjian Franchise”* dan saat ini dengan Obyek Sengketa sudah beralih ke Penggugat, oleh karena itu Perjanjian Waralaba nomor: SAT-HDJ/PWL/XII/2019/073 tertanggal 30 Desember 2019 *“Perjanjian Franchise”* telah **hapus/berakhir**.
37. Bahwa dengan berakhir/hapusnya Perjanjian Waralaba nomor : SAT-HDJ/PWL/XII/2019/073 tertanggal 30 Desember 2019 *“Perjanjian Franchise”* antara Tergugat III dengan Tergugat II maka mempunyai akibat hukum terhadap Tergugat III dengan Tergugat II. Dikarenakan sampai saat ini Tergugat III masih melakukan kegiatan operasional dan menyimpan barang-barang di obyek sengketa sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, karena calon pembeli obyek sengketa tidak berkenan membeli obyek sengketa jika masih terdapat barang-barang milik Tergugat III. **Perbuatan Tergugat III tersebut jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum.**
38. Bahwa Pihak Penggugat menetapkan denda atas keterlambatan pengosongan gerai alfamart berdasarkan Pasal 720 KUHPerdara mengatur *“seseorang yang menikmati sepenuhnya barang yang tidak bergerak milik orang lain dengan kewajiban membayar upeti tahunan kepada si pemilik tanah sebagai pengakuan tanah kepemilikannya, baik berupa uang maupun berupa hasil atau pendapatan”*. **Penetapan denda merupakan hak mutlak dari**





pemilik benda berdasarkan Asas *Absolute* (hukum pemaksa) yang melekat pada pemilik hak kebendaan. Adapun pembayaran denda seharusnya dilakukan ketika terjadi peralihan hak atas Obyek Sengketa bulan Juni 2020 sampai dengan saat ini.

39. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terdapat dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), yang berbunyi:

*Pasal 1365*

*"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*

40. **Bahwa berdasarkan dalil, fakta, dan argumentasi hukum diatas, maka cukup alasan bagi Penggugat untuk memohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Indramayu untuk menetapkan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas Penguasaan tanah dan bangunan milik Penggugat.**

41. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Moril, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat di kemudian hari. Apabila diperhitungkan untuk mengenai penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dari tahun 2017 sampai 2020 adalah 3 tahun. Apabila Penggugat menyewakan tanah dan bangunan tersebut kepada orang untuk setiap tahunnya sebesar Rp. 40.000.000,- (Tiga puluh lima juta rupiah), dapat diperhitungkan untuk kerugian Penggugat sebesar Rp. 40.000.000,- X 3 Tahun yaitu sebesar Rp 120.000.000,- (Seratus dua puluh juta rupiah).



Sedangkan kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat III berdasarkan Surat Permohonan Pengosongan Gerai Alfamart a.n Atoillah Dalil (Alfamart Gantar, Indramayu) tertanggal 09 September 2020 yang menyatakan paling lambat pengosongan gerai alfamart pada tanggal 14 September 2020, dapat diperhitungkan denda sebesar Rp 3.000.000,- x 22 hari yaitu sebesar Rp 66.000.000,- (Enam puluh enam juta rupiah) sampai dengan tanggal gugatan ini dibuat 06 Oktober 2020.

Dalam penanganan perkara tersebut, Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya yaitu :

1. Biaya Peningkatan Sertifikat Hak Milik, Pajak Penghasilan (PPh) penjual, BPHTB Pembeli, Biaya Notaris/PPAT dan Biaya Balik Nama sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)
2. Pembayaran Bunga Bank Umum sebesar 6%/Tahun X Rp 200.000.000 X 3 Tahun sebesar Rp 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah)
3. Biaya ganti rugi operasional pengurusan obyek sengketa selama 3 tahun sebesar Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)

b. Kerugian Moril :

Berupa keresahan didalam keluarga Penggugat dan mengganggu konsentrasi penggugat dalam bekerja dikarenakan Modal Usaha yang diberikan kepada Tergugat I dan Tergugat II berasal dari hutang Bank Umum apabila diperhitungkan sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

- 42.** Bahwa berdasarkan Kerugian Materiil, Kerugian Moril, perhitungan biaya Biaya Peningkatan Sertifikat Hak Milik, Pajak Penghasilan (PPh) penjual, BPHTB Pembeli, Biaya Notaris/PPAT dan Biaya Balik Nama, Pembayaran Bunga Bank Umum, Biaya advokasi penanganan perkara maka seluruh kewajiban yang harus dibayarkan Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat yaitu sebesar sebesar Rp 301.000.000,- (tiga ratus satu juta rupiah), dengan rincian:

1. Kerugian Materiil Rp 120.000.000,-
2. Kerugian Moril Rp 50.000.000,-
3. Biaya Peningkatan Sertifikat Hak Milik, Pajak Penghasilan (PPh) Rp 20.000.000,-



penjual, BPHTB Pembeli, Biaya

Notaris/PPAT dan Biaya Balik

Nama Rp 36.000.000,-

4. Pembayaran Bunga Bank Umum

sebesar 6%/Tahun X Rp

200.000.000 X 3 Tahun Rp 75.000.000,-

5. Biaya ganti rugi operasional

pengurusan obyek sengketa

selama 3 tahun

**Total Rp 301.000.000,-**

Bahwa berdasarkan perhitungan denda keterlambatan pengosongan gerai alfamart pada tanggal 14 September 2020 maka seluruh kewajiban yang harus dibayarkan Tergugat III kepada Penggugat yaitu sebesar sebesar Rp 66.000.000,- (enam puluh enam juta rupiah), dengan rincian :

**Rp 3.000.000,- X 22 hari = Rp 66.000.000,-**

43. Bahwa berdasarkan atas dalil, fakta, dan argumentasi hukum diatas, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Indramayu untuk memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayarkan Kerugian Materiil, Kerugian Moril, Biaya Peningkatan Sertifikat Hak Milik, Pajak Penghasilan (PPH) penjual, BPHTB Pembeli, Biaya Notaris/PPAT dan Biaya Balik Nama, Pembayaran Bunga Bank Umum sebesar 6%/Tahun, Biaya advokasi penanganan perkara atas tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat, yaitu sebesar 301.000.000,- (tiga ratus satu juta rupiah), memerintahkan Tergugat III untuk membayarkan denda keterlambatan pengosongan gerai alfamart kepada Penggugat, yaitu sebesar Rp 66.000.000,- (enam puluh enam juta rupiah) melalui rekening milik Kuasa Hukum Penggugat yaitu:

Nama : Rifki Rasyid, S.H

Nomor Rekening : 041001014807500

Bank : BRI

Cabang : KC Adisucipto

44. Bahwa untuk menjamin Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk segera menyelesaikan kewajibannya pasca putusan perkara a quo dan sebagai pengganti terhadap denda atas keterlambatan per hari,



maka cukup alasan, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Indramayu **mengenaikan *dwangsom* (uang paksa)** terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III jika Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III lalai atau tidak mempunyai itikad baik untuk menjalankan putusan perkara *a quo* kepada Penggugat. Adapun *dwangsom* yang dikenakan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan.

**C. DALAM PROVISI**

45. Memerintahkan Tergugat III untuk pengakhiran Perjanjian *Franchise* dengan Tergugat II dan menghentikan kegiatan operasional.
46. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari jika Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III lalai melaksanakan putusan provisi dalam perkara ini.
47. Bahwa berdasarkan uraian atas dalil, fakta, dan argumentasi yang dikemukakan diatas, serta untuk mencegah Penggugat mengalami kerugian lebih besar di kemudian hari dan mencegah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan merugikan Penggugat, maka cukup alasan dan layak untuk Ketua Pengadilan Negeri Indramayu, untuk memerintahkan Tergugat II dan Tergugat III untuk mengosongkan atau tidak menduduki objek sengketa tersebut sampai adanya sampai adanya putusan hukum berkekuatan hukum yang tetap dan mengikat (*inkracht van gewisjde*).
48. Bahwa oleh karena itu gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah dan berharga serta tidak terbantahkan kebenarannya, maka Penggugat mohon agar dapat kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Indramayu menyatakan perkara *a quo* ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya upaya bantahan (*verzet*), Banding, dan Kasasi.

**II. PETITUM**

Berdasarkan dalil, fakta, dan argumentasi hukum yang kami jelaskan diatas, maka dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri



Indramayu yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

**A. DALAM PROVISI**

1. Memerintahkan Tergugat III untuk pengakhiran Perjanjian Franchise dengan Tergugat II dan menghentikan kegiatan operasional di gerai Alfamart Gantar (Obyek Sengketa) sampai adanya putusan hukum berkekuatan hukum yang tetap dan mengikat (*inkracht van gewisjde*).
2. Memerintahkan Tergugat II dan Tergugat III untuk mengosongkan dan/atau tidak menduduki gerai Alfamart Gantar (objek sengketa), sampai adanya putusan hukum berkekuatan hukum yang tetap dan mengikat (*inkracht van gewisjde*).

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) atas Penguasaan Tanah dan Bangunan milik Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar Kerugian Materiil, Kerugian Moril, perhitungan biaya Biaya Peningkatan Sertifikat Hak Milik, Pajak Penghasilan (PPh) penjual, BPHTB Pembeli, Biaya Notaris/PPAT dan Biaya Balik Nama, Pembayaran Bunga Bank Umum, Biaya advokasi penanganan perkara yaitu sebesar Rp 301.000.000,- (tigaratus satu juta rupiah),
4. Menghukum Tergugat III untuk membayar denda keterlambatan pengosongan gerai alfamart sebesar Rp 66.000.000,- (Enam puluh enam juta rupiah),
5. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayarkan kewajibannya melalui rekening milik Penggugat yaitu:  
Nama : Rifki Rasyid, S.H  
Nomor Rekening : 041001014807500  
Bank : BRI  
Cabang : KC Adisucipto
6. Menyatakan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang menjadi sengketa adalah hak milik sah dari Penggugat, yaitu :  
1 (satu) unit tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 00444 dengan luas tanah sebesar 392 m<sup>2</sup> (tiga ratus sembilan puluh dua meter persegi) tercatat atas nama

Halaman 18 dari 48 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Idm





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Puji Riyanto yang terletak di Blok Gatot 1 RT 01 RW 01 Kelurahan/Desa Gantar, Kec. Gantar, Kabupaten Indramayu atau dikenal terletak di Jalan Gantar, Kelurahan/Desa Gantar, Kec. Gantar, Kabupaten Indramayu, dengan batas-batas :

- Utara : Wamah
  - Selatan : Keman
  - Barat : Endang
  - Timur : Jalan Raya Gantar
7. Memerintahkan Tergugat II dan Tergugat III atau siapapun juga yang mendapatkan hak dan/atau kuasa dari Tergugat II dan Tergugat III untuk mengosongkan dan membersihkan obyek sengketa dari barang-barang milik Tergugat III dan/atau tidak menduduki objek sengketa;
  8. Memerintahkan kepada Tergugat I dan II untuk menyerahkan tanah dan bangunan beserta kunci-kunci, bukti pembayaran lunas atas tagihan listrik dan air bulan berjalan dan bukti pembayaran lunas pajak bumi dan bangunan tahun 2020;
  9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi;
  10. Menetapkan *dwangsom* (uang paksa) kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari atas keterlambatan pelaksanaan putusan perkara a quo;
  11. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk dan terikat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Indramayu; dan
  12. Menghukum Para Tergugat untuk membayarkan Perkara ini;

Atau apabila majelis hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara ini mempunyai pendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masing-masing menghadap Kuasanya di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Moch. Isa Nazarudin, S.H., Hakim Pengadilan Negeri Indramayu sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Februari 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 19 dari 48 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Idm

#### 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 oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II tidak memberikan jawaban;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut:

- I. Bahwa sejak tahun 2009 sampai dengan saat ini terdapat hubungan hukum bisnis waralaba antara Tergugat III (*in casu* Pemberi Waralaba) dengan Tergugat II dalam hal ini Direktu CV HD JAYA (*in casu* Penerima Waralaba) yang didasarkan pada perjanjian-perjanjian waralaba (*vide* bukti). Dengan demikian, Penggugat tidak memiliki hubungan hukum atau hubungan bisnis kerja sama dalam bentuk apapun dengan Tergugat III sebagai pemberi waralaba dan pemegang merek jasa Alfamart, karena hubungan hukum Tergugat III adalah berupa kerja sama waralaba dengan **Tergugat II. Penjelasan lebih lengkap Tergugat III uraikan pada Bagian Pokok Perkara;**
- II. Bahwa atas hubungan hukum kerjasama waralaba antara Tergugat III dengan Tergugat II, yang mana lokasi gerai waralaba milik Tergugat II adalah di di Jalan Blok Gatot 1 RT 01, RW 01 Desa : Gantar, Kec: Gantar Kabupaten Indramayu ("**Gerai Waralaba Alfamart Gantar**"), atas hal tersebut sudah sangat jelas hubungan kerja sama waralaba ini sudah sesuai dan sah menurut hukum, selain hubungan hukum kerjasama waralaba ini sudah berlangsung cukup lama dan sampai dengan saat ini masih berlangsung, hubungan hukum kerjasama waralaba ini tidak melanggar hukum karena sudah sesuai dengan asas hukum perjanjian, dan ketentuan-ketentuan waralaba yang berlaku di Indonesia;

Bahwa selanjutnya Tergugat III mengajukan Eksepsi Dan Jawaban atas Gugatan *a quo* berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan hukum yaitu sebagai berikut:

- A. Tergugat III dengan tegas membantah seluruh dalil-dalil Gugatan Para

Halaman 20 dari 48 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Idm



Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dalam perkara ini. Tergugat III memohon pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Indramayu ("PN Indramayu") yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan tidak menerima Gugatan Penggugat atau menolak seluruh Gugatan Penggugat dengan alasan dan dasar Eksepsi dan Jawaban sebagaimana tercantum dibawah ini;

- B. Sebelum menyampaikan tanggapan atas pokok perkara yang disampaikan oleh Para Penggugat, sebagai bagian dari tata acara Peradilan, pada bagian eksepsi Tergugat III memohon Yang Mulia Majelis Hakim untuk tidak menerima Gugatan Para Penggugat secara seluruhnya karena Gugatan Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing*, Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Pihak Tergugat, Gugatan yang Diajukan Merupakan Gugatan Kabur, dan Gugatan Diajukan Secara Licik.**

**I. DALAM EKSEPSI**

**A. Gugatan Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing/ Persona Standi In Judicio* Dalam Mengajukan Gugatan (Eksepsi Diskualifikasikan/*gemis aanhoedanigheid*) dan Penggugat Tidak Memiliki Hubungan Hukum (*Rechtsverhouding*) Dengan Tergugat III**

1. Bahwa Tergugat III menyatakan dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang Tergugat akui dengan tegas di dalam Jawaban pada proses persidangan ini;
2. Bahwa sebagaimana diakui dalam praktik hukum, suatu Gugatan harus didasarkan pada adanya hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang jelas antara pihak Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
3. Bahwa didalam Gugatannya Penguat pada intinya mendalilkan mengenai adanya hubungan hukum dan/atau kerja sama hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dan atas hubungan hukum yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat meminta kepada Tergugat III untuk mengakhiri kerjasama Waralaba dengan Tergugat II, atas hal tersebut Tergugat tegaskan bahwa Gugatan Penggugat tidak mempunyai *legal standing /* dasar hukum atas kewajiban dari Tergugat III dalam memenuhi permintaan dari Penggugat dikarenakan antara Penggugat dengan Tergugat III **tidak mempunyai hubungan hukum**;
4. Bahwa oleh karena Penggugat telah mendalilkan dan telah mengakui permasalahan yang menjadi sebab utama diajukannya Gugatan *a quo*,



sebagaimana diuraikan diatas adalah tidak ada kaitannya dengan Tergugat III maka jelas terbukti **TIDAK ADA PERIKATAN YANG MENIMBULKAN HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT III;**

5. Bahwa perlu dipahami, hubungan hukum antara Tergugat III dengan dan Tergugat II (*in casu* Penerima Waralaba) berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Waralaba (*vide* bukti) merupakan **dasar dan kunci dari pokok permasalahan Gugatan a quo, karena tanpa adanya Perjanjian-Perjanjian Waralaba maka tidak akan pernah ada hubungan hukum kerja sama waralaba antara Tergugat III dengan Tergugat II;**
6. Bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat III, dan atas hubungan hukum dan kerja sama waralaba yang terjadi antara Tergugat II adalah kerjasama waralaba yang terletak di Gerai Waralaba Alfamart Gantar dan Gerai Waralaba Alfamart Gantar tersebut merupakan milik dari dan Tergugat II (*in casu* Penerima Waralaba) yang merupakan mitra Waralaba dari Tergugat III, sebagaimana yang telah dijelaskan dan diuraikan dalam Gugatan a quo;
7. Bahwa didalam dalam Gugatan a quo nampak jelas dan telah diuraikan serta diakui oleh Penggugat jika Tergugat III tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat, mengingat Tergugat III hanya memiliki hubungan hukum dan hubungan kerjasama waralaba dengan Tergugat II **sebagaimana dituangkan didalam Perjanjian Waralaba antara Tergugat III dengan Tergugat II** Nomor SAT-CV.HD.JAYA/WL/JBBK/XII/2009/036 tertanggal 15 Desember 2009 dan Perjanjian Perpanjangan Waralaba Nomor SAT-HDJ/PWL/XII/2019/073 tertanggal 30 Desember 2019 ("**Perjanjian-Perjanjian Waralaba**") (*vide* bukti);
8. Bahwa mengacu pada fakta tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III, maka demi mempertahankan tata hukum perdata (*burgerlijke rechtsorde*), mohon Majelis Hakim Yang Mulia untuk mengeluarkan putusan / akta : Penggugat tidak berkapasitas untuk mengajukan Gugatan a quo terhadap Tergugat III karena tidak memiliki hubungan hukum;
9. Bahwa terhadap keadaan tidak berkapasitasnya Penggugat, Ahli Hukum, M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan*"



*Pengadilan*”, Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Ketiga, tahun 2005 pada halaman 111 menyatakan,

*“Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil error in persona dalam bentuk diskualifikasi in persona yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu.”*

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka sudah sangat jelas apabila Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat dan tidak ada kewajiban apapun kepada Penggugat untuk Tergugat III mengakhiri dan mengosongkan obyek waralaba yaitu Gerai Waralaba Alfamart Gantar yang diminta oleh Penggugat, sehingga layak dan adil serta sesuai dengan ketentuan hukum acara apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut untuk **mendiskualifikasi Gugatan Para Penggugat dan menyatakan bahwa Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)**.

## **B. Gugatan Para Penggugat Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Pihak Tergugat / *Exceptio In Persona***

1. Bahwa memperhatikan keseluruhan uraian Gugatan *a quo*, nampak jelas yang menjadi satu satunya landasan Gugatan adalah Perjanjian Waralaba dan Perjanjian Perpanjangan Waralaba, yang tertuang didalam Perjanjian-Perjanjian Waralaba;
2. Bahwa sesuai dengan konteks kerja sama bisnis waralaba berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Waralaba, **Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat III dan Tergugat III hanya memiliki hubungan hukum yang merupakan hubungan kerjasama bisnis waralaba dengan Tergugat I dan Tergugat II;**
3. Bahwa terhadap Perjanjian Waralaba tersebut sebagai suatu perikatan tentu berlaku ketentuan Pasal 1340 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (“**KUHPerdata**”) yang menyatakan, “*suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya*”. Dan atas hal tersebut sudah sangat jelas yang mana Perjanjian Waralaba merupakan perikatan yang dibuat antara Tergugat II dengan Tergugat III;
4. Bahwa berdasarkan Perjanjian-Perjanjian Waralaba tersebut telah sah secara hukum dan telah disepakati serta dijalankan oleh Tergugat dan Penerima Waralaba dan karenanya Perjanjian Waralaba *a quo* telah





sesuai dengan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara serta mengikat kedua belah pihak;

Pasal 1320 KUHPerdara, yang berbunyi :

*Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;*

1. *kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *suatu pokok persoalan tertentu;*
4. *suatu sebab yang tidak terlarang*

Pasal 1338 KUHPerdara, yang berbunyi :

*Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.*

Bahwa berdasarkan uraian diatas, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat a quo telah terbukti secara jelas Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat III sebagai Tergugat / Pihak yang berperkara sehingga adalah layak dan adil sesuai dengan ketentuan hukum acara jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memutuskan, mengeluarkan Tergugat III dalam perkara a quo dan menyatakan bahwa Gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena Penggugat telah keliru dalam menarik Tergugat III sebagai Tergugat dalam perkara a quo.

### **C. Gugatan yang Diajukan oleh Para Penggugat Merupakan Gugatan Kabur (*Exceptio Obscur Libel*)**

1. Bahwa Gugatan Penggugat adalah *Obscur Libel*, karena dalil Gugatan a quo kacau, kabur dan bahkan kontradiktif antara posita / *Fundamentum petendi* dengan petitum dalam perkara a quo;
2. Bahwa dengan telah diuraikan nya terkait Eksepsi Tergugat III pada huruf A, dan B, di atas maka terbukti Gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur dan tidak jelas serta tidak berdasar hukum;
3. Bahwa sudah sangat jelas dan terbukti Gugatan Penggugat tidak konsisten dan kacau serta kabur karena sudah sangat jelas Tergugat III dengan Penggugat **tidak mempunyai hubungan hukum** namun Penggugat meminta Tergugat III untuk menghentikan kerja sama



waralaba dan membayar uang denda beserta *dwangsom* kepada Penggugat;

Bahwa kekaburan Gugatan Penggugat yang mana telah terbukti adalah *obscure libel*, karena dalil Gugatan kacau, kabur dan bahkan kontradiktif antara posita / *fundamentum petendi* dengan petitum dalam perkara *a quo* sehingga sudah layak dan adil sesuai dengan ketentuan hukum acara jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutuskan bahwa Gugatan perkara *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena Gugatan Penggugat adalah kabur (*obscure libel*).

**D. Gugatan Para Penggugat Diajukan Secara Licik (*Exceptie Doli Prae Sintis*).**

1. Bahwa Penggugat secara licik menuntut pembayaran sejumlah uang yang bukan haknya dengan menggunakan dalil-dalil yang tidak benar dan menyesatkan dan dalil-dalil Penggugat dengan jelas menunjukkan bahwa Penggugat secara licik ingin mendapatkan uang yang bukan haknya secara hukum;
2. Bahwa dalam kaitannya dengan kaidah-kaidah hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia, yang dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan Perjanjian-Perjanjian Waralaba, Perjanjian-Perjanjian Waralaba tersebut berlaku secara mengikat bagi Tergugat III dan Tergugat II (*in casu* Penerima Waralaba), yang mana berdasarkan sampai dengan saat ini Tergugat III dan Tergugat II masih dengan tenang dalam melaksanakan hubungan hukum bisnis waralaba, pada Gugatan *a quo* Penggugat meminta kepada Tergugat III untuk mengakhiri kerjasama waralaba dan minta pembayaran yang bukan menjadi haknya, yaitu pembayaran denda dan pembayaran *dwangsom*;
3. Bahwa uraian dan dalil yang diuraikan oleh Penggugat dalam Gugatan *a quo*, yang mana Penggugat mendalilkan uang denda keterlambatan dan *dwangsom* dari Tergugat III sebesar :
  - Untuk denda keterlambatan, sebesar Rp. 66.000.000,- (enam puluh enam juta Rupiah)
  - Untuk *dwangsom*, sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) per hari keterlambatan

Bahwa telah terbukti dengan tidak adanya hubungan hukum antara Tergugat III dengan Penggugat dengan diuraikannya didalam Gugatan *a quo*, oleh karenanya dalam hal meminta uang yang bukan menjadi



haknya Penggugat bukan merupakan kewajiban dari Tergugat III untuk membayar uang sebagaimana dimaksud di atas kepada Penggugat,;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas maka sudah sangat jelas Penggugat menginginkan uang yang bukan menjadi haknya dengan menggunakan dalil-dalil yang tidak jelas dan menyesatkan, untuk itu kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan *exceptie doli prae sintis* yang diajukan Tergugat III dan sekaligus menyatakan Gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas, maka atas Eksepsi Tergugat tersebut, mohon agar yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan putusan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya dan menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).**

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat III dengan ini mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan dalam Bagian Eksepsi di atas, secara mutatis mutandis haruslah telah dianggap termuat ulang dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas setiap dan seluruh dalil Penggugat dalam Gugatannya sepanjang yang berkenaan dengan Tergugat III, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya oleh Tergugat III;

### **HUBUNGAN HUKUM TERGUGAT III HANYA DENGAN TERGUGAT I DAN TERGUGAT II YANG DIDASARKAN PADA PERJANJIAN WARALABA**

3. Bahwa berdasarkan pada Petitum Gugatan butir 25 s/d butir 31, sebagaimana dalil-dalil dan uraian Tergugat III sebelumnya, Tergugat III sampaikan bahwa hubungan hukum antara Tergugat III dengan Tergugat II yang didasarkan pada Perjanjian-Perjanjian Waralaba sebagaimana dimaksud telah sesuai dengan hukum dan ketentuan yang berlaku serta tidak melanggar hukum yang mana Tergugat III uraikan sebagai berikut :
  - a. Bahwa Tergugat III dalam melakukan Perjanjian Waralaba ini dilakukan dengan Tergugat II, dalam hal ini selaku CV HD JAYA, yang mana antara Tergugat III dengan Tergugat II melakukan hubungna hukum melalui



perikatan yang sepakat untuk mengadakan Perjanjian Waralaba dalam jangka waktu selama 5 Tahun tiap periodenya sejak penandatanganan Perjanjian Waralaba yaitu Perjanjian Waralaba Nomor SAT-CV.HD.JAYA/WL/JBBK/XII/2009/036 tertanggal 15 Desember 2009 dan Perjanjian Perpanjangan Waralaba Nomor SAT-HDJ/PWL/XII/2019/073 tertanggal 30 Desember 2019 ("**Perjanjian-Perjanjian Waralaba**") (*vide bukti*);

- b. Bahwa sebelum dilaksanakannya perikatan Perjanjian Waralaba antara Tergugat III dengan Tergugat II, dalam perikatan ini telah melakukan klarifikasi, pengecekan dan penyeleksian dokumen-dokumen, lokasi toko, dan lain sebagainya, yang mana merupakan proses dan keharusan serta kewajiban yang harus dipenuhi oleh Tergugat II yang selanjutnya tidak dapat dipisahkan dari pelaksanaan perikatan ini;
- c. Bahwa dengan adanya Perjanjian Waralaba tersebut tersebut telah sah secara hukum dan telah disepakati serta dijalankan oleh Tergugat II dan Tergugat III, oleh karenanya Perjanjian Waralaba *a quo* telah sesuai dengan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPdata serta mengikat kedua belah pihak;
- d. Bahwa Tergugat III berhak dengan tenang dan nyaman dan tanpa adanya gangguan dari pihak manapun dalam melakukan kegiatan bisnis waralaba, sudah sangat jelas dan diatur serta disepakati di dalam Perjanjian Waralaba yakni Klausul tentang **Pernyataan dan Jaminan**, Perjanjian Waralaba Pasal 19 huruf B, Pernyataan dan Jaminan :  
*"Penerima Waralaba dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa selama periode waralaba dan perpanjangannya :*  
*Penerima Waralaba telah memperoleh ijin-ijin yang diperlukan sehubungan dengan kegiatan usahanya dan pengelolaan Gerai. dan telah dan/atau akan memenuhi semua kewajibannya kepada pihak ketiga, serta akan mengganti setiap kerugian Pemberi Waralaba atas setiap tuntutan, gugatan, yang timbul dari pihak ketiga terhadap Pemberi Waralaba yang disebabkan kelalaian Penerima Waralaba;*
4. Bahwa benar Penggugat telah mengirimkan surat somasi kepada Tergugat III, atas adanya Somasi tersebut sebagai etika baik dari Tergugat III maka Tergugat III merespon somasi yang diberikan oleh Penggugat, walaupun Tergugat III tidak mengerti dan mengetahui mengenai permasalahan yang terjadi dan selanjutnya Tergugat III juga telah meminta penjelasan dan klarifikasi kepada Tergugat II perihal somasi dan permasalahan yang terjadi



antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

**PERMOHONAN UANG PAKSA (DWANGSOM) TIDAK BERDASAR HUKUM**

5. Bahwa sehubungan dengan permohonan penjatuhan hukuman Uang Paksa (*dwangsom*), maka perlu diingatkan dimana hukuman tersebut hanya dapat dijatuhkan berdampingan dengan amar putusan pokok yang bersifat *condemnatoir*. Hukuman pokok tersebut *in casu* adalah (i) pembayaran kerugian materiil, dan kerugian moril, yang mana oleh Penggugat dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II, sehingga bagaimana mungkin Tergugat III dibebankan hukuman tambahan berupa Uang Paksa namun pelaksanaan hukuman pokoknya tidak mungkin dilakukan oleh Tergugat II dan bergantung pada kehendak pihak lain?
6. Bahwa sepatutnya Penggugat mengetahui fakta tersebut di atas dan mempelajari bunyi Pasal 611 huruf d *Reglement op de Rechtvordering* (Rv) yang mengatur Uang Paksa tidak dapat dijatuhkan apabila sudah ternyata sebelumnya si terdakwa tidak akan mungkin melaksanakan hukuman pokok;
7. Dengan demikian, permohonan Penggugat agar lembaga Uang Paksa dapat diterapkan terhadap Tergugat III adalah tidak berdasar fakta maupun hukum, sehingga kami mohon Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak permohonan Uang Paksa dalam perkara *a quo*.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat III mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Mengabulkan eksepsi-eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Permohonan Uang Paksa (*Dwangsom*)
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau;

Halaman 28 dari 48 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Idm





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, Tergugat III mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan replik dan Tergugat III mengajukan duplik;

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

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK 3216051906700009 atas nama Puji Riyanto, diberi tanda P-1;
2. Foto copy transfer dari BRI dari Penggugat kepada Tergugat I dengan rekening Bank BCA Nomor Rekening 2230409997, diberi tanda P-2;
3. Foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 55 tanggal 31 Oktober 2016, diberi tanda P-3;
4. Foto copy Lembar Salinan Akta Jual Beli Nomor 068/2020 tanggal 5 Juni 2020, diberi tanda P-4;
5. Foto copy Sertipikat Hak Milik No.00444, diberi tanda P-5;
6. Foto copy Somasi ke I kepada Tergugat II tanggal 09 Agustus 2020, diberi tanda P-6;
7. Foto copy Somasi ke II kepada Tergugat II tanggal 24 Agustus 2020, diberi tanda P-7;
8. Foto copy Somasi ke III kepada Tergugat II tanggal 3 September 2020 2020, diberi tanda P-8;
9. Foto copy Permohonan Pengosongan Gerai Alfamart An. Atoillah Dalil tanggal 09 September 2020, diberi tanda P-9;
10. Foto copy Permohonan Pengakhiran Perjanjian Franchise dan Penghentian Kegiatan Operasional An. Atoillah Dalil tanggal 30 Agustus 2020, diberi tanda P-10;
11. Foto copy Jawaban dan Konfirmasi tanggal 15 September 2020 dari PT. Sumber Alfaria Trijaya, Tbk diberi tanda P-11;
12. Foto copy Lembar Salinan Akta Jual Beli Nomor 103/2016 tanggal 19 April 2016, diberi tanda P-12;

Foto copy bukti surat tersebut bermeterai sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, dan telah dicocokkan dipersidangan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-6 P-7 dan P-8 sesuai hasil scan;

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

Halaman 29 dari 48 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Idm

#### 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

1. Yusup Kurniawan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa kalau pada saat penanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, saksi tidak berada di Notaris;
  - Bahwa yang saksi ketahui pada saat pertama kali hadir bertemu Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II mengenai utang piutang sejumlah Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dengan batas waktu pembayaran yang dijanjikan  $\pm$  6 bulan, lalu saksi bersedia sebagai saksi;
  - Bahwa sewaktu Tergugat I menanda tangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli seingat saksi ada Tergugat II ;
  - Bahwa Tergugat I hubungannya sebagai istri dari Tergugat II ;
  - Bahwa Tergugat I setahu saksi istri sah Tergugat II;
  - Bahwa hubungannya Tergugat II dengan Tergugat III hubungannya sebagai mitra kerja dan Tergugat II selaku Direktur CV HD JAYA;
  - Bahwa hubungan saksi dengan Tergugat III adalah saksi dahulu sebagai karyawan tetapi sejak bulan Oktober 2018, saksi sudah tidak bekerja lagi di PT. Sumber Alfaria Trijaya Tbk (tergugat III);
  - Bahwa saksi mengetahui soal utang piutang Tergugat I, Tergugat II dengan Penggugat
  - Bahwa utang Tergugat I, Tergugat II kepada Penggugat Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
  - Bahwa utang Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Penggugat, sepengetahuan saksi sudah berkurang, karena pernah ada pembayaran/transfer melalui rekening saksi sebanyak 2 (dua) kali masing masing sejumlah Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) dan Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
  - Bahwa sudah berkurang berapa kalau nilai pastinya saksi kurang hapal;
  - Bahwa pada saat Penggugat melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli dengan Tergugat I, Tergugat II dihadapan Notaris, setelah itu ditindak lanjuti apa saksi tidak tahu;
  - Bahwa Penggugat memberi pinjaman kepada Tergugat I dan Tergugat II karena Penggugat melihat kalau Tergugat I dan TII mempunyai aset mini market Alfa Mart sehingga Penggugat yakin;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui apa jaminan Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat;

Halaman 30 dari 48 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Idm

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat sepakat utang piutang dan setelah pertemuan Tergugat II dengan Penggugat pada akhir Januari 2020 dan benar Tergugat II mempunyai aset mini market Alfa Mart sehingga Penggugat yakin, namun setelah itu komunikasi antara Penggugat dengan Tergugat II sulit dilakukan ;
- Bahwa yang saksi tahu utang piutang;
- Bahwa ini persoalan utang piutang yang belum dibayar lunas;
- Bahwa sekarang Alfa Mart yang di Gantar, masih beroperasi;
- Bahwa Tergugat III tidak mengetahui hubungan hukum adanya perjanjian Tergugat I, Tergugat II dengan Penggugat;
- Bahwa Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum atau pertanggungjawaban laba dengan Penggugat;
- Bahwa kiriman uang / transfer melalui saksi, tidak langsung ke Penggugat Itu keinginan dari Tergugat II dan saksi tidak bisa menolak karena saksi hanya membantu supaya urusan utang piutang segera selesai ;
- Bahwa sekarang yang disengketakan Perjanjian Perikatan Jual Beli;
- Bahwa tanah yang Di Gantar;
- Bahwa utangnya Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa di Perjanjian Perikatan Jual Beli ada atau tidak dalam utang piutang saksi tidak tahu, karena saksi hanya tanda tangan dalam lembar kosong ;
- Bahwa perjanjian perikatan jual beli yang disengketakan ada kaitannya dengan utang piutang saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui isi perjanjian perikatan jual beli tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang Perjanjian Perikatan Jual Beli dan kenapa utang piutang menjadi Perjanjian Perikatan Jual Beli;
- Bahwa lalu urusan kesepakatan utang piutang yang saksi tahu hanya jangka waktu 6 (enam) bulan;
- Bahwa saksi tanda tangan di Notaris tahun 2016;
- Bahwa Tergugat I mentransfer 2 (dua) kali, tidak ada lagi mentransfer ke saksi;
- Bahwa saksi menerima transfer tersebut tahun 2017 dan tahun 2018;
- Bahwa jangka waktu 6 (enam) bulan itu dihitung sejak penanda tangan utang piutang di Notaris;
- Bahwa jangka waktu 6 (enam) bulan sudah melewati pada saat Tergugat I mentransfer ke saksi yakni pada tahun 2017;
- Bahwa jadi 2 (dua) kali transfer sudah lewat semua dari yang disepakati;

Halaman 31 dari 48 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Idm

### 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 ke Notaris 1 (satu) kali;
- Bahwa saksi ke Notaris dalam rangka utang piutang;
- Bahwa saksi tahu kalau Penggugat punya utang ke Bank BRI karena Penggugat sendiri bercerita ke saksi kalau dia punya utang ke Bank BRI ;
- Terhadap keterangan saksi, para pihak menanggapi dalam kesimpulan;
- 2. Iin Rohini, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
  - Bahwa waktu itu Tergugat I dan Tergugat II datang ke tempat saksi selaku Notaris dan menyampaikan mau ada kerja sama dengan Penggugat, lalu Penggugat telepon ke saksi untuk menentukan waktu kapan mau dibuat perjanjiannya setelah dibuat perjanjian dan di tanda tangani yang pada intinya ada kerja sama dengan Penggugat apabila ada wanprestasi jaminan dibalik nama ke Penggugat;
  - Bahwa awalnya perjanjian perikatan jual beli sebagai jaminan apabila ada wanprestasi terhadap suatu jasa pengelolaan Alfa Mart;
  - Bahwa perjanjian perikatan jual beli mencantumkan batas waktu 6 (enam) bulan sejak tanda tangan Akta ;
  - Bahwa Akta perjanjian perikatan jual beli di tanda tangani pada tanggal 31 Oktober 2016;
  - Bahwa dan jika dalam batas waktu 6 (enam) bulan sejak penanda tangan Akta belum dibayar dianggap wanprestasi dan dalam Akta jaminan bisa balik nama ke Penggugat ;
  - Bahwa saksi pernah membaca melihat perjanjian Tergugat I, Tergugat II dengan Tergugat III;
  - Bahwa saya dapat foto dari saudara Yusup Kurniawan;
  - Bahwa proses peralihan Akta, sesuai yang tercantum dalam Akta kalau lebih dari 6 (enam) bulan di balik nama ke Penggugat;
  - Bahwa perjanjian perikatan jual beli dibuat apabila utang piutangnya wanprestasi;
  - Bahwa Perjanjian perikatan jual beli yang dibuat hanya dicantumkan jangka waktu;
  - Bahwa Akta perjanjian perikatan jual beli dibuat pada tanggal 31 Oktober 2016;
  - Bahwa perjanjian perikatan jual beli itu kemudian ditindak lanjuti menjadi AJB;
  - Bahwa AJB tersebut Penjualnya Tergugat I dan pembelinya Penggugat;

Halaman 32 dari 48 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Idm

#### 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 yang tanda tangan dalam AJB Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan perjanjian perikatan jual beli;
- Bahwa pihak pertamanya Penggugat bertindak sebagai Tergugat I dan Tergugat II selaku penjual dan untuk diri sendiri selaku pembeli (pihak kedua);
- Bahwa kuasa menjual sebidang tanah kepada orang lain bisa dilakukan;
- Bahwa dan bagi hasilnya bisa berdasarkan kuasa menjual atau para pihak berdasarkan perjanjian perikatan jual beli dalam AJB yang tanda tangan diberi kuasa;
- Bahwa jaminan Tergugat I, Tergugat II kepada Penggugat awalnya dari Kitir ke AJB;
- Bahwa saksi pernah didatangi oleh Tergugat I, Tergugat II terkait AJB yang sudah berganti menjadi sertipikat Penggugat;
- Bahwa jawaban saksi silahkan tanyakan kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat I, Tergugat II complain masalah SHM dan Penggugat mempersilahkan membeli kembali;
- Bahwa saksi pernah menyodorkan kertas putih ke saudara Yusup Kurniawan lalu disuruh tanda tangan untuk tanda tangan perjanjian perikatan jual beli;
- Bahwa awalnya Tergugat II pinjam kepada Penggugat lalu mendapat jasa;
- Bahwa jasa pengembalian;
- Bahwa Penggugat sebagai pribadi memberi pinjaman untuk modal;
- Waktu terjadi jual beli yang disebutkan dalam AJB nilai jual beli Berdasarkan NJOP;
- Bahwa utangnya Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa kalau perjanjian perikatan jual beli, apakah murni jual beli atau boleh dimasukan hal hal lain karena waktu itu sertipikat belum keluar ;
- Bahwa perjanjian perikatan jual beli yang saksi buat untuk Tergugat I dengan Penggugat hanya disebutkan wanprestasi saja;
- Bahwa pada saat dituangkan dalam perjanjian perikatan jual beli, jaminan/agunan yang diberikan Tergugat I, Tergugat II kepada Penggugat adalah Akta Jual Beli;
- Bahwa boleh dalam akta jual beli dimasukan wanprestasi;
- Bahwa NJOP Rp. 112.000.000,- (seratus dua belas juta rupiah);
- Terhadap keterangan saksi, para pihak menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 33 dari 48 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Idm

### 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)





3. Rina Septiana, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I datang ditemani Tergugat II saat penanda tangan perikatan jual beli di Notaris;

Bahwa selang beberapa hari baru Penggugat tanda tangan;

Bahwa waktu proses penanda tangan perjanjian perikatan jual beli di Notaris, Tergugat I dan Tergugat II langsung membaca;

Bahwa saksi sebagai karyawan di Notaris lin Rohini;

Bahwa saksi turut sebagai saksi dan tangan tangan di Akta perjanjian perikatan jual beli hari itu juga setelah Tergugat I dan Tergugat II tanda tangan;

Bahwa isi perjanjian perikatan jual beli dibacakan hari itu juga sebelum Tergugat I dan Tergugat II tanda tangan;

Terhadap keterangan saksi, para pihak menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Surat Izin Nomor : 503.536/SK.391-HO/BPMP/2009 tanggal 19 Nopember 2009 tentang Izin Gangguan, diberi tanda TI, TII-1;
2. Foto copy Surat Izin Nomor : 503.571/82-IP/BPMP/2009 tanggal 20 Nopember 2009 tentang Izin Prinsip Penanaman Modal Baru, diberi tanda TI, TII-2;
3. Foto copy Surat Izin Nomor : 503.644/82-IP/IMB/1158-BPMP/2009 tanggal 3 Desember 2009 tentang Izin Mendirikan Bangunan dari Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kabupaten Indramayu, diberi tanda TI, TII-3;
4. Foto copy Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil Nomor : 3697/10-19/PK/IX/2009 P.I tanggal 03 Desember 2009 dari Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kabupaten Indramayu, diberi tanda TI, TII-4;
5. Foto copy Tanda Daftar Perusahaan Persekutuan Komanditer " HD JAYA CV " Nomor TDP 101835200390 tanggal 03 Desember 2009 dari Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kabupaten Indramayu, diberi tanda TI, TII-5;
6. Foto copy Akta Jual Beli No: 103/2016 tanggal 19 April 2016, diberi tanda TI, TII-6;
7. Foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 31 Oktober 2016 Nomor 55, diberi tanda TI, TII-7;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto copy Slip pemindahan dana antar rekening BCA dari rekening Susi Suryani No.Rek. 2230409997 pada rekening Yusup Kurniawan No.Rek 8180117921 sebesar Rp.47.000.000,- (empat puluh tujuh juta rupiah) dengan isi berita sebagai titipan uang untuk bapak Puji Riyanto, diberi tanda TI, TII-8;
9. Foto copy Rekening Tahapan BCA atas nama Yusup Kurniawan No.Rek 8180117921 tercetak adanya transaksi transfer ke Penggugat pada tanggal 31 Januari 2017 sejumlah Rp. 47.000.000,- (empat puluh tujuh juta rupiah) titipan uang untuk bapak Puji, diberi tanda TI, TII-9;
10. Foto copy Slip penyetoran dari Susi Suryani (TI) pada rekening Puji Riyanto (Penggugat) di BRI No.Rek. 0065-01-051295-505 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) diberi tanda TI, TII-10;
11. Foto copy transfer E-Banking melalui rekening Yusup Kurniawan di Bank BCA No.Rek. 8180117921 pada tanggal 20 April 2018 ke rekening Puji Riyanto sebesar Rp. 40.107.000,- (empat puluh juta seratus tujuh ribu rupiah) diberi tanda TI, TII-11;
12. Foto copy Akta Jual Beli No: 68/2020 tanggal 05 Juni 2020, diberi tanda TI, TII-12;

Foto copy bukti surat tersebut bermeterai sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, dan telah dicocokkan dipersidangan sesuai dengan aslinya yaitu bukti TI,TII-1, TI,TII-2, TI,TII-3, TI,TII-4, TI,TII-5, TI,TII-6, TI,TII-7 dan TI,TII-12 sedang bukti TI,TII-8, TI,TII-10 sesuai dengan tindasan, kecuali bukti TI,TII-9 dan TI,TII-11 berupa foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Perjanjian Waralaba PT. Sumber Alfaria Trijaya TBK dan CV. HD JAYA Nomor: SAT-CV.HD JAYA/WL/JBBK/XII/2009/036 tanggal 15 Desember 2009, diberi tanda T3 -1;
2. Foto copy Perjanjian Perpanjangan Waralaba (Pertama) PT. Sumber Alfaria Trijaya TBK dan CV.HD JAYA Nomor: SAT-.HDJ/PWL/PBN/XI/2014/109 tanggal 03 November 2014, diberi tanda T3 -2;
3. Foto copy Perjanjian Perpanjangan Waralaba (Kedua) PT. Sumber Alfaria Trijaya TBK dan CV.HD JAYA Nomor: SAT-.HDJ/PWL/PBN/XII/2019/073 tanggal 30 Desember 2019, diberi tanda T3 -3;

Halaman 35 dari 48 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Idm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto copy Akta Pendirian CV. HD JAYA nomor 412 tanggal 07 Agustus 2009, diberi tanda T3-4;
5. Foto copy Surat Keputusan Badan Penanaman Modal dan Perijinan Kabupaten Indramayu Nomor : 3697/10-19/PK/XI/2009 P.I tanggal 20 Nopember 2009, diberi tanda T3-5;
6. Foto copy Surat Keterangan Domisili Perusahaan, yang dikeluarkan oleh Kuwu Gantar diberi tanda T3-6;
7. Foto copy Surat Pernyataan Persetujuan Tetangga, yang dikeluarkan oleh Kuwu Gantar diberi tanda T3-7;
8. Foto copy Surat Pengukuhan Pengusaha Kena Pajak, yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Indramayu tanggal 7 Oktober 2009 diberi tanda T3-8
9. Foto copy Surat Keterangan Terdaftar yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Pratama Indramayu tanggal 7 Oktober 2009, diberi tanda T3-9;
10. Foto copy Surat Rekomendasi yang dikeluarkan oleh Dinas Koperasi, UKM, Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Indramayu tanggal 19 Nopember 2009, diberi tanda T3-10;
11. Foto copy Tanda Daftar Perusahaan Persekutuan Komanditer yang dikeluarkan oleh Badan Penanaman Modal dan Perijinan Kabupaten Indramayu tanggal 03 Desember 2009, diberi tanda T3-11;
12. Foto copy Surat Izin Nomor : 503.536/SK.391-HO/BPMP/2009 tentang Izin Gangguan yang dikeluarkan oleh Badan Penanaman Modal dan Perijinan Kabupaten Indramayu diberi tanda T3-12;
13. Foto copy Surat Izin Nomor : 503.644/IMB/1158-BPMP/2009 tentang Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Badan Penanaman Modal dan Perijinan Kabupaten Indramayu tanggal 03 Desember 2009 diberi tanda T3-13;
14. Foto copy Surat Izin Nomor : 503.571/82-IP/BPMP/2009 tentang Izin Prinsip Penanaman Modal Baru yang dikeluarkan oleh Badan Penanaman Modal dan Perijinan Kabupaten Indramayu tanggal 20 Nopember 2009 diberi tanda T3-14;

Foto copy bukti surat tersebut bermeterai sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, dan telah dicocokkan dipersidangan sesuai dengan aslinya yaitu bukti T3-1,T3-2, T3-3,T3-4, sedang bukti T3-5 sampai dengan bukti T3-14, berupa foto copy dari foto copy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Halaman 36 dari 48 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Idm

#### 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 para pihak telah mengajukan kesimpulannya;  
Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal – hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM PROVISI**

Menimbang bahwa tuntutan provisi merupakan suatu tuntutan untuk menghentikan sementara terhadap suatu perbuatan yang dikhawatirkan akan berpengaruh pada obyek sengketa;

Menimbang bahwa tuntutan provisi Penggugat pada pokoknya untuk menghentikan perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III dan menyerahkan tanah obyek sengketa;

Menimbang bahwa perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III adalah perjanjian waralaba untuk mendirikan pertokoan Alfamart dan bukan merupakan perjanjian pengalihan hak atas tanah;

Menimbang bahwa dengan demikian perjanjian waralaba tersebut tidak akan mempengaruhi status hukum kepemilikan atas tanah yang dijadikan tempat untuk mendirikan toko atau gerai Alfamart sesuai perjanjian waralaba;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka tuntutan provisi dari Penggugat tidak berdasarkan hukum dan bukan merupakan hal yang sangat penting untuk didahulukan, maka terhadap tuntutan provisi Penggugat tersebut, berdasarkan hukum ditolak;

##### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang bahwa dalam jawabannya, Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat tidak mempunyai legal standing;
2. Gugatan salah pihak;
3. Gugatan kabur (*obscuur libel*);
4. Gugatan Penggugat diajukan secara licik;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu eksepsi dari para Tergugat tersebut sebagai berikut:

Ad. 1. Gugatan Penggugat tidak mempunyai legal standing;

Menimbang bahwa pada pokoknya menyatakan Penggugat tidak mempunyai alas hukum atau legal standing untuk mengajukan gugatan karena Penggugat bukan sebagai pihak dalam perjanjian waralaba;



Ad. 2. Gugatan salah pihak;

Menimbang bahwa pada pokoknya menyatakan Penggugat salah mencantumkan Tergugat III sebagai pihak dalam gugatan ini, karena antara Penggugat dengan Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum;

Menimbang bahwa terhadap keberatan angka 1 dan angka 2 tersebut, Majelis Hakim berpendapat merupakan hak seseorang dalam mempertahankan hak keperdataannya untuk mengajukan gugatan dalam hal apapun dan terhadap siapapun;

Menimbang bahwa dengan memasukkannya Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini tidak menyebabkan gugatan salah pihak, sedangkan mengenai alasan hukum dan hubungan hukum antara gugatan dengan pihak Tergugat III akan dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka keberatan angka 1 dan angka 2 dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan keberatan selanjutnya:

Ad.3 gugatan kabur

Menimbang bahwa Tergugat III pada pokoknya menyatakan karena antara Penggugat dan Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum maka antara posita dengan petitum saling berlawanan menyebabkan gugatan tidak jelas atau kabur;

Ad.4 gugatan diajukan secara licik;

Menimbang bahwa pada pokoknya keberatan Tergugat III menyatakan karena Penggugat dengan Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum maka tuntutan penghentian waralaba dan tuntutan uang paksa kepada Tergugat III merupakan cara licik yang dilakukan oleh Penggugat dalam mengajukan gugatan;

Menimbang bahwa terhadap keberatan angka 3 dan angka 4, Majelis Hakim berpendapat mengenai hubungan hukum antara Tergugat III dengan Penggugat masih akan dibuktikan dalam pokok perkara yang akan memberikan penilaian terhadap pertanggung jawaban perdata kepada masing – masing pihak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka keberatan angka 3 dan angka 4 dinyatakan tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terikat perjanjian kerjasama yang dilakukan secara lisan untuk mendirikan usaha waralaba toko Alfamart;
- Bahwa Penggugat telah menyetorkan uang kepada Tergugat I sejumlah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan kesepakatan Tergugat I dan Tergugat II akan mengembalikan modal dalam jangka waktu 6 (enam) bulan dan akan memberikan keuntungan setiap tiga bulan sejumlah Rp. 45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengembalikan kepada Penggugat sejumlah Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan juga memberikan keuntungan kepada Penggugat sejumlah Rp. 43.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
- Bahwa untuk melaksanakan kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, selanjutnya Penggugat membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat I dan Tergugat dihadapan Notaris, dengan ketentuan apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan kewajibannya dalam waktu 6 (enam) bulan maka dilakukan jual beli dengan surat kuasa;
- Bahwa Penggugat selaku kuasa kemudian menjual kepada dirinya sendiri dengan membuat Akta Jual Beli nomor 68/2020 tanggal 5 Juni 2020 dihadapan notaris;
- Bahwa tanah yang dibeli Penggugat masih dikuasai Tergugat I dan Tergugat II dan juga dijadikan lahan untuk mendirikan toko Alfamart berdasarkan kerja sama dengan Tergugat III;
- Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang masih menguasai tanah milik Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat namun dalam kesimpulan Tergugat I dan Tergugat II mengakui masih mempunyai hutang kepada Penggugat yang belum dibayar;

Menimbang bahwa Tergugat III mengajukan dalil sangkalannya yang tertuang dalam jawaban Tergugat III pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat III terikat perjanjian waralaba dengan Tergugat I dan Tergugat II untuk membuka toko waralaba Alfamart;
- Bahwa toko Alfamart didirikan di tanah milik Tergugat I dan Tergugat II;

Halaman 39 dari 48 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Idm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat III tidak mengetahui dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat;
- Bahwa kerja sama Tergugat III dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan telah sesuai dengan perundang – undangan yang berlaku;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatan dan dalil jawaban maka terdapat hal – hal yang tidak terbantah dan menjadi fakta hukum yaitu:

- Bahwa Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II terikat kesepakatan kerja sama membuat toko waralaba Alfamart;
- Bahwa Penggugat telah menyetor kepada Tergugat I sejumlah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa sebagai jaminan atas hutang yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II maka selanjutnya Penggugat mengikat jaminan tanah milik Tergugat I dan Tergugat II dalam bentuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 31 Oktober 2016;
- Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II belum melakukan pembayaran atas sisa hutangnya maka Penggugat menjual tanah milik Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sendiri berdasarkan Akta Jual Beli nomor 68/2020 tanggal 5 Juni 2020;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok sengketa maka perlu Majelis Hakim pertimbangan terlebih dahulu mengenai gugatan Penggugat apakah mengenai perbuatan melawan hukum atau tetang wanprestasi;

Menimbang bahwa ada beberapa hal yang menjadi pertimbangan yaitu:

- Bahwa posita dalam gugatan Penggugat mendalilkan perjanjian kerja sama antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa posita dalam gugatan mendalilkan hutang piutang yang terjadi dengan dasar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi karena belum mengembalikan uang modal kepada Penggugat;
- Bahwa dalam Petitum juga menuntut keuntungan dari modal yang belum dikembalikan yaitu sebesar 6% (enam perseratus) dari Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa Penggugat mendalilkan terjadi Perikatan Perjanjian Jual Beli nomor 55 tanggal 31 Oktober 2016 yang didalamnya menyatakan akan dilakukan jual beli bila Tergugat I dan Tergugat II melakukan wanprestasi setelah enam bulan sejak ditandatangani perjanjian (sebagaimana bukti surat bertanda P-2);

Halaman 40 dari 48 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Idm

#### 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 sebagaimana bukti surat bertanda P-6, P-7 dan P-8 berupa somasi dari Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan kewajibannya membayar hutang yang belum dibayar;

Menimbang bahwa berdasarkan hal – hal tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat meskipun menyatakan sebagai gugatan perbuatan melawan hukum namun setelah Majelis Hakim memperhatikan dalil – dalil gugatan dan pembuktian yang diajukan Penggugat maka Majelis Hakim berpendapat gugatan yang diajukan Penggugat adalah gugatan wanprestasi;

Menimbang bahwa sejalan dengan asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya ringan serta merujuk pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2686 K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987 dan juga Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 886 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007, yang ikhtisarnya menyatakan meskipun dalil gugatan yang diajukan adalah perbuatan melawan hukum namun peristiwa hukum yang sebenarnya adalah wanprestasi, tidak menyebabkan gugatan kabur karena hakim dapat mempertimbangkan bahwa dalil gugatan dianggap wanprestasi;

Maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah untuk membuktikan oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi maka Penggugat berhak melakukan jual beli berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat adalah gugatan wanprestasi sesuai dengan dalil – dalil posita gugatan;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatan dan dalil jawaban maka terdapat dua pokok sengketa yaitu pertama mengenai apakah Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi dan yang kedua apakah tanah yang dijadikan jaminan secara otomatis bisa diambil alih oleh Penggugat dengan dasar jual beli;

Menimbang bahwa merujuk ketentuan Pasal 163 HIR dan berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPdata maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya namun demikian oleh karena pokok sengketa juga mengenai prestasi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II maka Tergugat I dan Tergugat II dibebankan pula pembuktian;

Halaman 41 dari 48 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Idm



Menimbang bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa alat bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-12 dan Saksi-Saksi yaitu Yusup Kurniawan, Iin Rohini, S.H., dan Rina Septiana;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk menguatkan dalil sanggahannya telah mengajukan bukti berupa alat bukti surat bertanda TI.TII-1 sampai dengan TI,TII-12 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil sanggahannya telah mengajukan bukti berupa alat bukti surat bertanda T.3-1 sampai dengan T.3-14 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang bahwa terhadap bukti – bukti yang diajukan baik oleh Penggugat maupun yang diajukan oleh Para Tergugat, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan tentang bukti – bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini dan yang tidak relevan akan dikesampingkan atau tidak dipertimbangkan;

Menimbang bahwa perikatan awal antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah perjanjian kerja sama secara lisan dengan kesepakatan Penggugat menyetorkan modal sejumlah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II masih mempunyai kewajiban mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sebagaimana bukti surat bertanda P-6, P-7 dan P-8;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam kesimpulannya mengakui masih mempunyai kewajiban melakukan pembayaran kepada Penggugat;

Menimbang bahwa hal tersebut merupakan pengakuan yang tidak terpisahkan yaitu Tergugat I dan Tergugat II masih mempunyai kewajiban melakukan pengembalian uang kepada Penggugat;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pokok sengketa kedua yaitu apakah tanah yang dijadikan jaminan secara otomatis bisa diambil alih oleh Penggugat dengan dasar jual beli;

Menimbang bahwa sebagaimana fakta hukum yang terungkap dipersidangan yaitu tanah jaminan pembayaran atas hutang Tergugat I dan Tergugat II adalah tanah yang berdiri toko waralaba Alfamart yang berupa sebidang tanah terletak di Persil nomor 134, Blok Gantar, Kohir Nomor C.81678



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas  $\pm 414 \text{ M}^2$  (empat ratus empat belas meter persegi) atas nama Tergugat I dengan batas – batas:

- Sebelah utara : tanah Wamah
- Sebelah timur : Jalan PUK
- Sebelah selatan : tanah Endang
- Sebelah barat : tanah Keman

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-3 yang sama dengan bukti surat bertanda T.I.II-7 yaitu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 55 tanggal 31 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT lin Rohini, S.H., menyatakan apabila terjadi wanprestasi maka akan terjadi jual beli tanah yang dijaminakan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, serta memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menjual kepada Penggugat sendiri;

Menimbang bahwa kemudian dilanjutkan dengan Penggugat menjual tanah yang dijadikan jaminan pembayaran hutang tersebut kepada Penggugat sendiri dengan Akta Jual Beli Nomor 068/2020 tertanggal 5 Juni 2020 dihadapan Notaris/PPAT lin Rohini, S.H.;

Menimbang dari peristiwa jual beli tersebut ada beberapa kaidah hukum yang dilanggar dalam pelaksanaan jual beli tersebut, antara lain sebagai berikut:

1. Bahwa awal perikatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah perikatan kerjasama yang kemudian berubah menjadi perikatan hutang piutang selanjutnya Penggugat membuat peristiwa hukum menjadi jual beli tanah;

Bahwa dalam hal ini perikatan awal hutang piutang sangatlah berbeda dengan perikatan jual beli sehingga tidak bisa disatukan, tentunya kesepakatan yang terjadi juga berbeda antara hutang piutang dengan jual beli, oleh karenanya jual beli yang dilakukan Penggugat melanggar kaedah hukum perikatan sebagaimana diatur dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata;

2. Bahwa perikatan awal adalah hutang piutang sedangkan tanah yang dijaminakan untuk pembayaran tidak dibebankan dengan hak tanggungan, maka berdasarkan hukum terhadap peristiwa hukum yang terjadi adalah hutang piutang biasa dan tidak ada hak yang mengikat terhadap tanah yang dijadikan jaminan pembayaran untuk menjadi satu - satunya obyek yang dijadikan jaminan pelunasan hutang Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat;

Halaman 43 dari 48 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Idm

#### 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 berdasarkan hukum status sebidang tanah terletak di Persil nomor 134, Blok Gantar, Kohir Nomor C.81678 seluas  $\pm 414 \text{ M}^2$  (empar ratus empat belas meter persegi) atas nama Tergugat I adalah bebas tidak ada pembebanan jaminan apapun dan untuk pertanggung jawaban pelunasan hutang dapat dilakukan dengan menggunakan seluruh harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II baik harta bergerak maupun tidak bergerak;

Bahwa perbuatan Penggugat yang memasukkan jual beli tanah dalam suatu perikatan hutang piutang dalam bentuk Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli serta Akta Jual Beli merupakan penyelundupan hukum dan melanggar ketentuan dalam pembebanan hak tanggungan terhadap obyek jaminan berupa tanah;

3. Bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 55 tanggal 31 Oktober 2016 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Iin Rohini, S.H., memuat klausul apabila ada wanprestasi maka terjadi jual beli dan memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menjual kepada dirinya sendiri, hal tersebut merupakan penyalahgunaan keadaan / Misbruik Van Omstandigheden (posisi Tergugat I dan Tergugat II lebih rendah) sehingga terjadilah kesepakatan pemberian kuasa mutlak kepada Penggugat untuk menjual kepada Penggugat sendiri;

Bahwa selain penyalahgunaan keadaan / Misbruik Van Omstandigheden mengenai surat kuasa mutlak juga dilarang oleh peraturan perundang – undangan juga dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas tentang adanya beberapa kaedah hukum yang dilanggar oleh Penggugat dengan cara merubah perikatan awal dari hutang piutang menjadi jual beli, maka semua peralihan hak atas sebidang tanah terletak di Persil nomor 134, Blok Gantar, Kohir Nomor C.81678 seluas  $\pm 414 \text{ M}^2$  (empar ratus empat belas meter persegi) atas nama Tergugat I dengan batas – batas:

- Sebelah utara : tanah Wamah
- Sebelah timur : Jalan PUK
- Sebelah selatan : tanah Endang
- Sebelah barat : tanah Keman

adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang bahwa meskipun tidak bisa dilakukan secara jual beli langsung, namun untuk menjamin pembayaran hutang kepada Penggugat maka Penggugat dapat mengajukan gugatan terhadap seluruh harta Tergugat I dan

Halaman 44 dari 48 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Idm

#### 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)



Tergugat II baik harta bergerak maupun harta tidak bergerak untuk dijadikan jaminan pembayaran hutang yang nantinya akan dilakukan penjualan secara lelang umum dengan cara eksekusi terhadap Putusan Pengadilan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas maka Penggugat tidak bisa membuktikan pokok sengketa kedua tentang penguasaan terhadap sebidang tanah terletak di Persil nomor 134, Blok Gantar, Kohir Nomor C.81678 seluas  $\pm 414 \text{ M}^2$  (empar ratus empat belas meter persegi) atas nama Tergugat I;

Menimbang bahwa dengan demikian Penggugat hanya bisa membuktikan tentang perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan wanprestasi saja;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya namun demikian Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap **petitum gugatan angka 1** akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum gugatan yang lain;

Menimbang bahwa terhadap **petitum gugatan angka 2**, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana telah dipertimbangkan diatas yaitu gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan sebagai gugatan wanprestasi dan Penggugat mampu membuktikan Tergugat I dan Tergugat II melakukan wanprestasi;

Menimbang bahwa sedangkan kedudukan Tergugat III bukan sebagai pihak dalam perikatan hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II maka kedudukan Tergugat III dikeluarkan dari pernyataan telah melakukan wanprestasi;

Menimbang bahwa untuk sejalan dengan posita dari gugatan maka Majelis Hakim akan merubah redaksi dalam petitum gugatan dengan menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan wanprestasi;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka petitum gugatan angka 2 sebagaimana petitum dalam surat gugatan dikabulkan dengan perbaikan redaksi;

Menimbang bahwa terhadap **petitum gugatan angka 3 sampai dengan petitum gugatan angka 10**, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana dipertimbangkan diatas yaitu adanya beberapa kaedah hukum yang dilanggar oleh Penggugat dengan cara merubah perikatan awal dari hutang piutang menjadi jual beli, maka semua peralihan hak atas sebidang tanah terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persil nomor 134, Blok Gantar, Kohir Nomor C.81678 seluas  $\pm 414 \text{ M}^2$  (empat ratus empat belas meter persegi) atas nama Tergugat I dengan batas – batas:

- Sebelah utara : tanah Wamah
- Sebelah timur : Jalan PUK
- Sebelah selatan : tanah Endang
- Sebelah barat : tanah Keman

adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Menimbang bahwa oleh karena petitum gugatan angka 3 sampai dengan petitum gugatan angka 10 berkaitan dengan penguasaan oleh Penggugat atas tanah di Persil nomor 134, Blok Gantar, Kohir Nomor C.81678 seluas  $\pm 414 \text{ M}^2$  (empat ratus empat belas meter persegi) atas nama Tergugat I yang dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat maka terhadap petitum gugatan angka 3 sampai dengan petitum gugatan angka 10 beralasan hukum ditolak;

Menimbang bahwa terhadap **petitum gugatan angka 11**, Majelis Hakim berpendapat sudah berdasarkan hukum seluruh pihak dalam perkara ini harus tunduk pada Putusan yang telah dijatuhkan tanpa kecuali;

Menimbang bahwa oleh karena itu petitum gugatan angka 11 beralasan hukum dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap **petitum gugatan angka 1**, Majelis Hakim berpendapat oleh karena dalam pertimbangan Majelis Hakim ada beberapa petitum yang ditolak maka Majelis Hakim hanya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak yang selebihnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian sehingga Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan secara tanggung renteng;

Memperhatikan Pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Yurisprudensi dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat III dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 46 dari 48 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Idm

#### 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

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi;
3. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk dan terikat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Indramayu;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.123.000,00(satu juta seratus dua puluh tiga ribu rupiah) secara tanggung renteng;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Indramayu, pada hari Senin, tanggal 10 Mei 2021, oleh kami, Elizabeth Prasasti Asmarani SH. sebagai Hakim Ketua, Fatchu Rocman, S.H., M.H. dan Ade Satriawan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 18 Mei 2021, dengan dihadiri oleh Salimah, sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Fatchu Rochman, S.H., M.H.

Elizabeth Prasasti Asmarani, S.H.

Ade Satriawan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Salimah

### Perincian biaya :

1.	Pendaftaran	Rp 30.000,00
2.	Pemberkasan/ATK	Rp 50.000,00
3.	Lain-lain (penggandaan berkas)	Rp 23.000,00
4.	Lain-lain (delegasi)	Rp 98.000,00
5.	Lain-lain (Wesel)	Rp 42.000,00
6.	Panggilan	Rp 810.000,00

Halaman 47 dari 48 Putusan Nomor 48/Pdt.G/2020/PN Idm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7.	PNBP Panggilan	Rp	30.000,00
8.	Sumpah	Rp	20.000,00
9.	Materai	Rp	10.000,00
10.	Redaksi	Rp	10.000,00
	Jumlah	Rp	1.123.000,00 (satu juta seratus dua puluh tiga ribu rupiah)