



**P U T U S A N**

N0. 413/Pdt.G/2014/PN.JKT.UTR.

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

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam gugatan yang diajukan oleh : -----

**KOMALA’S INTERNATIONAL PTE LTD**, suatu perusahaan yang didirikan berdasarkan hukum negara Singapura, beralamat di 9-A Upper Dickson Road, singapore 207469, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu : **GALIH PUTRA PERDANA, SH dan DIANA SARASWATI PURNAMASARI, SH.MH, para Advokat dan Konsultan Hukum** pada Kantor Hukum **PAMUNGKAS & PARTNERS**, berkedudukan di Plaza Marein Lantai 11 Suite A, Plaza Sudirman, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 76-78, Jakarta 12910, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 September 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara di bawah Register No. 119/SK/HK/2014/PN.JKT.UT. tanggal 13 Oktober 2014. Untuk selanjutnya disebut sebagai ..... **PENGUGAT**;

**M E L A W A N :**

**PT. GRAHA BHAKTI SEMESTA**, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, beralamat di Ruko Nirwana Sunter Asri Tahap 3 Blok 12 No. 11 Sunter Podomoro, Jakarta 14350, dahulu diketahui beralamat di Plaza Semanggi Lt. 3A No. 18, Jl. Jend. Sudirman Kav. 50, jakarta Selatan 12930, selanjutnya disebut sebagai .....**TERGUGAT**;

**PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;**

Telah membaca surat-surat perkara; -----

Telah memperhatikan bukti-bukti surat; -----

Telah mendengar keterangan Penggugat, Tergugat dan saksi; -----

*Halaman 1 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr*



Telah memperhatikan segala sesuatunya di dalam persidangan; -----

**TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 13 Oktober 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 13 Oktober 2014, dibawah Register Nomor : 413/Pdt. G/2014/PN.JKT.UTR., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -

**MENGENAI KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA  
DALAM MEMERIKSA GUGATAN WANPRESTASI YANG DIAJUKAN OLEH  
PENGGUGAT**

- 1 Bahwa gugatan ini Penggugat ajukan karena Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi terhadap Penggugat berdasarkan Multiple Unit Franchise Agreement tanggal 2 Agustus 2003 yang ditandatangani oleh Penggugat sebagai Franchisor dan Tergugat sebagai Franchisee ("Perjanjian Waralaba"), sebagaimana akan Penggugat uraikan lebih rinci pada poin-poin berikutnya; -----
- 2 Bahwa sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 31 Perjanjian Waralaba, Penggugat sebagai Franchisor diberikan hak untuk membawa setiap permasalahan yang muncul dari Perjanjian tersebut ke yurisdiksi lain selain yurisdiksi eksklusif yang disepakati para pihak (dhi. Pengadilan Negara Singapura). Untuk hal tersebut Tergugat dalam Perjanjian Waralaba secara tegas telah setuju dan menerimanya sebagai ketentuan yang adil dan beralasan; -----

Adapun bunyi Pasal 31 Perjanjian Waralaba adalah sebagai berikut:

- i *...PROVIDED THAT the Franchisor expressly reserves the right to bring Proceedings in any other jurisdiction or jurisdictions whether concurrently or not;* -----
- ii *The Franchisee expressly and specifically agree that the terms of this clause 31 are fair and reasonable;* -----

Atau dapat diterjemahkan secara bebas sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

i ...**DENGAN KETENTUAN BAHWA** Pemberi Franchise secara tegas disediakan hak untuk membawa Proses Hukum ke setiap wilayah hukum atau yurisdiksi hukum manapun; -----

ii Penerima Franchisee secara tegas dan khusus sepakat bahwa ketentuan dalam Pasal 13 ini adalah adil dan beralasan; -----

3. Bahwa dalam mengajukan gugatan wanprestasi ini, **Penggugat menggunakan hak yang diberikan oleh Pasal 31 Perjanjian Waralaba tersebut, dan memilih untuk mengajukan proses hukum di yurisdiksi negara Indonesia**, sehingga sesuai ketentuan hukum acara yang berlaku di Negara Indonesia adalah melalui Pengadilan Negeri yang mewilayahi tempat kedudukan Tergugat, yaitu **Pengadilan Negeri Jakarta Utara** (*actor sequitor forum rei*); -----
4. Berdasarkan uraian di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa **Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang untuk memeriksa dan mengadili Gugatan Wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat**;-----

## **TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PEMBAYARAN ROYALTY FEE SESUAI DENGAN KETENTUAN PASAL 1 Jo. PASAL 5 AYAT 6 PERJANJIAN WARALABA**

5. Bahwa berdasarkan License Agreement tanggal 29 Februari 2000 antara Penggugat dan Komala's Pte Ltd, Penggugat adalah pemegang lisensi eksklusif untuk memasarkan waralaba (*franchise*), termasuk didalamnya metode pelaksanaan, pemasaran, dan promosi atas usaha restoran yang didirikan dan dimiliki oleh Komala's Pte Ltd dengan nama "Komala Restorans" ("**Waralaba Komala**"), di teritori negara-negara tertentu yang salah satunya adalah negara Indonesia; -----
6. Bahwa kemudian berdasarkan Perjanjian Waralaba (Multiple Unit Franchise Agreement tanggal 2 Agustus 2003 antara Penggugat dan Tergugat), **Penggugat memberikan lisensi kepada Tergugat untuk membuka sendiri dan menjalankan usaha restoran Waralaba Komala di teritori negara Indonesia**

Halaman 3 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr

### 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

dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun sejak Perjanjian Waralaba ditandatangani; -----

7 Bahwa **pada tanggal 29 April 2004, Tergugat membuka outlet Komala Restaurants untuk pertama kalinya (dan satu-satunya) di Sarinah Building, Jl. M.H. Thamrin Jakarta 10350;**-----

8 Bahwa sebagai salah satu kontra prestasi atas lisensi yang diberikan oleh Penggugat terhadap Tergugat, **berdasarkan Pasal 1 jo. Pasal 5 ayat 6**

**Perjanjian Waralaba, sejak dibukanya outlet restoran Komala oleh Tergugat, Tergugat wajib membayar Royalty Fee sebelum atau pada tanggal 14 setiap bulannya sebesar 5% (lima persen) dari pendapatan kotor per bulan yang diterima seluruh outlet Komala Restaurants yang dibuka dan dimiliki oleh Tergugat;** -----

Bunyi Pasal 1 dan Pasal 5 ayat 6 Perjanjian Waralaba adalah sebagai berikut:

Article 1:

*In this Agreement where the context so admits the following expression shall have the meanings set out below:*

*“Royalty Fee means 5% of the Gross Monthly Receipt on all Outlet”; --*

Article 5 Paragraph 6:

*Every month following the Opening Date the Franchisee shall pay without any demand, abatement, set-off or deduction the Royalty Fee on or before the Payment Date following the month to which the Royalty Fee relates”;*  
-----

Atau yang dapat diterjemahkan secara bebas sebagai berikut:

Pasal 1

*“Dalam Perjanjian, dimana terdapat konteks yang memakai ekspresi dibawah, maka harus diartikan sebagai berikut:*

*Royalty Fee memiliki arti 5 % dari Pendapatan Kotor Bulanan pada semua outlet”;* -----

**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)



Pasal 5 ayat 6:

*Setiap bulan menyesuaikan dengan Tanggal Pembukaan, Penerima Franchisee, tanpa permintaan, pengurangan, pemotongan, wajib membayar Royalty Fee sebelum atau pada waktu Tanggal Pembayaran mengikuti bulan Royalty Fee yang terkait; -----.*

- 9 Terkait dengan kewajiban pembayaran Royalty Fee sebagaimana dijelaskan dalam Poin 8, dan berdasarkan permintaan dari Tergugat serta

itikad baik dari Penggugat, Penggugat sepakat untuk mengesampingkan keberlakuan Pasal 5 ayat 6 Perjanjian Waralaba tersebut selama 3 (tiga) tahun sejak dibukanya outlet restoran Komala pertama Tergugat, yaitu tanggal 29 April 2004; -----

Dengan dikesampingkannya pembayaran Royalty Fee dimaksud, maka **kewajiban pembayaran Royalty Fee dari Tergugat kepada Penggugat mulai berlaku dan mengikat Tergugat terhitung sejak tanggal 28 April 2007 atau dengan kata lain Tergugat sudah wajib membayar Royalty Fee kepada Penggugat setiap bulannya terhitung dari penghasilan kotor outlet Komala Restaurants yang Tergugat terima sejak bulan Mei 2007;**  
-----

Apabila dikaitkan dengan Pasal 1 yang menentukan Tanggal Pembayaran (*Payment Date*) setiap bulannya jatuh paling lambat pada tanggal 14, maka **Tergugat sudah wajib untuk melakukan pembayaran Royalty Fee kepada Penggugat sejak tanggal 14 Juni 2007 (untuk Royalty Fee bulan Mei 2007);**  
-----

- 10 Bahwa ternyata sampai dengan jangka waktu Perjanjian Waralaba berakhir, yaitu tanggal 1 Agustus 2013 dan bahkan sampai dengan Gugatan ini diajukan, Tergugat tetap tidak melakukan pembayaran Royalty Fee kepada Penggugat sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 1 jo. Pasal 5 ayat 6 Perjanjian Waralaba; -----
- 11 Bahwa yang menjadi alasan Tergugat tidak melakukan pembayaran Royalty Fee kepada Penggugat adalah karena pada tanggal 8 Agustus 2006 Penggugat melalui karyawannya yang bernama Mr. Charles Mahendran telah sepakat untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanjutkan pengesampingan pembayaran Royalty Fee sampai outlet Komala milik Tergugat yang sedang berjalan saat itu berkembang atau pada saat Tergugat membuka outlet kedua, mana yang terjadi lebih dahulu;

Bahwa Mr. Charles Mahendran tidak memiliki kewenangan untuk membuat kesepakatan dengan Tergugat mengenai pengesampingan pembayaran Royalty Fee sebagaimana dimaksud di atas;-----

Sebenarnya, Tergugat juga telah menyadari dan mengetahui sendiri mengenai ketidakberwenangan Mr. Charles Mahendran untuk memberikan pengesampingan pembayaran Royalty Fee tersebut, karena

terbukti Tergugat beberapa kali meminta konfirmasi dan persetujuan atas perpanjangan pengesampingan pembayaran Royalty Fee yang telah disepakati oleh Mr. Charles Mahendran kepada Mr. Rajoo Thanasekaran selaku Direktur dari Penggugat, sebagaimana ternyata

dari: (i). Email tanggal 7 Mei 2011, yang pada intinya Tergugat meminta persetujuan RESMI dari Mr. Rajoo Thanasekaran; (ii). Email tanggal 28 September 2011; dan (iii). Email tanggal 3 Oktober 2011; -----

12 Lagipula, berdasarkan ketentuan Pasal 37 Perjanjian Waralaba, dinyatakan bahwa:

*“No variation, modification or alteration of any of the terms of this Agreement shall be of any effect unless evidenced in writing signed by or on behalf of each of the parties hereto.”; -----*

Atau dapat diterjemahkan secara bebas sebagai berikut:

*“Variasi, modifikasi atau perubahan dari setiap ketentuan dalam Perjanjian tidak akan memiliki dampak, kecuali dibuktikan secara tertulis dan ditandatangani oleh atau atas nama setiap pihak dalam Perjanjian”; -----*

dan berdasarkan fakta yang terjadi, tidak ada satu pun dokumen yang ditandatangani oleh Penggugat maupun Tergugat mengenai perpanjangan pengesampingan pembayaran Royalty Fee dimaksud; -

#### 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)





13 Bahwa sampai dengan Perjanjian Waralaba berakhir, Penggugat tidak pernah memberikan persetujuan apa pun mengenai perpanjangan pengesampingan pembayaran Royalty Fee dimaksud;-----

14 Bahwa Penggugat telah beberapa kali mengingatkan dan menegur Tergugat untuk segera melakukan pembayaran Royalty Fee kepada Penggugat antara lain melalui:

a Surat No. CBB 166.13.ye tanggal 19 February 2014 yang dikirimkan oleh kantor Mallal & Namazie selaku kuasa hukum Penggugat pada saat itu;

b Surat No. 153/PP-ltr-gp/VI/2014 tanggal 20 Juni 2014 dan Surat No. 177/PP-ltr-gp/VII/2014 tanggal 4 Juli 2014 yang dikirimkan oleh Pamungkas & Partners selaku kuasa hukum Penggugat; -----

namun demikian sampai dengan tanggal gugatan ini dibuat, Tergugat belum juga melakukan pembayaran Royalty Fee kepada Penggugat;

15 Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, terbukti bahwa Tergugat telah melanggar ketentuan yang terdapat dalam Perjanjian Waralaba, dan karenanya terbukti secara tegas bahwa TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTASI (CIDERA JANJII) terhadap Penggugat dengan tidak melakukan pembayaran Royalty Fee sesuai dengan ketentuan Perjanjian Waralaba; -----

**KEWAJIBAN TERGUGAT KEPADA PENGGUGAT KARENA TELAH LALAI DALAM MELAKUKAN PEMBAYARAN ROYALTY FEE BERDASARKAN PERJANJIAN WARALABA**

16 Bahwa ketentuan Pasal 38 ayat 5 Perjanjian Waralaba menyatakan sebagai berikut:

*“Any monetary obligation not paid by the Franchisee on its due date shall bear interest at 3% per month, from the date payment became due. The Franchisee shall pay all the Franchisor’s costs, charges and expenses directly*



*or indirectly incurred in obtaining or otherwise enforcing payment of the same”; -----*

Atau dapat diterjemahkan secara bebas sebagai berikut:

*“Setiap kewajiban financial yang tidak dibayar oleh Penerima Franchisee pada saat tanggal jatuh tempo akan dikenakan bunga sebesar 3% per bulan terhitung sejak tanggal jatuh tempo. Penerima Franchisee wajib membayar seluruh pengeluaran biaya yang dikeluarkan Pemberi franchise baik langsung maupun tidak langsung, untuk mendapatkan kewajiban pembayaran yang tidak dipenuhi oleh Penerima Franchisee”; -----*

- 17 Bahwa berdasarkan fakta hukum yang juga telah dijelaskan dalam Poin 10 di atas, **terhitung sejak jangka waktu pengesampingan ketentuan pembayaran Royalty Fee yang diberikan oleh Penggugat berakhir, Tergugat ternyata tetap tidak melakukan pembayaran Royalty Fee kepada Penggugat sampai dengan masa Perjanjian Waralaba berakhir;**

Ada pun besarnya Royalty Fee berdasarkan Pasal 5 ayat 6 Perjanjian

Waralaba adalah 5% dari pendapatan kotor semua outlet restoran Komala milik Tergugat; -----

Berdasarkan Perjanjian Waralaba, Pendapatan Kotor sendiri dinyatakan sebagai berikut:

*“Gross Monthly Receipts” means the gross sales turnover of the Franchisee’s Business arising directly or indirectly from the conduct of the Business at Outlet during each month that this Agreement is in force (and for any period less than a complete month) and gross sales turnover shall include:*

- i All cash or credit transactions of whatever nature made by each Outlet and invoiced in each month; -----*
- ii All goods sold and deliver or services performed by each Outlet and Invoiced in each month;-----*

*But shall be nett of:*





- Any sales or consumption tax payable on the gross sales turnover; -
- Any customer refunds or allowances;-----
- Credit cards discounts or charges suffered by the Franchisee;-----
- All free offers or discounts made or given by the Franchisee as part of any special promotion required or authorised by the Franchisor; --

Atau dapat diterjemahkan secara bebas sebagai berikut:

“Pendapatan Bruto” adalah omset penjualan kotor atas Usaha Waralaba milik Penerima Franchise yang timbul secara langsung atau tidak langsung dari pelaksanaan usaha di Outlet selama setiap bulan dan omset penjualan kotor meliputi:

- i Semua transaksi tunai atau kredit dalam bentuk apapun yang dibuat oleh setiap outlet dan ditagihkan setiap bulan; -----
- ii Semua barang yang dijual dan dikirimkan atau jasa yang dilakukan oleh setiap outlet dan tagihan setiap bulan; -----

Namun, pendapatan kotor harus bersih dari:

- Setiap pajak penjualan atau pajak konsumsi terutang atas omset penjualan bruto; -----
- Pengembalian uang pelanggan;-----
- Potongan kartu kredit atau biaya yang dipikul oleh Penerima Franchise;-----
- Semua penawaran gratis atau potongan yang dibuat atau diberikan oleh Penerima Franchise sebagai bagian dari promosi khusus yang dibutuhkan atau diijinkan oleh Pemberi Franchise; -----

18 Bahwa sehubungan dengan penghitungan Royalty Fee yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat, **Tergugat berdasarkan Pasal 14 Perjanjian Waralaba diwajibkan untuk menyampaikan laporan keuangan milik Penggugat dan juga Laporan Penjualan Perbulan (Monthly Sale Report) kepada Penggugat;** -----

Namun demikian, ternyata Tergugat tidak menjalankan kewajibannya tersebut, dimana **Tergugat hanya menyampaikan laporan keuangan tahun 2003 s.d.**

*Halaman 9 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2007 saja. Laporan keuangan pun ternyata laporan keuangan yang tidak diaudit oleh akuntan publik sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 14 ayat 3 Perjanjian Waralaba; -----

19 Tindakan Tergugat dengan tidak menyampaikan laporan keuangan untuk tahun 2008 s.d, 2013 dan Laporan Penjualan Perbulan patut diduga merupakan itikad buruk; -----

Dengan tidak memberikan laporan keuangan dan Laporan Penjualan Perbulan tersebut, maka Penggugat menjadi tidak mengetahui pendapatan kotor yang dihasilkan oleh Tergugat melalui outlet Komala milik-nya, sehingga mustahil bagi Penggugat untuk dapat melakukan perhitungan Royalty Fee sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat 6 Perjanjian Waralaba; -----

20 Bahwa oleh karena hal tersebut di atas, maka untuk menghitung besarnya Royalty Fee untuk tahun 2008 s.d. 2013, Penggugat menggunakan rata-rata pendapatan kotor yang didapatkan Penggugat dari outlet Komala Restaurants perbulannya berdasarkan laporan keuangan yang sudah disampaikan Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Poin 18 paragraf 2;--

21 Adapun rata-rata pendapatan kotor dimaksud adalah sebagai berikut:

Tahun	Bulan	Pendapatan Kotor (Rp.)
2004	May	150,481,328.40
	Jun	106,284,129.31
	Jul	55,650,620.95
	Aug	57,996,455.76
	Sept	80,313,671.37
	Oct	91,842,842.16
	Nov	91,388,386.12
	Dec	119,880,298.31
	Jan	90,106,309.21
	Feb	97,910,128.47
	Mar	119,993,219.98
	Apr	103,610,537.00
2005	May	108,793,748.20
	Jun	90,774,296.63



	Jul	111,294,063.13
	Aug	101,402,976.56
	Sept	104,290,759.00
	Oct	101,496,630.01
	Nov	102,929,528.79
	Dec	137,941,947.24
2006	Jan	108,023,009.80
	Feb	96,099,461.91
	Mar	100,760,826.53
	Apr	98,715,712.83
	May	121,134,171.23
	Jun	96,764,652.51
	Jul	97,850,262.85
	Aug	93,325,882.94
	Sept	129,929,273.12
	Oct	108,471,524.36
	Nov	118,521,469.68
	Dec	117,096,245.54
2007	Jan	104,445,025.91
	Feb	88,599,565.57
	Mar	94,598,858.05
	Apr	99,841,627.02
	May	128,757,004.54
	Jun	118,180,283.04
	Jul	114,073,144.90
	Aug	145,994,909.60
	Sept	118,728,654.27

	Oct	122,804,449.14
	Nov	190,749,480.76
	Dec	136,228,692.87
TOTAL		4,774,076,065.57
RATA-RATA PENDAPATAN KOTOR		108,501,728.76
	May	128,757,004.54
	Jun	118,180,283.04
	Jul	114,073,144.90
	Aug	145,994,909.60
	Sept	118,728,654.27
	Oct	122,804,449.14
	May	128,757,004.54
	Jun	118,180,283.04
	Jul	114,073,144.90
	Aug	145,994,909.60
	Sept	118,728,654.27
	Oct	122,804,449.14
	May	128,757,004.54
	Jun	118,180,283.04
	Jul	114,073,144.90
	Aug	145,994,909.60
	Sept	118,728,654.27



Dire  
putus

	Oct	122,804,449.14
	May	128,757,004.54
	Jun	118,180,283.04
	Jul	114,073,144.90
	Aug	145,994,909.60
	Sept	118,728,654.27
	Oct	122,804,449.14
	May	128,757,004.54
	Jun	118,180,283.04
	Jul	114,073,144.90
	Aug	145,994,909.60
	Sept	118,728,654.27
	Oct	122,804,449.14
	May	128,757,004.54
	Jun	118,180,283.04
	Jul	114,073,144.90
	Aug	145,994,909.60
	Sept	118,728,654.27
	Oct	122,804,449.14
	May	128,757,004.54
	Jun	118,180,283.04
	Jul	114,073,144.90
	Aug	145,994,909.60
	Sept	118,728,654.27
	Oct	122,804,449.14

**Formulasi:**

$\text{Rata-Rata Pendapatan Kotor} = \frac{\text{Jumlah Pendapatan Kotor per bulan}_n}{\text{Jumlah Bulan}}$
<i>berdasarkan laporan keuangan yang ada</i>

**Perhitungan:**

Sehingga rincian Royalty Fee yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat untuk bulan Mei 2007 s.d. Juli 2013, beserta denda keterlambatan sesuai Pasal 38 ayat 5 Perjanjian Waralaba sampai dengan bulan dimana Gugatan ini diajukan adalah sebagai berikut:

Tahun	Bulan	Penghasilan Kotor	Royalty	Bunga per Bulan (3%)	Juml. Bulan hingga gugatan	Bunga hingga
-------	-------	-------------------	---------	----------------------	----------------------------	--------------



	an	Per Bulan (Rp.)	alt y Fe e		diajukan	gugatan diajukan
2007	May	128,757,004.54	6,437,850.23	193,135.51	87	16,802,789.09
	Jun	118,180,283.04	5,909,014.15	177,270.42	86	15,245,256.51
	Juli	114,073,144.90	5,703,657.25	171,109.72	85	14,544,325.97
	Agus	145,994,909.60	7,299,745.48	218,992.36	84	18,395,358.61
	Sept	118,728,654.27	5,936,432.71	178,092.98	83	14,781,717.46
	Okta	122,804,449.14	6,140,222.46	184,206.67	82	15,104,947.24
	Nov	190,749,480.76	9,537,47	286,124.22	81	23,176,061.91



			4. 04		
	D ec	136,228,692.87	6, 81 204,343.04 1, 43 4. 64	80	16,347,443 .14
2008	Ja n	108,501,728.76	5, 42 162,752.59 5, 08 6. 44	79	12,857,454 .86
	Fe b	108,501,728.76	5, 42 162,752.59 5, 08 6. 44	78	12,694,702 .26
	M ar	108,501,728.76	5, 42 162,752.59 5, 08 6. 44	77	12,531,949 .67
	A pr	108,501,728.76	5, 42 162,752.59 5, 08 6. 44	76	12,369,197 .08
	M ay	108,501,728.76	5, 42 162,752.59 5, 08 6. 44	75	12,206,444 .49
	Ju n	108,501,728.76	5, 42 162,752.59 5, 08 6. 44	74	12,043,691 .89
	Ju l	108,501,728.76	5, 42 162,752.59 5, 08 6. 44	73	11,880,939 .30
	A	108,501,728.76	5, 42 162,752.59 5, 08 6. 44	72	11,718,186

## 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)





	ug		42 5, 08 6. 44			.71
	Se pt	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	71	11,555,434 .11
	O ct	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	70	11,392,681 .52
	N ov	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	69	11,229,928 .93
	D ec	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	68	11,067,176 .33
2009	Ja n	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	67	10,904,423 .74
	Fe b	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	66	10,741,671 .15
	M ar	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	65	10,578,918 .55
	A pr	108,501,728.76	5, 42 5, 08	162,752.59	64	10,416,165 .96



			6. 44		
	May	108,501,728.76	5, 162,752.59 42 5, 08 6. 44	63	10,253,413 .37
	Jun	108,501,728.76	5, 162,752.59 42 5, 08 6. 44	62	10,090,660 .77
	Juli	108,501,728.76	5, 162,752.59 42 5, 08 6. 44	61	9,927,908. 18
	Agust	108,501,728.76	5, 162,752.59 42 5, 08 6. 44	60	9,765,155. 59
	Sept	108,501,728.76	5, 162,752.59 42 5, 08 6. 44	59	9,602,403. 00
	Okta	108,501,728.76	5, 162,752.59 42 5, 08 6. 44	58	9,439,650. 40
	Nov	108,501,728.76	5, 162,752.59 42 5, 08 6. 44	57	9,276,897. 81
	Dek	108,501,728.76	5, 162,752.59 42 5, 08 6. 44	56	9,114,145. 22
2010	Jan	108,501,728.76	5, 162,752.59	55	8,951,392.

## 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)



n		42 5, 08 6. 44		62
Feb	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	54 8,788,640. 03
Mar	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	53 8,625,887. 44
Apr	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	52 8,463,134. 84
May	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	51 8,300,382. 25
Jun	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	50 8,137,629. 66
Juli	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	49 7,974,877. 06
Ag	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	48 7,812,124. 47
Sept	108,501,728.76	5, 42 5, 08	162,752.59	47 7,649,371. 88

## 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)



			6. 44		
	O ct	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59 46	7,486,619. 28
	N ov	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59 45	7,323,866. 69
	D ec	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59 44	7,161,114. 10
2011	J an	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59 43	6,998,361. 51
	F eb	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59 42	6,835,608. 91
	M ar	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59 41	6,672,856. 32
	A pr	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59 40	6,510,103. 73
	M ay	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59 39	6,347,351. 13
	Ju	108,501,728.76	5, 42	162,752.59 38	6,184,598.

## 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)



	n		42 5, 08 6. 44			54
	Ju l	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	37	6,021,845. 95
	A ug	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	36	5,859,093. 35
	Se pt	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	35	5,696,340. 76
	O ct	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	34	5,533,588. 17
	N ov	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	33	5,370,835. 57
	D ec	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	32	5,208,082. 98
2012	Ja n	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	31	5,045,330. 39
	Fe b	108,501,728.76	5, 42 5, 08	162,752.59	30	4,882,577. 79



			6. 44			
	Mar	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	29	4,719,825. 20
	Apr	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	28	4,557,072. 61
	May	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	27	4,394,320. 01
	Jun	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	26	4,231,567. 42
	Jul	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	25	4,068,814. 83
	Aug	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	24	3,906,062. 24
	Sept	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	23	3,743,309. 64
	Oct	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	22	3,580,557. 05
	Nov	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	21	3,417,804.

## 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)





	ov		42 5, 08 6. 44			46
	D ec	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	20	3,255,051. 86
2013	Ja n	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	19	3,092,299. 27
	Fe b	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	18	2,929,546. 68
	M ar	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	17	2,766,794. 08
	A pr	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	16	2,604,041. 49
	M ay	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	15	2,441,288. 90
	Ju n	108,501,728.76	5, 42 5, 08 6. 44	162,752.59	14	2,278,536. 30
	Ju l	108,501,728.76	5, 42 5, 08	162,752.59	13	2,115,783. 71



		6.			
		44			
<b>TOTAL</b>		<b>41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>636,001,39</b>
		<b>7,</b>			<b>2.00</b>
		<b>25</b>			
		<b>6,</b>			
		<b>62</b>			
		<b>2.</b>			
		<b>30</b>			

22 Bahwa akibat dari kelalaian Tergugat dalam memenuhi kewajiban Royalty Fee kepada Penggugat, berdasarkan Pasal 38 ayat 5 Perjanjian Waralaba, Tergugat juga diwajibkan untuk membayar seluruh biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat baik langsung maupun tidak langsung, guna mendapatkan kewajiban pembayaran (termasuk pembayaran Royalty Fee) yang tidak dipenuhi oleh Tergugat; -----

Adapun biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat untuk mendapatkan Royalty Fee yang seharusnya dibayarkan oleh Tergugat, adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah); -----

**SELAIN TIDAK MEMBAYAR ROYALTY FEE KEPADA PENGGUGAT, TERGUGAT JUGA TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI DENGAN TIDAK MELAKUKAN TINDAKAN-TINDAKAN SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PASAL 22 AYAT 4, PASAL 25 AYAT 1, 2, DAN 9 PERJANJIAN WARALABA PADAHAL MASA BERLAKU PERJANJIAN TELAH HABIS, DAN BAHKAN SAMPAI DENGAN SAAT INI TERGUGAT MASIH MENJALANKAN USAHA RESTORANNYA DENGAN MENGGUNAKAN METODE PELAKSANAAN, PEMASARAN DAN PROMOSI, SERTA METODE MILIK KOMALA RESTAURANT LAINNYA (“KR SYSTEM”).**

23 Bahwa sebagaimana telah dijelaskan dalam Poin 6 di atas, masa berlaku Perjanjian Waralaba adalah selama 10 (sepuluh) tahun sejak tanggal 2 Agustus 2003; -----



24 Bahwa Tergugat tidak menggunakan haknya untuk memperbaharui Perjanjian Waralaba sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam 4 ayat 2 Perjanjian Waralaba, oleh karenanya Perjanjian Waralaba antara Penggugat dan Tergugat telah berakhir terhitung sejak tanggal 1 Agustus 2013; -----

25 Bahwa berdasarkan Pasal 25 Perjanjian Waralaba, setelah masa berlaku Perjanjian waralaba berakhir, maka semua hak lisensi yang telah diberikan Penggugat kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Waralaba menjadi berakhir pula, dan Tergugat wajib untuk menghentikan segala aktifitas usaha outlet restoran milik Tergugat yang menggunakan KR System; -----

Pasal 25 ayat 1 dan 2 Perjanjian Waralaba menyatakan sebagai berikut:

- 1 *Upon termination or expiration of this Agreement, all rights granted to the Franchisee under this Agreement shall immediately terminate, and*
  - a *The Franchisee shall immediately cease to operator the Outlets under the System .....*
- 2 *The Franchisee shall immediately and permanently cease to use, in any manner whatsoever, any trade secrets, confidential methds, procedures, and techniques associated with the System in the Territory or elsewhere ...;*

Atau dapat diterjemahkan secara bebas sebagai berikut:

- (1). *Saat terjadinya pemutusan atau waktu berakhirnya Perjanjian ini, mengakibatkan seluruh hak yang diberikan kepada Penerima Franchisee berakhir, dan*
  - (a). *Penerima Franchise wajib dengan segera menghentikan operasi Outlet dengan menggunakan System ...*
- (2). *Penerima Franchise wajib dengan segera dan selamanya menghentikan penggunaan, dalam setiap cara apapun, setiap rahasia dagang, metode rahasia, prosedur-prosedur, dan teknik-teknik yang berkaitan dengan System dalam Wilayah atau dimanapun ...;*



26 Bahwa setelah masa berlaku Perjanjian Waralaba berakhir, Tergugat tidak menghentikan operasi outlet restoran Komala miliknya yang terletak di Sarinah Building, Jl. M.H. Thamrin Jakarta 10350; -----

Bahwa tidak lama kemudian, Tergugat mengganti nama restorannya dengan nama Vegetarian Restaurant dan Tergugat masih terus menggunakan KR System dalam menjalankan usaha restorannya tersebut, hal mana jelas-jelas melanggar ketentuan Pasal 25 ayat 1 dan 2 Perjanjian Waralaba;  
-----

27 Bahwa selain itu, Tergugat juga melanggar ketentuan Pasal 25 ayat 9 Perjanjian Waralaba karena setelah Perjanjian Waralaba berakhir, sampai dengan gugatan ini diajukan, Tergugat belum mengembalikan seluruh salinan dari Manual, termasuk setiap salinan terjemahan dari Manual dan salinan lainnya;  
-----

Adapun ketentuan Pasal 25 ayat 9 menyatakan sebagai berikut :

*“The Franchisee shall immediately deliver to the Franchisor all copies of the Manual, including any translated copies of the Manual and other copies ...”*

Atau dapat diterjemahkan sebagai berikut:

*“Penerima Franchise wajib dengan segera menyerahkan kepada Pemberi Franchise seluruh salinan dari Manual, termasuk setiap salinan terjemahan dari Manual dan salinan-salinan lainnya ...”*

28 Bahwa tindakan Tergugat sebagaimana diuraikan dalam Poin 23 s.d. 27 di atas merupakan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi, dimana Tergugat secara jelas telah melanggar ketentuan dari Pasal 25 ayat 1, 2 dan 9 Perjanjian Waralaba; - -----

29 Bahwa sehubungan dengan tidak dihentikannya outlet Komala Restaurants sebagaimana dimaksud dalam Poin 26, Tergugat juga



telah ingkar janji untuk tidak berkompetisi dalam bisnis yang sama dengan  
Klien kami selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak Perjanjian berakhir  
sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat 4 Perjanjian  
Waralaba;-----

30 Bahwa Penggugat sudah beberapa kali menegur dan mengingatkan Tergugat untuk segera menghentikan penggunaan KR System dan mengembalikan semua salinan manual KR System dimaksud antara lain melalui:

- a Surat No. CBB 166.13.ye tanggal 19 February 2014 yang dikirimkan oleh kantor Mallal & Namazie selaku kuasa hukum Penggugat pada saat itu;-----
- b Surat No. 153/PP-ltr-gp/VI/2014 tanggal 20 Juni 2014 dan Surat No. 177/PP-ltr-gp/VII/2014 tanggal 4 Juli 2014 yang dikirimkan oleh Pamungkas & Partners selaku kuasa hukum Penggugat;-----

namun sampai dengan Gugatan ini diajukan, Tergugat sama sekali belum  
melakukan hal-hal tersebut;-----

31 Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut, sampai dengan Gugatan ini diajukan, Penggugat mengalami kerugian yang nyata, dimana Penggugat

32 kehilangan keuntungan yang mungkin akan di dapat Tergugat atas  
pemasaran usaha waralaba Komala Restaurants di wilayah Indonesia  
sebesar Rp. 75.951.210,13 (tujuh puluh lima juta Sembilan ratus lima puluh  
satu ribu dua ratus sepuluh koma tiga belas sen Rupiah), jumlah mana didapat dari perhitungan sebagai berikut:

*(Rata-Rata Pendapatan Kotor) X (Jumlah Bulan Tergugat Menggunakan*

*KR System Manual setelah*

*Perjanjian Waralaba berakhir)*

33 Bahwa berdasarkan uraian Poin 1 s.d. 4 di atas, terbukti secara tegas bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara memiliki kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, karena Penggugat memiliki hak eksklusif untuk dapat memilih yurisdiksi lain dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehubungan dengan Perjanjian Waralaba, sehingga sudah sepantasnya  
Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta  
Utara menerima, memeriksa dan kemudian memutuskan perkara *a quo*; ---

34 Bahwa sebagaimana dijelaskan di atas terbukti dengan tegas dan meyakinkan,  
Tergugat telah melanggar ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Waralaba,  
yaitu dengan melalaikan pembayaran Royalty Fee kepada Penggugat  
sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Jo. Pasal 5 ayat 6 Perjanjian Waralaba,  
sehingga kemudian **Tergugat memiliki kewajiban melakukan pembayaran  
Royalty Fee sebesar Rp. 417.256.622,30,-(empat ratus tujuh  
belas juta dua ratus lima puluh**

**enam Ribu enam ratus dua puluh dua koma tiga sen Rupiah) kepada  
Penggugat; -----**

Bahwa terbukti juga secara tegas dan meyakinkan akibat dari tidak dibayarnya  
Royalty Fee berdasarkan Perjanjian Waralaba oleh Tergugat kepada Penggugat,  
maka **sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat juga memiliki kewajiban  
untuk membayar bunga keterlambatan sebagaimana dijelaskan dalam Poin  
16 s.d. 21, sebesar Rp. 636.001.392 (enam ratus tiga puluh enam juta satu  
ribu tiga ratus sembilan puluh dua Rupiah);**  
-----

Bahwa selain itu, Tergugat juga memiliki kewajiban untuk membayar **semua  
pengeluaran biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat dalam usahanya untuk  
mendapatkan pembayaran Royalty Fee dari Tergugat sebagaimana  
dijelaskan dalam Poin 22, sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah);**  
-----

35 Bahwa selain itu, oleh karena Tergugat juga telah melakukan perbuatan  
wanprestasi karena tidak mematuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 22  
ayat 4, 25 ayat 1, 2 dan 9 Perjanjian Waralaba, maka sudah sepantasnya,  
**Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian Penggugat sebagaimana**





dimaksud dalam Poin 31, yaitu sebesar Rp. 75.951.210,13  
(tujuh puluh lima juta Sembilan ratus lima puluh satu ribu dua ratus  
sepuluh koma tiga belas sen Rupiah); -----

### **36 Sita Jaminan**

Agar Gugatan ini tidak sia-sia jika diputus dan dikabulkan oleh Hakim, maka Penggugat meminta diletakkannya sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta Tergugat, sebagaimana akan Penggugat sampaikan kemudian;

-----

### **37 Permohonan Putusan Serta Merta**

Bahwa karena Gugatan ini diajukan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang beralasan maka dengan ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar berkenan menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*); -----

### **38 Dwangsom (Uang Paksa)**

Bahwa untuk menjamin dipatuhinya putusan ini oleh Tergugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari Tergugat lalai untuk memenuhi ganti kerugian berdasarkan putusan ini; ---

Berdasarkan seluruh uraian fakta dan dasar hukum di atas, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang

memeriksa dan mengadili Gugatan ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

-----

### **DALAM PROVISI :**

Bahwa untuk mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar bagi Penggugat akibat penggunaan KR System oleh Tergugat dalam melaksanakan usaha restorannya, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan:

*Halaman 27 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Memerintahkan Tergugat untuk dengan segera menyerahkan seluruh salinan dari Manual KR System, termasuk setiap salinan terjemahan dari Manual KR System dan salinan lainnya; -----
- 2 Memerintahkan Tergugat untuk dengan segera menghentikan penggunaan KR System dalam menjalankan usaha restorannya;-----

## DALAM POKOK PERKARA

- 1 Mengabulkan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya;---
- 2 Menyatakan Multiple Unit Franchise Agreement tanggal 2 Agustus 2003 sah dan mengikat bagi Penggugat maupun Tergugat; -----
- 3 Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat berdasarkan Multiple Unit Franchise Agreement tanggal 2 Agustus 2003; -----
- 4 Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara penuh dan seketika, yaitu:
  - Royalty Fee sesuai dengan ketentuan Pasal 1 jo. Pasal 5 ayat 6 Multiple Franchise Agreement tanggal 2 Agustus 2003 yang belum dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat, atau setidaknya sejumlah Rp. 417.256.622,30 (empat ratus tujuh belas juta dua ratus lima puluh enam Ribu enam ratus dua puluh dua koma tiga sen Rupiah);-----
  - Bunga yang timbul dari keterlambatan pembayaran Royalty Fee sesuai dengan ketentuan Pasal 38 ayat 5 Multiple Franchise Agreement tanggal 2 Agustus 2003, atau setidaknya sejumlah

Rp. 636.001.392 (enam ratus tiga puluh enam juta satu ribu tiga ratus sembilan puluh dua Rupiah); -----

- Biaya-biaya lain yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat untuk mendapatkan pembayaran Royalty Fee dari Tergugat sesuai ketentuan Pasal 38 ayat 5 Multiple Franchise Agreement tanggal 2 Agustus 2003, sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah); -



- Kerugian yang timbul karena Tergugat tetap mengoperasikan outlet restaurant miliknya dan menggunakan sistem Komala Restaurants setelah berakhirnya masa berlaku Multiple Franchise Agreement tanggal 2 Agustus 2003, sejumlah Rp. 75.951.210,13 (tujuh puluh lima juta sembilan ratus lima puluh satu ribu dua ratus sepuluh koma tiga belas sen Rupiah);
- 

- 5 Memerintahkan Tergugat untuk tidak berkompetisi dalam bisnis yang sama dengan Penggugat selama 24 (dua puluh empat) bulan sejak Multiple Unit Franchise Agreement tanggal 2 Agustus 2003 berakhir; -----
- 6 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas harta benda Tergugat; -----
- 7 Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya dari Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);-----
- 8 Menghukum Tergugat untuk membayar *dwangsom* (uang paksa) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menyerahkan kepada Penggugat berdasarkan putusan perkara ini; -----
- 9 Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini; -----

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*); -----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir kuasa hukumnya sebagaimana tersebut diatas dan Tergugat hadir diwakili kuasa hukumnya bernama : **Dr. ANDREAS ENO TIRTAKUSUMA, SH.MH, ARI**

*Halaman 29 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**KANTHI SUTOMO, SH.MH** dan **CANDRA KARJASAN, SH.MH**, , Advokat dan konsultan hukum pada kantor hukum TIRTA & MITRA, berkantor di Kompleks Rukan Daan Mogot Baru, Jalan Utan Jati 9B Nomor 6, Kalideres, Jakarta Barat, 11840, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 November 2014, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara di bawah Register Nomor : 1317/ SK/ HK//2014/PN.JKT.UT. tanggal 10 Nopember 2014; -----

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1 Tahun 2008, Majelis telah mengupayakan menempuh penyelesaian sengketa secara damai melalui mediasi, para pihak memilih mediator (Hakim) dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan menyerahkan kepada Hakim Ketua untuk menunjuk, kemudian Hakim Ketua menunjuk dan menetapkan sdr. **DEWA PUTU YUSMAI HARDIKA, SH.MH** sebagai Hakim Mediator, dan berdasarkan laporan mediator tertanggal 10 Desember 2014 para pihak telah dinyatakan gagal mencapai kata sepakat untuk mengakhiri sengketa dengan cara damai sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan, dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya semula;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan jawabannya tertanggal 21 Januari 2015 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai tersebut dibawah ini :-----

## Dalam Eksepsi :

### A Umum

- 1 Bahwa Tergugat membantah dan menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatan, kecuali yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat; -----



B Tentang Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tidak Berwenang Dalam Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara Aquo

2 Bahwa Tergugat menolak dan membantah dalil Penggugat pada posita angka 1, 2, 3, dan 4 halaman 1 dan 2 Surat Gugatan yang menyatakan seolah-olah Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang dalam memeriksa gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

a Senyatanya, Penggugat dan Tergugat telah bersepakat dan mengikatkan diri pada *Multiple Unit Franchise Agrrement* tanggal 2 Agustus 2003 yang ditandatangani Para Pihak di Singapura (selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian Waralaba") dan berdasarkan Pasal 31 ayat 1 Perjanjian Waralaba maka pilihan hukum yang telah disepakati oleh Para Pihak dalam Perjanjian Waralaba adalah hukum Singapura dan pilihan forum/yurisdiksi yang telah disepakati oleh Para Pihak dalam Perjanjian Waralaba adalah Pengadilan Singapura:-----

*"This Agreement shall be governed and construed in all respects in accordance with Singapore law and the parties irrevocably agree that the courts of Singapore shall have exclusive jurisdiction in respect of any dispute, suit, action or proceedings (including applications for injunctive or other temporary reliefs) which may arise out of or in connection with this Agreement ("Proceedings"). Accordingly, each party hereto irrevocably submits to the jurisdiction of such courts and waives any objection to Proceedings in such courts whether on the ground of venue or on the ground that the Proceedings have been brought in an inconvenient forum. PROVIDED THAT the Franchisor expressly reserves the right to bring Proceedings in any other jurisdiction or jurisdictions whether concurrently or not...."* (vide Pasal 31 ayat [1] Perjanjian Waralaba);

-----

Sekalipun disepakati juga bahwa selain pilihan forum/yurisdiksi Pengadilan Singapura, Penggugat selaku *Franchisor* berhak untuk membawa permasalahan yang timbul sehubungan dengan Perjanjian

*Halaman 31 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Waralaba ke wilayah hukum/yurisdiksi hukum manapun, namun demikian tidak mengesampingkan hukum yang berlaku bagi Para Pihak berkenaan dengan Perjanjian Waralaba i.c. hukum Singapura;

b Oleh karena Penggugat mengajukan gugatan aquo ke yurisdiksi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat maka berdasarkan Pasal 118 ayat (1) HIR: *“gugatan perdata yang pada tingkat pertama masuk dalam 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, tempat tinggal sebetulnya”*; -----

c Senyatanya, saat ini Tergugat sudah tidak lagi beralamat di Ruko Nirwana Sunter Asri Tahap 3 Blok J2 Nomor 11, Sunter Podomoro, Jakarta 14350 sebagaimana alamat yang tertulis dalam Surat Gugatan Penggugat; -----

Adapun tempat kedudukan Tergugat saat ini adalah di Menteng Square Tower A nomor 16, Jalan Matraman nomor 30 E, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 06, Kelurahan Kenari, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat;

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka teranglah bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo. Mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo berkenan untuk menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dipertimbangkan dalil-dalil Tergugat dalam pokok perkara berikut.

## Dalam Pokok Perkara:

### A Umum





- 1 Bahwa Tergugat membantah dan menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatan, kecuali yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat; -----
- 2 Bahwa mohon agar seluruh dalil yang dikemukakan oleh Tergugat dalam Eksepsi dianggap diulang kembali dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dan terkait erat dengan dalil Tergugat dalam pokok perkara; -----

**B Tentang Adanya Perjanjian Waralaba Antara Penggugat dan Tergugat**

- 1 Bahwa benar Penggugat dan Tergugat telah bersepakat dan mengikatkan diri pada *Multiple Unit Franchise Agrrement* tanggal 2 Agustus 2003 (selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian Waralaba"); ---
- 2 Bahwa dalam Perjanjian Waralaba tersebut, Penggugat sebagai pemberi hak (*The Franchisor*) telah memberikan hak eksklusif kepada Tergugat sebagai penerima hak (*The Franchisee*) untuk dalam jangka waktu tertentu mengoperasikan bisnis waralaba (*Operate the Business*), menggunakan nama dagang (*Use the Trade Name*), mengoperasikan system (*Operate the System*), menggunakan merek-merek (*Use the Trademarks*), menggunakan alat-alat dan bahan-bahan lainnya yang berasal dari Pemberi Waralaba, yang merupakan subyek hak cipta, menjual produk/ menyediakan layanan/jasa (*Sell the Products/provide the Service*) dalam wilayah sesuai dengan persyaratan dan ketentuan dalam Perjanjian Waralaba (vide Pasal 2 ayat [1] Perjanjian Waralaba); -----
- 3 Bahwa atas diberikannya hak eksklusif tersebut kepada Tergugat, maka sebagai salah satu kontra prestasi Tergugat wajib membayar *Royalty Fee* sebesar 5% dari pendapatan kotor bulanan pada semua outlet (vide Pasal 1 Perjanjian Waralaba); -----

**C Tentang Tergugat Tidak Melakukan Perbuatan Wanprestasi/Ingkar Janji**

- 1 Bahwa Tergugat menolak dan membantah dalil-dalil Penggugat pada posita angka 5 s/d 15 pada halaman 2 s/d 5 Surat Gugatan yang menyatakan seolah-olah Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat dengan tidak melakukan pembayaran **Royalty Fee**

*Halaman 33 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Jo. Pasal 5 ayat 6 Perjanjian Waralaba, mengingat dasar dan alasan sebagai berikut:

- a Bahwa berdasarkan Perjanjian Waralaba, maka *Royalty Fee* adalah sebesar 5% dari pendapatan kotor bulanan pada semua outlet (vide Pasal 1 Perjanjian Waralaba); -----
- b Bahwa Penggugat telah setuju dan sepakat untuk mengesampingkan keberlakuan pembayaran *Royalty Fee* yaitu:

- 1 **Pertama, selama 3 (tiga) tahun sejak dibukanya outlet restoran Komala pertama Tergugat yaitu tanggal 29 April 2004, sebagaimana ternyata dari dalil Penggugat pada angka 9 halaman 4 Surat Gugatan. Hal mana merupakan pengakuan Penggugat mengenai pengesampingan keberlakuan Pasal 5 ayat 6 Perjanjian Waralaba tersebut selama 3 (tiga) tahun sejak dibukanya outlet restoran Komala pertama Tergugat yaitu tanggal 29 April 2004; -----**

Adapun kesepakatan atau persetujuan mengenai pengesampingan keberlakuan Pasal 5 ayat 6 Perjanjian Waralaba tersebut selama 3 (tiga) tahun sejak dibukanya outlet restoran Komala pertama Tergugat yaitu tanggal 29 April 2004 adalah berdasarkan pada email Mr. RAJOO THANASEKARAN selaku Direktur Penggugat kepada Tergugat; -----

- 2 **Kedua, sampai outlet Komala Tergugat yang sedang berjalan tersebut berkembang atau pada saat Tergugat membuka outlet kedua, mana yang terlebih dahulu,** sebagaimana email Mr. CHARLES MAHENDRAN (*Franchise*

#### 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)



Manager Penggugat) pada tanggal 8 Agustus  
2006; -----

Berdasarkan fakta-fakta tersebut, maka nyata dan terang adanya persetujuan/kesepakatan Penggugat dan Tergugat mengenai pengesampingan pembayaran *Royalty Fee* sehingga karenanya

Tergugat tidak melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat dengan tidak melakukan pembayaran **Royalty Fee** sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Jo. Pasal 5 ayat 6 Perjanjian Waralaba.

- c Bahwa saat ini, kondisi outlet Komala Tergugat tersebut tidak berkembang dan Tergugat juga tidak membuka outlet kedua; -----
- d Bahwa Tergugat membantah dan menolak dalil Penggugat pada angka 10 s/d 12 halaman 4 dan 5 Surat Gugatan yang menyatakan seolah-olah Penggugat tidak menyetujui/menyepakati pengesampingan pembayaran *Royalty Fee* sampai outlet Komala Tergugat yang sedang berjalan tersebut berkembang atau pada saat Tergugat membuka outlet kedua (mana yang terlebih dahulu) sebagaimana dinyatakan oleh Mr. CHARLES MAHENDRAN, mengingat dasar dan alasan sebagai berikut :

- 1 Berdasarkan ketentuan Pasal 40 ayat (1) dan ayat (2) Perjanjian Waralaba maka:

*“(1) All notices which are required to be given under this Agreement shall be in writing and shall be sent to the address of the recipient set out on the front page of this Agreement or such other address as the recipient may designate by notice given in accordance with this clause 40. Any such notice may be delivered personally or by pre-paid letter, facsimile or electronic mail transmission and will be deemed to have been received if:*

- (a) ...*
- (b) ...*
- (c) ...*



*(d) by electronic mail transmission - twenty four (24) hours after transmission if sent to the correct electronic mail address.*

*(2) All notices sent pursuant to **clause 40(1)** shall be attention to the following designated personnel:*

*Franchisor – Franchise Manager*

***Franchisee – Mr. Gurmeet Singh***

Atau dalam terjemahan bebas Pasal 40 Perjanjian Waralaba dapat diartikan sebagai berikut :

*“(1) Setiap pengumuman dalam Perjanjian ini dipersyaratkan dalam bentuk tertulis dan harus dikirimkan ke alamat sesuai yang tercantum pada halaman depan Perjanjian atau ke alamat lain si penerima yang ditetapkan dalam ayat Pasal 40 ini. Setiap bentuk pemberitahuan dapat dikirimkan secara langsung atau melalui pos, facsimile atau transmisi pesan elektronik dan dianggap telah diterima jika:*

*(a) ...*

*(b) ...*

*(c) ...*

*(d) Melalui transmisi pesan elektronik – 24 jam setelah transmisi jika dikirimkan secara benar ke alamat pesan elektronik.*

*“(2) Seluruh pengumuman yang dikirim menurut Pasal 40 ayat (1) harus ditujukan kepada:*

***Franchisor – Franchise manager.***

***Franchisee – Mr. Gurmeet Singh”***

2. Senyatanya, Mr. CHARLES MAHENDRAN  
yang disebut Penggugat sebagai  
“karyawan” pada angka 11 halaman 4



Surat Gugatan adalah Franchise Development Manager pada Penggugat, yang namanya tercantum dan turut menandatangani Perjanjian Waralaba antara Penggugat dan Tergugat;

3. Senyatanya, yang dimaksud Penggugat mengenai pengesampingan pembayaran *Royalty Fee* hingga outlet Komala yang dijalankan oleh Tergugat di Indonesia saat itu berkembang atau pada saat Tergugat membuka outlet kedua (mana yang terjadi lebih dahulu) adalah tidak lain berasal dari

email Mr. CHARLES MAHENDRAN pada tanggal 08 Agustus 2006, sebagai berikut:

*“From: “Charles Mahendra” [franchise@komalaweb.com](mailto:franchise@komalaweb.com)  
To: “Komala’s Indonesia” [komalas@pacific.net.id](mailto:komalas@pacific.net.id)  
Cc: “[rtsekar@singnet.com.sg](mailto:rtsekar@singnet.com.sg)  
Sent: 08 Agustus 2006 13.09  
Subject: Re: Reply of Email dated 23 June 2006 – Reply of Final*

*Overview*

*Dear Mr. Gurmeet,*

*Thank you for the note. The fact of the matter is that both parties are together, committed to develop Komala’s in Indonesia and have to move on. With this in mind, **We have decided** to accede to your request for the waiver of Royalty payment until the present outlet is expanded or a second outlet is opened, which ever take place first...”*

Atau dalam terjemahan bebas dapat diartikan sebagai berikut:

*“Dari: “Charles Mahendra” [franchise@komalaweb.com](mailto:franchise@komalaweb.com)*

*Halaman 37 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr*



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Kepada "Komala's Indonesia" [komalas@pacific.net.id](mailto:komalas@pacific.net.id)

Cc: "[rtsekar@singnet.com.sg](mailto:rtsekar@singnet.com.sg)"

Dikirim: 08 Agustus 2006 13.09

Judul: Re: Reply of Email dated 23 June 2006 –  
Reply of Final

Overview

Yang terhormat Mr. Gurmeet,

Terima kasih untuk catatannya. Permasalahan yang sesungguhnya adalah bahwa kedua belah pihak bersama-sama sepakat untuk mengembangkan Komala's di Indonesia dan sedang berlanjut. Berdasarkan pertimbangan tersebut, kami telah memutuskan untuk menyetujui permintaan anda untuk

menghapuskan pembayaran royalty hingga outlet yang sekarang ini berkembang atau pada saat Tergugat membuka outlet kedua, mana yang terjadi lebih dahulu...";

Apabila dicermati, sejatinya Mr. CHARLES MAHENDRAN hanya mengumumkan keputusan Penggugat untuk menyetujui permintaan pengesampingan/penghapusan pembayaran *Royalty Fee* hingga outlet yang sekarang ini berkembang atau pada saat Tergugat membuka outlet kedua, mana yang terjadi lebih dahulu;

Berdasarkan kepada Pasal 40 Perjanjian Waralaba, maka setiap pengumuman yang dilakukan oleh Penggugat melalui Mr. CHARLES MAHENDRAN adalah sah dan juga mengikat Para Pihak i.c. Penggugat dan Tergugat.

- e Bahwa dengan Penggugat tidak mengakui atau meningkari kebijakan-kebijakan yang telah diputuskan oleh Penggugat sendiri kepada Tergugat





sesungguhnya menunjukkan tidak adanya itikad baik dari Penggugat;

-----

Apalagi dengan dalih bahwa persetujuan atau kesepakatan tentang pengesampingan pembayaran *Royalty Fee* tersebut seolah-olah tidak pernah dilakukan oleh Penggugat karena tidak ada satu pun dokumen yang ditandatangani oleh Penggugat maupun Tergugat mengenai perpanjangan pengesampingan *Royalty Fee* dimaksud sebagaimana Pasal 37 Perjanjian Waralaba, yang berbunyi : *“No variation, modification or alteration of any of the terms of this Agreement shall be of any effect unless evidenced in writing signed by or on behalf of each of the parties hereto”*;

-----

Apabila Penggugat tidak menyetujui pengesampingan pembayaran *Royalty Fee* yang telah diumumkan oleh Mr. CHARLES MAHENDRA, mengapa Penggugat tidak langsung

meralat keputusan tersebut?? Mengapa Penggugat baru mempermasalahkan email Penggugat melalui Mr. CHARLES MAHENDRA tertanggal 08 Agustus 2006 tersebut pada tahun 2011??

Ke-tidakkonsisten-an Penggugat sungguh ternyata dari:

- Fakta bahwa permintaan pembayaran *Royalty Fee* oleh Penggugat baru dipermasalahkan oleh Penggugat dan dimunculkan kembali pada tanggal 14 April 2011 sebagaimana dalam email Penggugat melalui RAJOO THANASEKARAN atau dikenal Mr. SEKAR [rtsekar@singnet.com.sg] tanggal 14 April 2011;
- Terhadap permintaan pembayaran royalty dalam email tanggal 14 April 2011 tersebut, tentu Tergugat mengingatkan kembali kepada Penggugat mengenai persetujuan/ kesepakatan yang telah dibuat oleh Penggugat berdasarkan email tertanggal 08 Agustus 2006 dan karena khawatir Penggugat mengingkari apa yang telah diputuskan sendiri oleh Penggugat, maka Tergugat melalui email tanggal 07 Mei 2011 memintakan kepada Penggugat untuk mengeluarkan surat resmi yang menyatakan pembebasan pembayaran *Royalty Fee*;

*Halaman 39 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr*





- apa yang menjadi kekhawatiran Tergugat sungguh terjadi dan yang lebih mengejutkan Tergugat melalui email Penggugat yang disampaikan oleh RAJOO THANASEKARAN atau dikenal Mr. SEKAR [rtsekar@singnet.com.sg] pada tanggal 1 Oktober 2011, Penggugat mengklaim Tergugat memiliki kewajiban pembayaran Royalty Fee sebesar 2% untuk periode Mei 2004 hingga April 2006 dan setelah April 2006 Tergugat memiliki kewajiban pembayaran Royalty Fee sebesar 5%.

Email RAJOO THANASEKARAN atau dikenal Mr. SEKAR [rtsekar@singnet.com.sg] pada tanggal 1 Oktober 2011, paragraf 4 berbunyi sebagai berikut:

*“...Although there was a request letter from you end for*

*the waiver, we had offered to reduce it to 2% instead of a complete waiver. Now, my say now is, I would like you to let me know what is in your mind. As the record, Komala's Singapore is to receive 2% royalty for the period May 2004 to April 2006 and thereafter as 5%.”*

Atau dalam terjemahan bebas dapat diartikan sebagai berikut :

*“... Meskipun ada permintaan penghapusan royalty dari anda, kami telah memutuskan untuk mengurangi royalty fee menjadi 2%. Saya ingin mengetahui pendapat anda. Sebagai catatan, Komala's Singapore memiliki penerimaan sebesar 2% royalty untuk periode Mei 2004 hingga april 2006 dan selanjutnya menjadi 5%.”*

- senyatanya apa yang Penggugat kemukakan dalam email yang disampaikan oleh RAJOO THANASEKARAN atau dikenal Mr. SEKAR [rtsekar@singnet.com.sg] pada tanggal 1 Oktober 2011 jelas sangat bertentangan dan bahkan membuktikan Penggugat berusaha untuk mengingkari kebijakan yang telah dibuat sendiri oleh Penggugat



sebagaimana dimaksud dalam email RAJOO THANASEKARAN atau dikenal Mr. SEKAR [rtsekar@singnet.com.sg] pada tanggal tanggal 23 Juni 2006 kepada Tergugat, yang mana dalam email tersebut dilampirkan surat Penggugat yang pada bagian “*Summary of The Visit*” paragraph 6 surat Penggugat berbunyi sebagai berikut:

*“As for the royalty, we had reduced to collect 2% for the first year and we are prepared to waive it as you have mentioned the losses. We are prepared to waive any royalty for the first 3 years. The period will be from the opening date as on 29<sup>th</sup> April 2004...”*

Atau dalam terjemahan bebas dapat diartikan sebagai berikut:

*“terhadap royalty, kami telah mengurangi royalty fee menjadi 2% pada tahun pertama dan setelah anda mengalami kerugian sebagaimana telah anda jelaskan, maka kami siap untuk menghapuskan royalty untuk 3 tahun pertama. Periode akan dimulai dari tanggal pembukaan yaitu pada tanggal 29 April 2009...”*

Pernyataan Penggugat yang saling bertentangan dan berubah-ubah mengenai kebijakan pembayaran Royalty Fee sebagaimana terbukti dari email Penggugat tanggal 23 Juni 2006 dengan email Penggugat tanggal 01 Oktober 2011 sesungguhnya membuktikan adanya itikad tidak baik Penggugat untuk mengingkari keputusan yang telah dibuat sendiri oleh Penggugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka mengingat telah ada persetujuan/ kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat mengenai dikesampingkannya pembayaran *Royalty Fee* selama 3 (tiga) tahun sejak dibukanya outlet restoran Komala pertama Tergugat yaitu tanggal 29 April 2004 dan dikesampingkannya pembayaran *Royalty Fee* sampai outlet Komala Tergugat yang sedang berjalan tersebut berkembang atau pada saat Tergugat membuka outlet kedua, mana yang terlebih dahulu, serta mengingat kondisi outlet Tergugat maka nyata dan terang bahwa **Tergugat**

***Halaman 41 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt. Utr***



tidak melakukan perbuatan wanprestasi berdasarkan Perjanjian

Waralaba, sehingga karenanya mohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk menolak seluruh gugatan

Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

- 5 Bahwa Tergugat membantah dan menolak dalil-dalil Penggugat pada angka 16 s/d 21 halaman 6 s/d 12 Surat Gugatan seolah-olah Tergugat memiliki kewajiban kepada Penggugat karena telah lalai

dalam melakukan pembayaran *Royalty Fee* berdasarkan Perjanjian Waralaba, mengingat dasar dan alasan sebagai berikut:

- a Senyatanya, telah ada persetujuan/kesepakatan mengenai dikesampingkannya/dihapuskan pembayaran *Royalty Fee* oleh Penggugat sebagaimana telah diuraikan pada angka 4 Surat Jawaban, yaitu hingga outlet yang sekarang ini berkembang atau pada saat Tergugat membuka outlet kedua, mana yang terjadi lebih dahulu.
- b Senyatanya, kondisi outlet Tergugat tidak berkembang dan Tergugat juga tidak dapat membuka outlet kedua.
- c Oleh karena tidak ada kelalaian yang dilakukan Tergugat maka seharusnya tidak ada kewajiban yang menjadi beban dan tanggungjawab Tergugat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat.

Berdasarkan pada hal-hal tersebut, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak setiap perhitungan pengenaan *Royalty Fee* berikut pengenaan bunga oleh Penggugat kepada Tergugat.

- 6 Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat khususnya pada posita angka 18 dan 19 halaman 7 Surat Gugatan yang menyatakan seolah-olah Tergugat memiliki itikad tidak baik dimana Tergugat tidak menyampaikan laporan keuangan untuk tahun 2008 sampai dengan tahun 2013, laporan keuangan tahun 2003 sampai dengan tahun 2007



pun ternyata laporan keuangan yang tidak diaudit oleh akuntan publik sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 14 ayat (3) Perjanjian Waralaba, mengingat dasar dan alasan sebagai berikut:

a            Senyatanya, Tergugat telah menyampaikan laporan keuangan tahun 2003 sampai dengan tahun 2007 kepada Penggugat. Adapun mengenai laporan keuangan yang tidak diaudit oleh akuntan publik tetap disampaikan oleh Tergugat dengan pertimbangan kondisi keuangan Tergugat yang saat itu tidak dapat membayar auditor untuk melakukan audit laporan keuangan yang disampaikan Tergugat, hal mana sesuai dengan email Tergugat tanggal 10 Juni 2006 yang disampaikan kepada

Penggugat melalui CHARLES MAHENDRAN, berbunyi sebagai berikut :

*“...As for annual audited financial statement, as per I told you, we are not able to pay auditor to audit the report due to our tight financial condition. As for the report it is ready. Please advise.”*

Atau dalam terjemahan bebas dapat diartikan sebagai berikut:

*“ untuk pernyataan keuangan tahunan yang diaudit, saya menginformasikan kepada anda, kami tidak dapat membayar auditor untuk mengaudit laporan mengingat kondisi keuangan yang sangat tipis. Laporan telah disiapkan. Mohon tanggapannya.”*

b            Senyatanya, setelah penjelasan Tergugat melalui email tanggal 10 Juni 2006, hingga tahun 2014 Penggugat tidak pernah lagi menanyakan mengenai laporan Tergugat bahkan tidak pernah mempermasalahkan atau menyinggung mengenai laporan keuangan Tergugat yang tidak diaudit.

Penggugat berusaha mengadakan dan mencari-cari kesalahan Tergugat supaya Penggugat dapat menyalahkan Tergugat melakukan wanprestasi dengan melanggar Perjanjian Waralaba, padahal senyatanya Tergugat

**Halaman 43 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt. Utr**



melalui emailnya tertanggal 10 Juni 2006 telah menjelaskan mengenai laporan keuangan yang tidak dapat dilakukan audit menggunakan auditor kepada Penggugat bahkan Tergugat meminta tanggapan dari Penggugat atas kondisi Tergugat tersebut. Padahal antara Penggugat dan Tergugat setelah email tertanggal 10 Juni 2006 masih melakukan komunikasi, namun

Penggugat tidak pernah menjawab persoalan laporan keuangan Tergugat. **Tetapi Mengapa Penggugat baru pada tahun 2014 mempermasalahkan laporan keuangan Tergugat yang tidak diaudit???**

- 7 Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada posita angka 22 halaman 12 Surat Gugatan yang menyatakan seolah-olah akibat kelalaian Tergugat dalam memenuhi kewajiban Royalty Fee kepada

Penggugat berdasarkan Pasal 38 ayat 5 Perjanjian Waralaba, Tergugat juga diwajibkan untuk membayar seluruh biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat baik langsung maupun tidak langsung guna mendapatkan kewajiban pembayaran (termasuk pembayaran Royalty Fee) yang tidak dipenuhi oleh Tergugat, mengingat dalil tersebut tidak berdasar karena faktanya telah ada persetujuan/kesepakatan Penggugat mengenai dikesampingkannya pembayaran *Royalty Fee*. Lagipula, Penggugat tidak menguraikan secara rinci, jelas dan lengkap mengenai biaya-biaya yang telah dikeluarkan tersebut.

*“Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh Hakim.”* (vide putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 117K/Sip/1971, tanggal 2 Juni 1971);

*“Penggugat wajib memberikan bukti-bukti yang kongkrit dan terperinci tentang adanya kerugian materiil yang dideritanya, tidak*



*boleh hanya berdasarkan perkiraan saja” (vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 011 K/N/HaKI/2002); -----*

8 Bahwa Tergugat membantah dan menolak dalil Penggugat pada posita angka 23 s/d 30 halaman 12 s/d 14 Surat Gugatan yang menyatakan seolah-olah Tergugat juga melakukan perbuatan wanprestasi dengan masih menjalankan usaha restoran Komala dengan menggunakan metode pelaksanaan, pemasaran dan promosi, serta metode milik Komala Restaurant Lainnya (“KR SYSTEM”) mengingat dasar dan alasan sebagai berikut:

a Senyatanya Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci mengenai metode pelaksanaan, pemasaran dan promosi, serta metode milik Komala Restaurant Lainnya (“KR SYSTEM”) apakah yang masih dilakukan oleh Tergugat????; -----

b Apabila Penggugat mendalilkan setelah masa berlaku Perjanjian Waralaba berakhir, Tergugat tidak menghentikan operasi outlet restoran Komala miliknya yang terletak di Sarinah Building, Jl. M.H. Thamrin Jakarta 10350, dan tidak lama kemudian Tergugat mengganti nama restorannya dengan nama Vegetarian Restaurant dan Tergugat masih terus menggunakan KR System dalam menjalankan usaha restorannya tersebut sehingga melanggar ketentuan Pasal 25 ayat (1), ayat (2), ayat (9) dan 22 ayat (4) Perjanjian Waralaba, Tergugat mensomeer Penggugat untuk membuktikan apa yang telah didalilkan oleh Penggugat;





-----  
-----  
*“Setiap orang yang mengendalikan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.”*

(vide ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/163 HIR); -----

c Senyatanya, terhadap surat-surat yang dikirimkan Penggugat melalui kuasa hukumnya sebagaimana dalil Penggugat angka 30 halaman 14 Surat Gugatan, Tergugat juga telah menanggapinya, dan menanyakan kepada Penggugat melalui surat tanggapan tertanggal 11 Juli 2014 Ref.: 105/LTG-AK/VII/14 serta surat tanggal 18 Agustus 2014 Ref.: 115/LTG-AK/VIII/14 yang pada pokoknya Tergugat meminta klarifikasi kepada Penggugat untuk mengirimkan dokumen-dokumen mengenai :

- Rincian perhitungan Royalty Fee sebagaimana dimaksud ayat 4 jo. Angka 2.a Surat Kuasa Penggugat tanggal 20 Juni 2014 No. Ref.: 153/PP-ltr-gp/VI/2014, sebagai dasar pembayaran Tergugat dan
- Bukti pengiriman dan penerimaan oleh Tergugat terkait seluruh salinan manual KR System sebagaimana dimaksud angka 2.c Surat Penggugat tanggal 20 Juni 2014 No. Ref.: 153/PP-ltr-gp/VI/2014, sebagai dasar pengembalian oleh Tergugat;

-----  
Setiap penyerahan sesuatu seharusnya ada tanda terima, agar tidak salah mengenai yang harus dikembalikan, sehingga karenanya, Tergugat dapat mengembalikan seperti tanda terima dimaksud kepada





Penggugat. Namun hingga saat ini Penggugat belum menerima dokumen dimaksud; -----

Berdasarkan pada hal tersebut, maka **Tergugat mensomeer Penggugat untuk membuktikan** bahwa Tergugat masih terus menggunakan KR System sebagaimana yang didalikan oleh Penggugat, serta membuktikan penerimaan dokumen KR System oleh Tergugat sebagai dasar pengembalian dokumen oleh Tergugat kepada Penggugat;  
-----

9 Bahwa selain Penggugat tidak konsisten dengan keputusan-keputusannya sebagaimana telah diuraikan pada angka 4 huruf e Surat Jawaban, justru Penggugatlah yang tidak melaksanakan kewajibannya memberikan bimbingan yang cukup kepada Tergugat dalam menjalankan kegiatan usaha, padahal Tergugat telah meminta arahan dari Penggugat selaku pemberi waralaba (*Franchisor*). Tergugat sebagai pemula belum cukup pengalaman di bidang usaha restoran. Oleh karenanya, seharusnya Penggugat yang sudah berpengalaman di usaha restoran, memberikan bimbingan yang cukup kepada Tergugat. Bahkan Tergugat yang selalu berinisiatif meminta Penggugat untuk dapat datang ke Indonesia mengunjungi dan memberikan bimbingan kepada Tergugat;  
-----

10 Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada posita angka 31 s/d 34 halaman 14 s/d 15 Surat Gugatan mengenai tuntutan pembayaran *Royalty Fee*, tuntutan pembayaran bunga keterlambatan (*dwangsom*), tuntutan pembayaran pengeluaran biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk mendapatkan pembayaran *Royalty Fee* dan tuntutan penggantian kerugian mengingat dalam hal ini Tergugat tidak melakukan wanprestasi sehingga seharusnya Tergugat tidak dibebankan kewajiban



melakukan pembayaran apapun; -----

Berdasarkan hal-hal tersebut, maka mohon Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*) untuk seluruhnya; -----

**D Tentang Sita Jaminan**

11 Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 35 halaman 15 Surat Gugatan mengenai permintaan diletakkannya sita jaminan terhadap harta Tergugat, mengingat senyatanya tidak ada perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk menolak permintaan sita jaminan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*); --

**E Tentang Permohonan Putusan Serta Merta (*Uit Voerbarr Bij Vorraad*)**

12 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas permohonan Penggugat pada angka 36 halaman 15 Surat Gugatan mengenai permohonan putusan serta merta yakni *putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya (Uit Voerbarr Bij Vorraad)* mengingat permohonan ini belum memenuhi Pasal 180 ayat (1) HIR yang berbunyi:

*“Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagipula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan”*; -----

Berdasarkan romawi II Bab AD huruf h dan i halaman 86 Pedoman



Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum Buku II Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, 2007, dinyatakan bahwa:

“(h). *Putusan serta merta hanya dapat dilaksanakan atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Negeri yang bersangkutan; -----*

(i). *Putusan serta merta hanya dapat dilaksanakan setelah Ketua Pengadilan Negeri memperoleh izin dari Ketua Pengadilan Tinggi atau Ketua Mahkamah Agung (lihat SEMA nomor 3 tahun 2000 dan SEMA nomor 4 tahun 2001); -----*

Terlebih, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001, disyaratkan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudikan hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.” Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;  
-----

“Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyebutkan: “Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudikan hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.” Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.” (vide Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001); -----

Berdasarkan hal tersebut, Tergugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima permohonan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) yang diajukan oleh Penggugat; -----

#### **F Tentang Uang Paksa (*Dwangsom*)**



13 Bahwa Tergugat menolak dan membantah dengan tegas tuntutan Penggugat agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima milyar rupiah) untuk

14 setiap hari Tergugat lalai memenuhi ganti kerugian mengingat tuntutan Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum karena dalam gugatan aquo, Penggugat telah menuntut tindakan untuk membayar uang ganti rugi sebagaimana posita angka 33 halaman 14-15 Surat Gugatan dan petitum angka 4 halaman 16-17 Surat Gugatan dan bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 26 Februari 1979 Nomor 791 K/Sip/1972 kaedah hukumnya menyatakan : "*bahwa dwangsom (tuntutan uang paksa) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang*" dan Putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Februari 1973 No. 41 K/Sip/1973 yang kaedah hukumnya menyatakan: "*bahwa dwangsom tidak berlaku tentang tindakan membayar uang*";

-----

#### **G Tentang Putusan Provisi**

15 Bahwa Tergugat membantah dan menolak tuntutan Penggugat dalam provisi pada halaman 16 Surat Gugatan mengingat hal tersebut berkaitan dengan materi pokok sengketa, yang berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1070 K/Sip/1972, tanggal 14 Mei 1973 dinyatakan "*..jika tuntutan provisional tersebut menyangkut tentang materi pokok perkara maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima*";

-----

#### **H Tentang Dalil-dalil Penggugat Selain dan Selebihnya.**

16 Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya;

-----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memutus:



**MENGADILI :**

**Dalam Provisi**

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima; ---

**Dalam Eksepsi**

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya; -----
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo; -----

**Dalam Pokok Perkara**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;  
-----
- Menetapkan biaya perkara menurut hukum;  
-----

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya *Ex aquo et bono*; -----

-----Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut diatas, Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 04 Februari 2015 dan terhadap replik tersebut Tergugat telah pula mengajukan dupliknya tertanggal 24 Maret 2015, selengkapnyanya termuat dan menunjuk kepada Berita Acara Persidangan perkara ini dan menjadi bagian pertimbangan putusan ini;-----

**BUKTI SURAT DARI PENGGUGAT**

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa fotocopynya yang telah diberi

*Halaman 51 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt. Utr*



meterai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya, diberi tanda **P-1.a** sampai dengan **P-15**, kecuali P-1.a, P-3.a, P-4, P-5.a, P-7.a dan P-7.b, fotocopynya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dipersidangan, yaitu : -----

- 1 Fotocopy License Agreement tanggal 29 Februari 2000 antara Komala's International PTE LTD ("Penggugat") dan Komala's PTE LTD, diberi tanda **P-1.a**;
- 2 Terjemahan Resmi License Agreement tanggal 29 Februari 2000, diberi tanda **P-1.b**;
- 3 Multiple Unit Franchise Agreement PTE LTD dan PT. Graha Bhakti Semesta (Tergugat), tanggal 2 Agustus 2003 ("Perjanjian Waralaba"), diberi tanda **P-2.a**;
- 4 Terjemahan Resmi Multiple Unit Franchise Agreement antara Komala's International PTE LTD dan PT Graha Bhakti Semesta, tanggal 2 Agustus 2003, diberi tanda **P-2.b**;
- 5 Fotocopy Email dari Tergugat kepada Penggugat, tanggal 7 Mei 2011, diberi tanda **P-3.a**;
- 6 Terjemahan Resmi Email tanggal 7 Mei 2011, diberi tanda **P-3.b**;
- 7 Fotocopy Email dari Tergugat kepada Penggugat, tanggal 28 September 2011, diberi tanda **P-4**;
- 8 Fotocopy Email dari Tergugat kepada Penggugat tanggal 3 Oktober 2011, diberi tanda **P-5.a**;
- 9 Terjemahan Resmi Email tanggal 28 September 2011, diberi tanda **P-5.b**;
- 10 Laporan Keuangan Tergugat Periode Tahun 2003, diberi tanda **P-6.a**;
- 11 Laporan Keuangan Tergugat Periode Tahun 2004, diberi tanda **P-6.b**;
- 12 Laporan Keuangan Tergugat Periode Tahun 2005, diberi tanda **P-6.c**;
- 13 Laporan Keuangan Tergugat Periode Tahun 2006, diberi tanda **P-6.d**;
- 14 Laporan Keuangan Tergugat Periode Tahun 2007, diberi tanda **P-6.e**;
- 15 Fotocopy Surat No. CBB 166.13.ye tanggal 19 Februari 2014 dari Kuasa Hukum Penggugat (pada saat itu Malal & Namazie) kepada Tergugat, beserta asli tanda pengirimannya, diberi tanda **P-7.a**;





16 Terjemahan Resmi Surat No. CBB 166.13.ye tanggal 19 Februari 2014 (P-7.a), diberi tanda **P-7.a.1**;

17 Fotocopy Surat No. 153/PP-ltr-gp/VI/2014 tanggal 20 Juni 2014 dari kuasa hukum Penggugat kepada Tergugat beserta asli tanda terimanya, diberi tanda **P-7.b**;

18 Fotocopy Surat No. 177/PP-ltr-gp/VII/2014 tanggal 4 Juli 2014 dari kuasa hukum Penggugat kepada Tergugat beserta asli tanda terimanya, diberi tanda **P-7.c**;

19 Terjemahan Resmi Email tanggal 28 September 2011 (P-4), diberi tanda **P-8**;

20 Bill No. 914 of 2014 tanggal 26 September 2014, diberi tanda **P-9.a**;

21 Terjemahan Resmi Bill No. 914 tanggal 26 September 2014 (P-9.a), diberi tanda **P-9.b**;

22 Bill No. 1207 tanggal 9 Desember 2014, diberi tanda **P-10.a**;

23 Terjemahan Resmi Bill No. 1207 tanggal 28 Desember 2014 (P-10.b), diberi tanda **P-10.b**;

24 Bill No. 1311 tanggal 28 Desember 2014, diberi tanda **P-11.a**;

25 Terjemahan Resmi Bill No. 1311 tanggal 28 Desember 2014 (P-11.a), diberi tanda **P-11.b**;

26 Surat Kuasa PT. Graha Bhakti Semesta, diberi tanda **P-12**;

27 Nota Pembelian dan bukti pembayaran di Restoran Tergugat pada tanggal 18 Agustus 2014, diberi tanda **P-13**;

28 Affidavit Tn. Sarbjit Singh Chopra, diberi tanda **P-14.a**;

29 Terjemahan Resmi Affidavit Tn. Sarbjit Singh Chopra, diberi tanda **P-14.b**;

30 Billing Statement No. 027A/PP-ltr-hp/III/2015 tanggal 9 Maret 2015, diberi tanda **P-15**;

#### **BUKTI SURAT DARI TERGUGAT**

-----Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat-surat berupa fotocopy bermeterai cukup ditanda **T-1 sampai dengan T-8.b.2** dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali

*Halaman 53 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti surat-surat T1-6, T-3.a.1, T-3-6.1, T-4.a, T-5.a, T-6.a.1, T-6.b.1, T-6.c.1, T-6.d.1, T-7.a, T-8.a.1, T-8.b.1 dan T-8.c.1 tidak dapat ditunjukkan aslinya dan sah dapat diterima sebagai alat bukti surat-surat sebagai berikut :

- 1 Surat Keterangan Domisili Perusahaan PT. GRAHA BHAKTI SEMESTA tanggal 10 Juni 2014, nomor 310/1.824/X/2014, diberi tanda **T-1.a;**
- 2 Fotocopy Surat Keterangan Domisili Perusahaan PT. GRAHA BHAKTI SEMESTA tanggal 05 Juni 2013, nomor 326/1.824.02/2013, diberi tanda **T-1.b;**
- 3 Multiple Unit Franchise Agreement tanggal 2 Agustus 2003, diberi tanda **T-2.a;**
- 4 Terjemahan Resmi Multiple Unit Franchise Agreement tanggal 2 Agustus 2003, diberi tanda **T-2.b;**
- 5 Fotocopy Email Mr. SEKAR [rtsekar@singnet.com.sg] pada tanggal 23 Juni 2006 kepada Komala's Indonesia, diberi tanda **T-3.a.1;**
- 6 Terjemahan Resmi Email Mr. SEKAR [rtsekar@singnet.com.sg] pada tanggal 23 Juni 2006 kepada Komala's Indonesia, diberi tanda **T-3.a.2;**
- 7 Fotocopy Surat Indonesia-Final Overview-200606 tanggal 20 Juni 2006, yang dilampirkan dalam Bukti T-3.a.1, diberi tanda **T-3.b.1;**
- 8 Terjemahan Resmi Surat Indonesia-Final Overview-200606 tanggal 20 Juni 2006, yang dilampirkan dalam Bukti T-3.a.1, diberi tanda **T-3.b.2;**
- 9 Fotocopy Email Mr. CHARLES MAHENDRAN ([franchise@komalasweb.com](mailto:franchise@komalasweb.com)) pada tanggal 8 Agustus 2006 kepada Komala's Indonesia, diberi tanda **T-4.a;**
- 10 Terjemahan Resmi Email Mr. CHARLES MAHENDRAN ([franchise@komalasweb.com](mailto:franchise@komalasweb.com)) pada tanggal 8 Agustus 2006 kepada Komala's Indonesia, diberi tanda **T-4.b;**
- 11 Fotocopy Email Mr SANJAY ([komala@pasific.net.id](mailto:komala@pasific.net.id)) tanggal 10 Juni 2006 kepada Mr. CHARLES MAHENDRAN ([franchise@komalasweb.com](mailto:franchise@komalasweb.com)), diberi tanda **T-5.a;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 12 Terjemahan Resmi Email Mr SANJAY (komala@pasific.net.id) tanggal 10 Juni 2006 kepada Mr. CHARLES MAHENDRAN ([franchise@komalasweb.com](mailto:franchise@komalasweb.com)), diberi tanda **T-5.b**;
- 13 Fotocopy Terjemahan Email Mr SEKAR [rtsekar@singnet.com.sg] pada tanggal 14 April 2011 kepada Komala's Indonesia, diberi tanda **T-6.a.1**;
- 14 Terjemahan Resmi Email Mr SEKAR [rtsekar@singnet.com.sg] pada tanggal 14 April 2011 kepada Komala's Indonesia, diberi tanda **T-6.a.2**;
- 15 Fotocopy Email Mr SANJAY (komalasindonesia@yahoo.com) tanggal 7 Mei 2011 kepada Mr SEKAR [rtsekar@singnet.com.sg] , diberi tanda **T-6.b.1**;
- 16 Terjemahan Resmi Email Mr SANJAY (komalasindonesia@yahoo.com) tanggal 7 Mei 2011 Mr SEKAR [rtsekar@singnet.com.sg], diberi tanda **T-6.b.2**;
- 17 Fotocopy Balasan Email tanggal 14 April 2011 dari Mr SANJAY ([komalasindonesia@yahoo.com](mailto:komalasindonesia@yahoo.com)) kepada Mr. SEKAR [rtsekar@singnet.com.sg], yang dilampirkan pada Bukti T-6.b.1, diberi tanda **T-6.c.1**;
- 18 Terjemahan Resmi Balasan Email tanggal 14 April 2011 dari Mr SANJAY ([komalasindonesia@yahoo.com](mailto:komalasindonesia@yahoo.com)) kepada Mr. SEKAR [rtsekar@singnet.com.sg], yang dilampirkan pada Bukti T-6.b.1, diberi tanda **T-6.c.2**;
- 19 Fotocopy Email Mr SEKAR [rtsekar@singnet.com.sg] pada tanggal 01 Oktober 2011 kepada Komala's Indonesia, diberi tanda **T-6.d.1**;
- 20 Terjemahan Resmi Email MR SEKAR [rtsekar@singnet.com.sg] pada tanggal 01 Oktober 2011 kepada Komala's Indonesia, diberi tanda **T-6.d.2**;
- 21 Fotocopy Surat Kantor Hukum Tirta&mitra Tertanggal 18 Agustus 2014, Ref.: 115/LTG-AK/VIII/14, Ref.: Tanggapan, diberi tanda **T-7.a**;
- 22 Bukti Kirim Surat Kantor Hukum Tirta&mitra Tertanggal 18 Agustus 2014, Ref.: 115/LTG-AK/VIII/14, Ref.: Tanggapan, melalui JNE tanggal 18 Agustus 2014 Nomor CGK2Q00214605414, diberi tanda **T-7.b**;

*Halaman 55 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr*



23 Fotocopy Email dari NEETA MIRCHANDANI tanggal 11 Juli 2005 kepada Mr. SEKAR [rtsekar@singnet.com.sg], diberi tanda

**T-8.a.1;**

24 Terjemahan Resmi Email dari NEETA MIRCHANDANI tanggal 11 Juli 2005 kepada Mr. SEKAR [rtsekar@singnet.com.sg], diberi tanda

**T-8.a.2;**

25 Fotocopy Email Mr. CHARLES MAHENDRAN ([franchise@komalasweb.com](mailto:franchise@komalasweb.com)) pada tanggal 12 Juli 2005 kepada NEETA MIRCHANDANI, diberi tanda **T-8.b.1;**

26 Terjemahan Resmi Email Mr. CHARLES MAHENDRAN ([franchise@komalasweb.com](mailto:franchise@komalasweb.com)) pada tanggal 12 Juli 2005

kepada NEETA MIRCHANDANI, diberi tanda **T-8.b.2;**

27 Fotocopy Email dari Komala's Indonesia [komalas@pacific.net.id] tanggal 19 Juli 2005 kepada NEETA MIRCHANDANI, diberi tanda **T-8.c.1;**

28 Terjemahan Resmi Email dari Komala's Indonesia ([komalas@pacific.net.id](mailto:komalas@pacific.net.id)) tanggal 19 Juli 2005 kepada NEETA MIRCHANDANI, diberi tanda **T-8.c.2;**

29 Fotocopy Email Mr SEKAR [rtsekar@singnet.com.sg] pada tanggal 19 Mei 2006 kepada Komala's Indonesia, diberi tanda **T-8.d.1;**

30 Terjemahan Resmi Email Email Mr SEKAR [rtsekar@singnet.com.sg] pada tanggal 19 Mei 2006 kepada Komala's Indonesia, diberi tanda **T-8.d.2;**

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 22 Juni 2015, Tergugat telah mengajukan Kesimpulan, sedangkan Penggugat telah mengajukan Kesimpulan pada tanggal 29 Juni 2015; selanjutnya Penggugat dan Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon Putusan; -----

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, Majelis menunjuk pada hal-hal sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan yang



merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

**TENTANG HUKUMNYA :**

**DALAM PROVISI :**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Tuntutan Provisi dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa untuk mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar bagi Penggugat akibat penggunaan KR System oleh Tergugat dalam melaksanakan usaha restorannya, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan:

- 1 Memerintahkan Tergugat untuk dengan segera menyerahkan seluruh salinan dari Manual KR System, termasuk setiap salinan terjemahan dari

Manual KR System dan salinan lainnya; -----

- 2 Memerintahkan Tergugat untuk dengan segera menghentikan penggunaan KR System dalam menjalankan usaha restorannya;-----

Menimbang, atas Tuntutan Provisi tersebut, Tergugat membantah dan mohon agar Majelis menolak tuntutan Provisi Penggugat, dengan alasan bahwa, tuntutan provisi yang diajukan Penggugat berkaitan dengan materi pokok sengketa, dimana berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1070 K/Sip/1972, tanggal 14 Mei 1973 dinyatakan *“..jika tuntutan provisional tersebut menyangkut tentang materi pokok perkara maka tuntutan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima”*;

Menimbang, terhadap tuntutan provisi Penggugat diatas, Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Tuntutan Provisionil adalah tuntutan yang diajukan diluar pokok perkara berupa tindakan sementara yang bersifat insidentil dan serta merta dengan tujuan untuk mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar terhadap salah satu pihak berperkara, selama perkara sedang berjalan; --



Menimbang, setelah membaca tuntutan provisi Penggugat diatas, Majelis sependapat dengan jawaban Tergugat bahwa materi tuntutan provisi yang diajukan Penggugat adalah materi yang berkaitan dengan pokok perkara mengenai penggunaan KR System oleh Tergugat yang akan dibuktikan dan dipertimbangkan dalam pembuktian pokok perkara; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan tersebut tuntutan ini tidak dapat diajukan sebagai tuntutan yang bersifat provisional, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut maka Tuntutan Provisi Penggugat dinyatakan ditolak; ---

### **Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas; -----

Menimbang, atas gugatan Penggugat, dalam jawabannya Tergugat telah mengajukan Eksepsi:

**Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara Tidak Berwenang Dalam Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara Aquo dengan alasan sebagai berikut:**

- a Bahwa senyatanya, Penggugat dan Tergugat telah bersepakat dan mengikatkan diri pada *Multiple Unit Franchise Agrrement* tanggal 2 Agustus 2003 yang ditandatangani Para Pihak di Singapura (selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian Waralaba") dan berdasarkan Pasal 31 ayat 1 Perjanjian Waralaba maka pilihan hukum yang telah disepakati oleh Para Pihak dalam Perjanjian Waralaba adalah **hukum Singapura** dan pilihan forum/yurisdiksi yang telah disepakati oleh Para Pihak dalam Perjanjian Waralaba adalah **Pengadilan Singapura**; -----

*"This Agreement shall be governed and construed in all respects in accordance with **Singapore law** and the parties irrevocably agree that **the courts of Singapore** shall have exclusive jurisdiction in respect of any dispute, suit, action or proceedings (including applications for injunctive or other temporary reliefs) which may arise out of or in connection with this Agreement ("Proceedings"). Accordingly, each party hereto irrevocably submits to the jurisdiction of such courts and waives any objection to Proceedings in such courts whether on the*



*ground of venue or on the ground that the Proceedings have been brought in an inconvenient forum. PROVIDED THAT the Franchisor expressly reserves the right to bring Proceedings in any other jurisdiction or jurisdictions whether concurrently or not....” (vide Pasal 31 ayat [1] Perjanjian Waralaba); -----*

Sekalipun disepakati juga bahwa selain pilihan forum/yurisdiksi Pengadilan Singapura, Penggugat selaku *Franchisor* berhak untuk membawa permasalahan yang timbul sehubungan dengan Perjanjian Waralaba ke wilayah hukum/yurisdiksi hukum manapun, namun demikian tidak mengesampingkan hukum yang berlaku bagi Para Pihak berkenaan dengan Perjanjian Waralaba i.c. hukum Singapura;  
-----

- b Bahwa saat ini Tergugat sudah tidak lagi beralamat di Ruko Nirwana Sunter Asri Tahap 3 Blok J2 Nomor 11, Sunter Podomoro, Jakarta 14350 sebagaimana alamat yang tertulis dalam Surat Gugatan Penggugat;  
-----

Adapun tempat kedudukan Tergugat saat ini adalah di Menteng Square Tower A nomor 16, Jalan Matraman nomor 30 E, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 06, Kelurahan Kenari, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat;  
-----

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan aquo ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara maka berdasarkan Pasal 118 ayat (1) HIR: *“gugatan perdata yang pada tingkat pertama masuk dalam 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, tempat tinggal sebetulnya”*;  
-----

Berdasarkan hal tersebut maka Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo. Mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan

*Halaman 59 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr*





memutus perkara aquo berkenan untuk menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;

-----

Menimbang, terhadap eksepsi ini, Penggugat dalam Repliknya telah memberikan tanggapan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Pasal 31 ayat 1 Perjanjian Waralaba (bukti P-2a dan P-2b yang identik dengan bukti T-2a dan T-2b) Penggugat sebagai pemberi lisensi berhak untuk membawa setiap proses hukum yang timbul sebagai akibat pelaksanaan Perjanjian Waralaba tersebut ke setiap wilayah kekuasaan hukum lainnya apakah secara bersamaan atau tidak;
- Bahwa menurut Pasal 31 ayat 2 Perjanjian Waralaba Tergugat telah menyetujui secara tegas dan khusus bahwa pilihan hukum dan pilihan forum tersebut adalah proporsional dan wajar;
- Bahwa mengenai hukum yang digunakan dalam perjanjian Waralaba yaitu hukum Singapura, tidak mempengaruhi kompetensi Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memeriksa perkara aquo . Dalam proses pemeriksaan apabila dibutuhkan Pengadilan Negeri dapat minta dihadirkan ahli yang mengerti hukum Singapura untuk didengar keterangannya, lagipula perkara ini adalah perkara yang sederhana tentang wanprestasi yang dilakukan Tergugat atas perjanjian Waralaba yang telah disepakati bersama sehingga Perjanjian Waralaba tersebut berlaku sebagai Undang-Undang bagi Penggugat dan Tergugat; -----
- Bahwa mengenai alamat Tergugat di wilayah hukum Jakarta Pusat, hal itu merupakan upaya Penggugat untuk melepaskan diri dari perkara aquo lagipula dengan kehadiran Tergugat di persidangan membuktikan bahwa panggilan telah diterima Penggugat di alamat





sebagai tertera dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan Tergugat tersebut dan setelah membaca tanggapan Penggugat, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, jika dicermati ketentuan Pasal 31 *Multiple Unit Franchise Agreement* (Perjanjian Waralaba) antara Komala's International PTE LTD (Penggugat) dan PT Graha Bhakti Semesta (Tergugat) tertanggal 2 Agustus 2003 (bukti P-2a atau bukti T-2a) beserta terjemahannya (bukti P-2b atau bukti T-2b) yang aselinya berbunyi sebagai berikut :

*"This Agreement shall be governed and construed in all respects in accordance with Singapore law and the parties irrevocably agree that the courts of Singapore shall have exclusive jurisdiction in respect of any dispute, suit, action or proceedings (including applications for injunctive or other temporary*

*reliefs) which may arise out of or in connection with this Agreement ("Proceedings"). Accordingly, each party hereto irrevocably submits to the jurisdiction of such courts and waives any objection to Proceedings in such courts whether on the ground of venue or on the ground that the Proceedings have been brought in an inconvenient forum. PROVIDED THAT the Franchisor expressly reserves the right to bring Proceedings in any other jurisdiction or jurisdictions whether concurrently or not;*

*The Franchisee expressly and specifically agree and accept that the term of this clause 31 are fair and reasonable";* -----

Bahwa pasal tersebut mengandung klausula-klausula yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Bahwa setiap perselisihan, tuntutan, tindakan atau proses hukum yang timbul dari atau dalam hubungannya dengan perjanjian ini para pihak setuju untuk menyelesaikannya dengan menggunakan hukum Singapura; -----



- 2 Bahwa pemberi waralaba berhak untuk membawa proses hukum di setiap wilayah kekuasaan hukum atau wilayah kekuasaan hukum lain secara bersama atau tidak; -----
- 3 Penerima Waralaba secara tegas dan secara khusus setuju dan menerima bahwa ketentuan ini proporsional dan wajar; ----

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut maka dalam hal terjadi perselisihan diantara para pihak, maka para pihak sepakat untuk menggunakan pilihan hukum (*choice of law*) hukum Singapura untuk menyelesaikannya;

-----

Menimbang, meskipun perjanjian ini telah disepakati kedua belah pihak, namun dengan diajukannya keberatan ini maka Majelis berkewajiban hukum untuk menilai klausula-klausula Perjanjian Waralaba tersebut; -----

Menimbang, bahwa jika dikaji lebih jauh, ketentuan Pasal 31 Perjanjian Waralaba ini mengandung klausula yang saling bertentangan dan tidak seimbang/berat sebelah, karena disatu sisi para pihak sepakat untuk tunduk pada hukum Singapura namun disisi lain Pemberi Lisensi (*Franchisor*) dalam

hal ini Penggugat, diberikan hak eksklusif bisa mengajukan gugatan dimanapun sesuai keinginannya, hal ini berarti bahwa Pemberi Lisensi diberikan hak khusus untuk menyimpangi ketentuan pilihan hukum Singapura yang telah disepakati bersama;

-----

Menimbang, oleh karena telah disepakati bersama oleh para pihak tentang pilihan hukum yaitu sistim hukum Singapura untuk menyelesaikan sengketa diantara kedua belah pihak, maka konsekwensi hukumnya kedua belah pihak harus memiliki kewajiban hukum yang sama untuk mentaati isi perjanjian yaitu tunduk pada pilihan hukum yang telah ditetapkan bersama dalam hal ini adalah hukum Singapura, sehingga Penggugat harus mengajukan gugatan ini ke yurisdiksi hukum Singapura;

-----

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut maka Pengadilan Negeri Jakarta Utara harus menyatakan diri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini, dengan demikian eksepsi selebihnya dipandang tidak perlu dipertimbangkan lagi; -----

Menimbang, dengan dinyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, maka dalil eksepsi Tergugat dinyatakan beralasan hukum sehingga patut untuk dikabulkan, dengan demikian Majelis tidak perlu lagi memeriksa pokok perkara sedangkan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini harus dibebankan kepada Penggugat;

-----

Mengingat Undang-Undang dan Peraturan Hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

**M E N G A D I L I**

**DALAM PROVISI :**

- Menolak Tuntutan Provisi yang diajukan Penggugat seluruhnya;

**DALAM EKSEPSI :**

- 1 Mengabulkan Eksepsi Tergugat; -----
- 2 Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini; -----
- 3 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar **Rp. 826.000,-** (Delapan Ratus Dua Puluh Enam Ribu Rupiah);  
-----

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada hari : RABU, tanggal 22 JULI 2015, oleh kami : **Dr. IFA SUDEWI, SH.MH** selaku Hakim Ketua Majelis, **IBN. OKA DIPUTRA, SH.MH** dan **Hj. TENRI MUSLINDA, SH.MH** masing-masing sebagai Hakim

*Halaman 63 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : **SENIN, tanggal 27 JULI 2015** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Dra. ENDANG PRIMANAH N., SH.MH** Panitera Pengganti, dihadiri oleh **KUASA PENGUGAT** dan **KUASA TERGUGAT**.

## HAKIM-HAKIM ANGGOTA :

## HAKIM KETUA,

1. **IBN.OKA DIPUTRA, SH.MH**

**Dr. IFA SUDEWI, SH.MH**

2. **Hj. TENRI MUSLINDA, SH.MH**

## PANITERA PENGGANTI,

**Dra. ENDANG PRIMANAH N., SH.MH**

## Perincian biaya-biaya :

PNBP..... Rp. 30.000,-  
ATK..... Rp. 75.000,-  
Relaas/Panggilan ..... Rp. 700.000,-  
PNBP Panggilan .....Rp. 10.000,-  
Materai .....Rp. 6.000,-  
Redaksi .....Rp. 3.000,-

-----  
Jumlah .....**Rp. 826.000,-**  
(Delapan Ratus Dua Puluh Enam Ribu Rupiah)\_



**PUTUSAN SELA**

**Nomor 212/Pid.B/2015/PN Jkt.Utr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

*Halaman 65 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr*

**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

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara pidana dengan acara pemeriksaan biasa dalam tingkat pertama menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara Terdakwa:

Nama lengkap : **FREDERICK RACHMAT alias DICKY;**  
Tempat lahir : Jakarta;  
Umur / tanggal lahir : 45 tahun / 19 Juni 1968;  
Jenis kelamin : Laki-Laki;  
Kebangsaan : Indonesia;  
Tempat tinggal : Jalan Raya PLP Curug KM 4 Nomor 8 RT 001  
RW 003 Kelurahan Cukanggalih Kecamatan  
Curug Kabupaten Tangerang / Kantor Jalan  
Indokarya Timur Blok G.14 Sunter Kelurahan  
Papango Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara;

Agama : Katholik;  
Pekerjaan : Wiraswasta;

**Terdakwa tidak ditahan;**

Terdakwa di persidangan didampingi oleh Penasihat Hukum:

1. a. **RIVAI KUSUMANEGARA, S.H.;**  
b. **ENDAR SUMARSONO, S.H.;**  
c. **ADITYA YUNIARTI, S.H.;**  
d. **HIMAWAN DWIATMODJO, S.H., LL.M.;**  
e. **ANDI RYZA FARDIANSYAH, S.H.;**  
f. **ADJI PRAKOSO, S.H.;**

Para Advokat dan Asisten Advokat dari Law Office KUSUMANEGARA & PARTNERS, yang berkantor di Graha Irama Lantai 2 Ruang F Jalan HR. Rasuna Said Blok X-1 Kav. 1-2 Jakarta 12950; dan

2. a. **RATNA DEWI, S.H.;**  
b. **BENNY BATUBARA, S.H.;**  
c. **RINTO DANI WICAKSONO, S.H.;**  
d. **DHANANJAYA WOTULO, S.H.;**  
e. **RUDY OTOLUWA, S.H.;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Advokat dari Kantor Advokat R.D.B. & REKAN, yang berkantor di Gedung RPM Jalan Indokarya Timur Blok G Nomor 14 Sunter Agung Podomoro Jakarta; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara di bawah Register Nomor : 293/SK/HK/2015/PN.JKT.UT. tanggal 12-03-2015;

## PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Setelah membaca:

- 1 Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 212/Pid.B/2015/PN Jkt.Utr tanggal 17 Februari 2015 tentang penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini;
- 2 Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 212/Pen.Pid/2015/PN Jkt.Utr tanggal 23 Februari 2015 tentang penetapan hari sidang;
- 3 Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Setelah mendengar pembacaan surat dakwaan Penuntut Umum;

Setelah mendengar keberatan dari Penasihat Hukum Terdakwa serta pendapat dari Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan ke persidangan oleh Penuntut Umum didakwa berdasarkan surat dakwaan sebagai berikut:

Bahwa ia, **Terdakwa FREDERICK RAHMAT alias DICKY** pada tanggal 21 September 2007, atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu yang masih termasuk pada tahun 2007 bertempat di Kantor Terdakwa yang terletak di Jl. Indokarya Timur Blok G.14 Sunter Agung, Kelurahan Papango, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, **dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan**, yang dilakukan ia, Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut:

- Pada awalnya sekitar tanggal 29 Agustus 2001 bertempat di Kantor Terdakwa yang terletak di Jl. Indokarya Timur Blok G.14 Sunter Agung, Kelurahan Papango, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, Saksi HASAN meminjam uang kepada Terdakwa FREDERICK RAHMAT alias DICKY sejumlah uang Rp 994.000.000,- (sembilan ratus sembilan puluh empat juta rupiah) dengan jangka waktu

*Halaman 67 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr*





pengembalian selama 12 (dua belas) bulan yang akan jatuh tempo pada bulan Agustus 2002 dengan jaminan Hak Tanggungan Peringkat Pertama berupa 2 (dua) bidang tanah masing-masing terletak di daerah Sunter Agung, Jakarta Utara sesuai dengan bukti SHGB No. 9091/Sunter Agung atas nama LINDA HASAN luas tanah 363 m<sup>2</sup> dan SHGB No. 9387/Sunter Agung atas nama LINDA HASAN luas tanah 362 m<sup>2</sup>, kemudian pinjaman uang tersebut bertempat di Kantor Notaris LIEYONO, S.H. yang terletak di Jl. Sunter Agung Garden Blok D.I/9 Sunter Agung Podomoro, Jakarta Utara dibuatkan Akta Pengakuan Hutang No. 43 tertanggal 29 Agustus 2001;

- Kemudian Saksi HASAN baru membayar sebagian hutangnya dan pada saat jatuh tempo atau waktu yang disepakati, yaitu bulan Agustus 2002, Saksi HASAN tidak bisa mengembalikan atau membayar seluruh sisa hutangnya kepada Terdakwa, yaitu sejumlah Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) sehingga pada tanggal 23 Agustus 2002 bertempat di Kantor Notaris LIEYONO, S.H. yang terletak di Jl. Sunter Agung Garden Blok D.I/9 Sunter Agung Podomoro, Jakarta Utara dibuatkan Akta Persesuaian No. 25 tertanggal 23 Agustus 2002 dengan menambahkan jumlah hutang sejumlah Rp 294.000.000,- (dua ratus sembilan puluh empat juta rupiah) sehingga jumlah hutang Saksi HASAN kepada Terdakwa seluruhnya menjadi sejumlah Rp 994.000.000,- (sembilan ratus sembilan puluh empat juta rupiah) dengan jangka waktu pengembalian selama 12 (dua belas) bulan yang akan jatuh tempo pada bulan Agustus 2003;
- Selanjutnya pada tanggal 11 Juni 2003 Saksi HASAN mencicil hutangnya tersebut sejumlah Rp 294.000.000,- (dua ratus sembilan puluh empat juta rupiah) sehingga sisa hutangnya menjadi Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah). Kemudian pada hari itu juga antara Terdakwa dengan Saksi HASAN disepakati untuk memperpanjang jangka waktu pengembalian hutang dengan menambahkan jumlah hutang sejumlah Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sehingga hutang Saksi Hasan kepada Terdakwa seluruhnya menjadi sejumlah Rp 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) dan Saksi HASAN menambahkan jaminan dengan Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas SHM No. 153/Jurangmangu Ciledug atas nama HASAN luas tanah sekitar 1.360 m<sup>2</sup> dan bertempat di Kantor Notaris LIEYONO, S.H. yang terletak di Jl. Sunter Agung Garden Blok D.I/9 Sunter Agung Podomoro, Jakarta Utara dibuatkan Akta Persesuaian No. 6 tertanggal 11 Juni 2003;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dua bulan kemudian, yaitu tanggal 11 Agustus 2003 Saksi HASAN menambahkan nilai hutangnya sejumlah Rp 530.000.000,- (lima ratus tiga puluh juta rupiah) sehingga hutang Saksi HASAN menjadi sejumlah Rp 1.430.000.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah) dengan jangka waktu 10 (sepuluh) bulan yang akan akan jatuh tempo pada tanggal 11 Juni 2004. Selanjutnya bertempat di Kantor Notaris LIEYONO, S.H. yang terletak di Jl. Sunter Agung Garden Blok D.I/9 Sunter Agung Podomoro, Jakarta Utara dibuatkan Akta Persesuaian No. 11 tertanggal 11 Agustus 2003;
- Bahwa pada waktu yang telah ditentukan, hingga tanggal 16 Juni 2004 Saksi HASAN belum bisa melinasi hutangnya kepada Terdakwa sehingga atas kesepakatan kedua belah pihak, waktu pelunasan hutang diperpanjang yang akan jatuh tempao pada tanggal 16 Juni 2005 dengan perhitungan hutang tetap sejumlah Rp 1.430.000.000,- (satu milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah). Selanjutnya atas kesepakatan tersebut dibuatkan Akta Perubahan Pengakuan Hutang No. 15 tertanggal 16 Juni 2004 di Kantor Notaris LIEYONO, SH;
- Kemudian pada tanggal 13 Juni 2005 Saksi HASAN belum bisa melunasi hutangnya tersebut dan pada saat itu Saksi HASAN menambahkan pinjamannya sejumlah Rp 584.000.000,- (lima ratus delapan puluh empat juta rupiah) dengan menambahkan jaminan berupa tanah Girik yang terletak di daerah Gunung Salak, Taman Sari Bogor di mana surat-surat tanah tersebut dititipkan kepada Notaris LIEYONO, S.H, dan membebankan Hak Tanggungan Peringkat II (dua) terhadap SHGB No. 9091/Sunter Agung atas nama LINDA HASAN luas tanah 363 m<sup>2</sup>, SHGB No. 9387/Sunter Agung atas nama LINDA HASAN luas tanah 362 m<sup>2</sup>, dan SHM No. 153/Jurangmangu Ciledug atas nama HASAN luas tanah sekitar 1.360 m<sup>2</sup> sehingga jumlah pinjaman Saksi HASAN seluruhnya menjadi sejumlah 2.014.000.000,- (dua milyar empat belas juta rupiah) yang dituangkan ke dalam Akta Perubahan Pengakuan Hutang No. 7 tertanggal 13 Juni 2004 di Kantor Notaris LIEYONO, S.H. dengan jangka waktu jatuh tempo pengembalian pinjaman pada tanggal 9 Juni 2006;
- Pada waktu yang ditentukan, Saksi HASAN belum bisa mengembalikan pinjaman uang dan baru membayar sebagian. Setelah dihitung, sisa pinjaman Saksi HASAN tersisa sejumlah Rp 1.764.000.000,- (satu milyar tujuh ratus enam puluh empat juta rupiah). Kemudian Terdakwa memberi jangka waktu pengembalian selama selama 12 (dua belas) bulan dan pada tanggal 9 Juni 2006 atas kesepakatan kedua belah

*Halaman 69 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr*

#### 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

pihak, maka bertempat di Kantor Notaris HUMBERG LIE, S.H., S.E., M.Kn., Jl. Husein Sastranegara, Benda, Tangerang dibuatkan Akta Addendum Pengakuan Hutang No. 9 tertanggal 9 Juni 2006;

- Bahwa dalam waktu yang telah ditentukan, Saksi HASAN baru bisa membayar sebagian sisa pinjamannya dan belum bisa melunasi hutangnya kepada Terdakwa sehingga pada tanggal 21 September 2007 bertempat di Kantor Terdakwa yang terletak di Jl. Indokarya Timur Blok G.14 Sunter Agung, Kelurahan Papango, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara diadakan pertemuan membahas pinjaman Saksi HASAN dan setelah disepakati kemudian dibuat Perjanjian Kesepakatan tertanggal 21 September 2007 yang mengatur penyelesaian kewajiban para pihak, yaitu sebagai berikut:

- 1 Pihak Pertama (Saksi HASAN) mengaku dan bersedia membayar kewajiban hutang kepada pihak Kedua (Terdakwa) sejumlah Rp 2.743.515.234,- (dua milyar tujuh ratus empat puluh tiga juta lima ratus lima belas ribu dua ratus tiga puluh empat rupiah);
- 2 Dalam penyelesaian seluruh kewajiban Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dengan menyerahkan 1 (satu) unit Gudang Three in One yang terletak di Blok D-1 No. 25 Pantai Indah Kapuk Jakarta Utara dengan seharga atau senilai Rp 1.360.000.000,- (satu milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) dengan proses PPJB/AJB kepada Pihak Kedua (Terdakwa), sedangkan sisanya akan diserahkan 1 (satu) unit Gudang Three in One yang terletak di Blok F-8 Pantai Indah Kapuk Jakarta Utara dan proses PPJB dengan syarat akan dibeli kembali oleh Pihak Pertama (Saksi HASAN) dengan memberi jasa keuntungan sebesar 3,5% per bulan dari harga Rp 1.368.000.000,- (satu milyar tiga ratus enam puluh delapan juta rupiah) sejak kesepakatan ini ditandatangani;
- 3 Dari total kewajiban Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sejumlah Rp 2.743.515.234,- (dua milyar tujuh ratus empat puluh tiga juta lima ratus lima belas ribu dua ratus tiga puluh empat rupiah) dan dikurangi 2 (dua) unit Gudang Three in One di Pantai Indah Kapuk Jakarta Utara sejumlah Rp 2.998.000.000,- (dua milyar sembilan ratus sembilan puluh delapan juta rupiah), maka selisihnya sebesar Rp 254.484.766,- (dua ratus lima puluh empat juta empat ratus delapan puluh empat ribu tujuh ratus enam puluh enam rupiah) akan diserahkan atau menjadi hak Pihak Pertama (Saksi HASAN);
- 4 Dikarenakan adanya kebutuhan dari Pihak Pertama (Saksi HASAN), maka Pihak Kedua (Terdakwa) bersedia membantu dana sejumlah Rp



50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan jasa keuntungan sebesar 3,5% per bulan sejak kesepakatan ini ditandatangani;

- 5 Dengan demikian, kewajiban Pihak Pertama kepada Pihak Kedua menjadi sejumlah Rp 1.638.000.000,- (satu milyar enam ratus tiga puluh delapan juta rupiah) dan sejumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), seluruhnya menjadi Rp 1.688.000.000,- (satu milyar enam ratus delapan puluh delapan juta rupiah) dengan jasa keuntungan sebesar 3,5% per bulan dengan kesepakatan, yaitu jaminan 1 (satu) unit Gudang Three in One yang terletak di Blok F-8 Pantai Indah Kapuk Jakarta Utara akan dibeli kembali oleh Pihak Pertama (Saksi HASAN) maksimal dalam jangka waktu 2 (dua) tahun;
- 6 Segala biaya yang akan timbul baik berupa PPN, BPHTB, atau biaya lainnya dalam proses PPJB dan AJB akan menjadi tanggungan Pihak Pertama;
- 7 Dengan adanya penyelesaian kewajiban Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, maka jaminan lama berupa Sertifikat/Bintaro dan tanah Girik Gunung Salak (Desa Taman Sari) akan dikembalikan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dan SHGB Rumah di Jl. Agung Barat No. 5 Sunter Jakarta Utara atas nama LINDA HASAN tetap disimpan oleh Pihak Kedua sebagai tambahan jaminan diselesaikannya seluruh kewajiban Pihak Pertama kepada Pihak Kedua;
- Bahwa pada tanggal 5 Oktober 2007 Saksi HASAN mengirimkan surat kepada developer agar serah terima Gudang Three in One langsung dilakukan kepada Terdakwa dan telah dibuat Kesepakatan Jual Beli Nomor: 0043/F-08/SIT-PIK/KJB/WAI/X/2007 tertanggal 5 Nopember 2007 untuk 1 (satu) unit Gudang Three in One yang terletak di Blok F-8 Pantai Indah Kapuk Jakarta Utara seluas 252 m<sup>2</sup> dan Kesepakatan Jual Beli Nomor: 0044/DI-25/SIT-PIK/KJB/WAI/X/2007 tertanggal 5 Nopember 2007 untuk 1 (satu) unit Gudang Three in One yang terletak di Blok D-1 No. 25 Pantai Indah Kapuk Jakarta Utara seluas 180 m<sup>2</sup>. Mengingat nilai jual atas 2 (dua) unit Gudang Three in One milik Pihak Pertama tersebut seluruhnya seharga Rp 2.998.000.000,- (dua milyar sembilan ratus sembilan puluh delapan juta rupiah) melebihi kewajiban Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sejumlah Rp 2.743.515.234,- (dua milyar tujuh ratus empat puluh tiga juta lima ratus lima belas ribu dua ratus tiga puluh empat rupiah). Kemudian pada tanggal 13 Nopember 2007 Terdakwa mengembalikan uang kepada Saksi HASAN sebesar Rp 254.484.766,- (dua ratus lima puluh empat juta empat ratus delapan puluh empat ribu tujuh ratus enam puluh enam rupiah)

*Halaman 71 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt. Utr*



dan dipotong sejumlah Rp 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) untuk biaya administrasi (Roya) Hak Tanggungan sehingga Saksi HASAN hanya menerima uang pengembalian dari Terdakwa sebesar Rp 227.484.000,- (dua puluh tujuh juta empat ratus delapan puluh empat ribu rupiah) sesuai bukti kwitansi penerimaan uang tertanggal 13 Nopember 2007. Akan tetapi pada kenyataannya hingga saat ini Roya belum diangkat dan masih dalam status Hak Tanggungan meskipun Saksi HASAN sudah berulang kali meminta Terdakwa agar Roya segera dilakukan;

- Mengacu kepada perjanjian yang telah disepakatai, yaitu 1 (satu) unit Gudang Three in One yang terletak di Blok F-8 Pantai Indah Kapuk Jakarta Utara seluas 252 m<sup>2</sup> akan dibeli kembali oleh Pihak Pertama (Saksi HASAN) dengan memberi jasa keuntungan sebesar 3,5% per bulan dari harga Rp 1.368.000.000,- (satu milyar tiga ratus enam puluh delapan juta rupiah) dalam jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan, akan tetapi Saksi HASAN tidak jadi membeli gudang tersebut. Untuk 1 (satu) unit Gudang Three in One yang terletak di Blok D-1 No. 25 Pantai Indah Kapuk Jakarta Utara seluas 180 m<sup>2</sup> telah dibuat AJB kepada Terdakwa dan 1 (satu) unit Gudang Three in One yang terletak di Blok F-8 Pantai Indah Kapuk Jakarta Utara seluas 252 m<sup>2</sup> oleh Terdakwa sudah dijual kepada Saksi NAYA NIRMAYA;
- Bahwa sesuai Pasal 7 (tujuh) dalam Perjanjian Kesepakatan diatur bahwa: dengan adanya penyelesaian kewajiban dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, maka jaminan lama berupa Sertifikat/Bintaro (Jurangmangu) dan tanah Girik Gunung Salak (Taman Sari Bogor) akan dikembalikan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dan SHGB atas nama LINDA HASAN tetap disimpan oleh Pihak Kedua sebagai tambahan jaminan menunggu diselesaikannya seluruh kewajiban Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, sehingga pada tanggal 13 Nopember 2007 Saksi HASAN meminta agar Terdakwa mengembalikan surat-surat tanah yang dijaminan sesuai Pasal 7 (tujuh). Akan tetapi hingga saat ini Terdakwa tidak mengembalikannya;
- Bahkan kemudian setelah menguasai 2 (dua) unit Gudang Three in One dan dengan alasan bahwa Saksi HASAN telah wanprestasi terhadap kesepakatan yang telah dibuat pada tanggal 21 September 2007, yaitu belum melunasi hutangnya sebesar Rp 3.275.344.110,- (tiga milyar dua ratus tujuh puluh lima juta tiga ratus empat puluh empat ribu seratus sepuluh rupiah) sehingga





Terdakwa melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas jaminan berupa SHGB No. 9091/Sunter Agung atas nama LINDA HASAN luas tanah 363 m<sup>2</sup>, SHGB No. 9387/Sunter Agung atas nama LINDA HASAN luas tanah 362 m<sup>2</sup>, dan SHM No. 153/Jurangmanggu Ciledug atas nama HASAN luas tanah sekitar 1.360 m<sup>2</sup>, atas permohonan eksekusi Hak Tanggungan tersebut Terdakwa telah mendapat Surat Penetapan Nomor: 39/Eks.SHT/2009/PN.JKT.UT. Sedangkan untuk surat-surat tanah yang terletak di Gunung Salak Bogor hingga saat ini tidak dikembalikan kepada Saksi HASAN melainkan tetap dikuasai oleh Terdakwa;

- Bahwa atas Surat Penetapan Nomor: 39/Eks.SHT/2009/PN.JKT.UT. tersebut, kemudian Saksi HASAN mengajukan bantahan. Selanjutnya pada tanggal 16 Nopember 2009 melalui pengacaranya, Terdakwa mengajukan permohonan lelang di Kantor KPKLN Jakarta II terhadap SHGB No. 9091/Sunter Agung atas nama LINDA HASAN luas tanah 363 m<sup>2</sup>, SHGB No. 9387/Sunter Agung atas nama LINDA HASAN luas tanah 362 m<sup>2</sup>, dan SHM No. 153/Jurangmanggu Ciledug atas nama HASAN luas tanah sekitar 1.360 m<sup>2</sup>. Akan tetapi permohonan lelang tersebut oleh Kantor KPKLN Jakarta II ditolak sehingga Terdakwa mengajukan Gugatan TUN terhadap Kantor KPKLN Jakarta II;
- Bahwa perbuatan Terdakwa yang tetap menguasai surat-surat tanah berupa SHM No. 153/Jurangmanggu Ciledug atas nama HASAN luas tanah sekitar 1.360 m<sup>2</sup> dan surat tanah yang terletak di Desa Taman Sari, Bogor berupa oper garapan seluas 28.960 m<sup>2</sup> berikut surat-surat lainnya, yaitu IPEDA, STTS, dan SPPT PBB berikut gambar situasi tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Saksi HASAN;

Perbuatan Terdakwa sebagaimana tersebut di atas, diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP;

Menimbang, bahwa atas dakwaan dari Penuntut Umum tersebut, **Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan keberatan** sebagai berikut:

#### **1 EKSEPSI DAKWAAN BATAL DEMI HUKUM**

**Jaksa Penuntut Umum Tidak Menguraikan Tindak Pidana Yang Didakwakan Secara Cermat, Jelas dan Lengkap**

*Halaman 73 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr*



- Bahwa Pasal 143 ayat (2) KUHP telah mengatur mengenai persyaratan-persyaratan dalam membuat surat dakwaan dengan bunyi sebagai berikut:

“Penuntut Umum membuat surat dakwaan yang diberi tanggal dan ditandatangani serta berisi:

- a Nama lengkap, tempat lahir, umur atau tanggal lahir, jenis kelamin, kebangsaan, tempat tinggal, agama, dan pekerjaan tersangka;
- b Uraian secara cermat, jelas, dan lengkap mengenai tindak pidana yang didakwakan dengan menyebutkan waktu dan tempat tindak pidana itu dilakukan”;

- Bahwa berdasarkan literatur dan pendapat ahli yang telah diakui dan diikuti dalam praktek peradilan, yang dimaksud dengan rumusan surat dakwaan yang cermat, jelas, dan lengkap adalah sebagai berikut:

- Uraian secara cermat adalah ketelitian dalam mempersiapkan surat dakwaan yang didasarkan pada undang-undang yang berlaku bagi terdakwa, tidak terdapat kekurangan dan/atau kekeliruan yang dapat mengakibatkan batalnya surat dakwaan atau dakwaan tidak dapat dibuktikan;
- Uraian secara jelas yaitu mampu merumuskan unsur-unsur delik yang didakwakan sekaligus memadukan dengan uraian perbuatan materiil (fakta) yang dilakukan terdakwa dalam surat dakwaan;
- Uraian secara lengkap diartikan bahwa surat dakwaan itu memuat semua unsur atau elemen dari tindak pidana yang didakwakan. Unsur-unsur itu dilukiskan dan diuraikan di dalam uraian fakta/kejadian yang dituangkan dalam surat dakwaan (delik *omschrijving*);

Hal mana dikuatkan pula oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam perkara No. 492/K/Kr/1981 tanggal 8 Januari 1983 yang pada intinya menyatakan bahwa syarat materiil surat dakwaan adalah rumusan secara lengkap, jelas, dan tepat mengenai perbuatan-perbuatan yang didakwakan kepada terdakwa sesuai dengan rumusan delik yang mengancam perbuatan-perbuatan itu dengan hukuman pidana. Berdasarkan hal tersebut, maka dalam surat dakwaan harus memuat uraian atau yang cermat, jelas, dan lengkap mengenai perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa yang keseluruhannya dapat mengisi secara tepat dan benar semua unsur dari delik pidana yang didakwakan;

- Bahwa Pasal 143 ayat (2) huruf b KUHP memerintahkan Penuntut Umum membuat surat dakwaan yang berisi:





“Uraian secara cermat, jelas, dan lengkap mengenai tindak pidana yang didakwakan dengan menyebutkan waktu dan tempat tindak pidana itu dilakukan”

Di mana berdasarkan pendapat M. Yahya Harahap, S. H (mantan Ketua Muda Bidang Pidana Mahkamah Agung RI) dalam bukunya Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP Edisi Kedua (Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali) halaman 127 s.d 128 menjelaskan bahwa penafsiran umum terhadap Pasal 143 ayat (2) huruf b adalah Penuntut Umum harus menguraikan secara lengkap dan jelas:

- a Semua unsur delik yang dirumuskan dalam pasal yang didakwakan harus cermat disebut satu per satu;
- b Menyebut dengan cermat, lengkap, dan jelas “cara” tindak pidana dilakukan;
- c Menyebutkan keadaan-keadaan (*circumstances*) yang melekat pada tindak pidana;

•Bahwa dengan mencermati syarat penyusunan dakwaan tersebut di atas, maka setelah mempelajari surat dakwaan penuntut umum ternyata dakwaan jaksa penuntut umum tersebut tidak secara cermat, jelas, dan lengkap menguraikan tindak pidana yang didakwaan sehingga mengakibatkan dakwaan menjadi kabur (*obscur libel*) dengan penguraian sebagai berikut:

**a. Unsur Delik dalam Pasal 372 KUHP Tidak Cermat Disebut Satu Persatu**

- Bahwa dalam Surat Dakwaannya, Sdr. Jaksa Penuntut Umum telah mendakwa Terdakwa FREDERICK RAHMAT als DICKY telah melakukan tindakan dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan sebagaimana Pasal 372 KUHP. Namun dalam Surat Dakwaan tersebut tidak ditemukan uraian secara cermat, lengkap, dan jelas tentang semua unsur delik dalam Pasal 372 KUHP dimaksud. Demikian pula tidak terdapat penjelasan serta penyebutan mengenai tindakan mana yang telah dilakukan oleh Terdakwa yang termasuk dalam kategori “sengaja memiliki dengan melawan hak” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 KUHP;
- Dalam rumusan Pasal 372 KUHP adalah:  
“Barangsiapa dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebagiannya termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada dalam tangannya bukan karena kejahatan, dihukum karena

*Halaman 75 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggelapan, dengan hukuman penjara selama-lamanya empat tahun atau denda sebanyak-banyaknya Rp 900,-."

Di mana unsur-unsur dalam pasal tersebut terdiri dari:

- 1 Barang siapa;
- 2 Dengan sengaja memiliki;
- 3 Dengan melawan hukum;
- 4 Suatu benda yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain;
- 5 Yang ada dalam kekuasaannya tidak karena kejahatan;

Namun dalam Surat Dakwaan Penuntut Umum tersebut ternyata tidak ditemukan sama sekali uraian unsur-unsur dari Pasal 372 KUHP dimaksud. Adapun dalam Surat Dakwaannya tersebut, hanya menguraikan kronologis perjanjian hutang piutang yang dibuat antara Terdakwa sebagai kreditur dengan Saksi HASAN sebagai debitur. Di mana dalam perjanjian hutang piutang tersebut disertai dengan pemberian jaminan berupa Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) terhadap 2 (dua) bidang tanah sebagaimana sertifikat HGB No. 9091/Sunter Agung dengan luas 363 m<sup>2</sup> dan sertifikat HGB No. 9387/Sunter Agung dengan luas 362 m<sup>2</sup>, Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas sebidang tanah sebagaimana SHM No. 153/Jurangmanggu dengan luas 1.360 m<sup>2</sup>, sebidang tanah Girik yang terletak di Gunung Salak Bogor, Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) terhadap HGB No. 9091/Sunter Agung dengan luas 363 m<sup>2</sup>, HGB No. 9387/Sunter Agung dengan luas 362 m<sup>2</sup>, dan SHM No. 153/Jurangmanggu dengan luas 1.360 m<sup>2</sup> antara Terdakwa sebagai kreditur dengan Saksi HASAN sebagai debitur dengan total hutang sebesar Rp 2.545.668.030,56 (dua milyar lima ratus empat puluh lima juta enam ratus enam puluh delapan ribu tiga puluh rupiah lima puluh enam sen) sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 89/PDT.G/2014/PN.JKT.UT tanggal 12 Agustus 2014;

- Bahwa penguraian secara cermat, lengkap, dan jelas satu per satu terhadap semua unsur delik yang dirumuskan dalam pasal yang didakwakan merupakan hal yang paling esensial dalam merumuskan konstruksi tindak pidana dalam sebuah surat dakwaan tersebut terjadi atau tidak terjadi serta merupakan tindak pidana atau bukan tindak pidana yang apabila tidak terpenuhi menyebabkan Surat Dakwaan batal demi hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143 ayat (3) KUHP;

#### 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)



- Bahwa tidak diuraikan unsur-unsur Pasal 372 KUHP dalam Surat Dakwaan tersebut menyebabkan Surat Dakwaan *a quo* bertentangan dengan kaidah Yurisprudensi sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No. 74K/Kr/1973 tanggal 10 Desember yang pada intinya menyatakan :

“Penggelapan secara prinsipil adalah berbeda dengan penipuan. Oleh karena itu, perbuatan materiil tindak pidana penggelapan harus dengan tegas dirumuskan dalam tuduhan dan tidak cukup menunjuk pada tuduhan primer i.c. tuduhan mengenai penggelapan”;

Hal mana kemudian menyebabkan Surat Dakwaan Sdr. Penuntut Umum merupakan Surat Dakwaan yang tidak cermat, jelas, dan lengkap dalam menguraikan tindak pidana yang didakwakan sehingga Surat Dakwaan dimaksud haruslah dinyatakan batal demi hukum sebagaimana kaidah Yurisprudensi sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No.808/K/Pid/1984 yang menyatakan :

“Dakwaan tidak cermat, jelas, dan lengkap sehingga harus dinyatakan batal demi hukum”;

Serta kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 33/K/Mil/1985 yang menyatakan:

“karena surat dakwaan tidak dirumuskan secara cermat dan lengkap, dakwaan dinyatakan batal demi hukum.”

Hal mana diperkuat pula oleh pendapat M. Yahya Harahap, S. H (mantan Ketua Muda Bidang Pidana Mahkamah Agung RI) dalam bukunya “Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP (Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali) halaman 128 yang menyatakan :

“Mengenai ancaman atas kelalaian merumuskan surat dakwaan yang tidak cermat, jelas, dan lengkap mengenai tindak pidana yang didakwaan diatur dalam Pasal 143 ayat (3) KUHAP, yang menegaskan: dakwaan batal demi hukum (*null and void*)”;

**b. Tidak Cermat, Tidak Lengkap dan Tidak Jelas Menyebut Cara Tindak Pidana Dilakukan**

- Bahwa demikian pula dengan Surat Dakwaan Penuntut Umum yang tidak menjelaskan mengenai bagaimana cara tindak pidana dilakukan oleh Terdakwa. Di mana dalam Surat Dakwaan dimaksud tidak ditemukan

*Halaman 77 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr*



adanya uraian tentang bagaimana cara tindak pidana yang didakwakan tersebut dilakukan oleh Terdakwa serta tidak dijelaskan tindakan mana yang telah dilakukan oleh Terdakwa yang dapat dikategorikan sebagai tindakan yang melawan hak dan melawan hukum sebagaimana unsur dalam Pasal 372 KUHP;

- Bahwa penguraian cara tindak pidana dilakukan atau bagaimana cara Terdakwa melakukan tindak pidana yang didakwakan tersebut merupakan syarat materiil yang harus dipenuhi dalam sebuah Surat Dakwaan. M. Yahya Harahap, S. H (mantan Ketua Muda Bidang Pidana Mahkamah Agung RI) dalam bukunya “Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP (Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali)” halaman 384 menjelaskan sebagai berikut :  
“Cara melakukan tindak pidana termasuk syarat materiil surat dakwaan, misalnya terdakwa diduga membunuh tetapi surat dakwaan tidak menyebutkan secara jelas bagaimana cara pembunuhan dilakukan terdakwa. Dakwaan yang demikian kabur sehingga persidangan tidak tahu arah bagaimana membuktikan kesalahan terdakwa”;
- Bahwa penguraian tentang bagaimana cara tindak pidana dilakukan sangatlah esensial dalam Surat Dakwaan perkara *a quo* mengingat pasal tindak pidana yang didakwakan terhadap Terdakwa merupakan suatu delik formil yang menitikberatkan kepada perbuatan yang dilakukan Terdakwa;
- Bahwa dalam penjelasan KUHP karangan R. Soesilo, Penerbit Politea Halaman 233 menjelaskan apa yang dimaksud “memiliki”, yakni orang yang menguasai barang tersebut bertindak sebagai pemilik barang itu berlawanan dengan hukum yang mengikat padanya sebagai pemegang barang itu. adapun pengertian memiliki/menguasai menurut Prof. Lamintang dalam bukunya berjudul “Delil-Delik Khusus Kejahatan yang Ditujukan Terhadap Hak Milik dan Lain-lain Hak yang Timbul dari Hak Milik (Penerbit Nuansa Aulia, 2010) halaman 112 adalah sebagai berikut :

“Yang dimaksud dengan *zich toeigenen* tersebut adalah menurut *memorie van toelichting* mengenai Pasal 372 KUHP yaitu *het als heer en meester beschikken* atau jika kita terjemahkan secara bebas ke dalam Bahasa Indonesia ia berarti ‘menguasai suatu benda seolah-olah ia adalah pemiliknya’. Dan ternyata pula dalam yurisprudensi di dalam perkara-perkara penggelapan telah menganut pengertian tersebut dengan ketentuan



bahwa perbuatan ‘menguasai sesuatu seolah-olah ia adalah pemiliknya’ itu haruslah dilakukan oleh orang yang menguasai atau *de houder* dari benda itu dan perlakuan terhadap benda tersebut haruslah bertentangan dengan sifat dari hak dengan hak mana benda itu dapat berada di bawah kekuasaannya”;

Namun dalam Surat Dakwaan Penuntut Umum tersebut ternyata tidak ditemukan sama sekali uraian mengenai tindakan Terdakwa yang dimaksud sebagai unsur “memiliki” maupun “*zich toe-eigenen*” sebagaimana uraian di atas. Hal mana mengakibatkan Surat Dakwaan tersebut menjadi kabur dan menyulitkan Terdakwa dalam melakukan dan mempersiapkan pembelaan bagi dirinya;

## **1 EKSEPSI LEPAS DARI SEGALA TUNTUTAN HUKUM**

- Bahwa M. Yahya Harahap, S. H (mantan Ketua Muda Bidang Pidana Mahkamah Agung RI) dalam bukunya “Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP Edisi Kedua, Penerbit Sinar Grafika pada halaman 122 memberikan penjelasan mengenai “Eksepsi Lepas dari Segala Tuntutan Hukum” sebagai berikut :

“Eksepsi ini dikonstruksi dari ketentuan Pasal 67 KUHAP yang memperkenalkan bentuk putusan pengadilan negeri “lepas dari segala tuntutan hukum” atau *onslag van rechtsvervolgning*;

Selanjutnya apa yang disebut dalam Pasal 67 tentang eksepsi ini dipertegas lagi dalam Pasal 191 ayat (2) KUHAP yang memberi patokan arti putusan “lepas dari segala tuntutan hukum”, yakni: ‘jika perbuatan yang didakwakan kepada terdakwa terbukti, tetapi perbuatan itu tidak merupakan sesuatu tindak kejahatan;

Dalam praktek, pada umumnya yang sering terjadi menjadi dasar untuk menjatuhkan putusan lepas dari segala tuntutan hukum, apabila tindak pidana yang didakwakan mengandung sengketa ‘perdata’ sehingga apa yang didakwakan pada dasarnya termasuk ‘sengketa perdata’ yang harus diselesaikan melalui proses peradilan perdata.”

- Bahwa terlepas dari kaburnya Surat Dakwaan Jaksa Penuntut Umum sebagaimana uraian sebelumnya, kronologis yang diuraikan dalam Surat Dakwaan tersebut senyatanya merupakan hubungan hukum antara Terdakwa FREDERICK RAHMAT dan Saksi Korban HASAN di bidang keperdataan. Hal tersebut sebagaimana yang diuraikan Sdr. Jaksa Penuntut Umum dalam Surat Dakwaannya dari halaman 1 s.d 4 yang menceritakan tentang kronologis

*Halaman 79 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuatnya perjanjian hutang-piutang antara Terdakwa FREDERICK RAHMAT sebagai kreditur dengan Saksi HASAN sebagai debitur;

- Bahwa perjanjian hutang-piutang sebagaimana dimaksud adalah perjanjian hutang piutang dengan total hutang Rp 2.545.668.030,56 (dua milyar lima ratus empat puluh lima juta enam ratus enam puluh delapan ribu tiga puluh rupiah lima puluh enam sen) serta jaminan berupa Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) terhadap 2 (dua) bidang tanah sebagaimana sertifikat HGB No. 9091/Sunter Agung dengan luas 363 m<sup>2</sup> dan sertifikat HGB No. 9387/Sunter Agung dengan luas 362 m<sup>2</sup>, Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas sebidang tanah sebagaimana SHM No. 153/Jurangmanggu dengan luas 1.360 m<sup>2</sup>, sebidang tanah Girik yang terletak di Gunung Salak Bogor, Hak Tanggungan Peringkat II (Kedua) terhadap HGB No. 9091/Sunter Agung dengan luas 363 m<sup>2</sup>, HGB No. 9387/Sunter Agung dengan luas 362 m<sup>2</sup>, dan SHM No. 153/Jurangmanggu dengan luas 1.360 m<sup>2</sup> sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 89/PDT.G/2014/PN.JKT.UT tanggal 12 Agustus 2014;
- Bahwa dalam Surat Dakwaannya tersebut, Sdr. Jaksa Penuntut Umum juga menguraikan bahwa Saksi HASAN belum melaksanakan seluruh kewajibannya sehingga Terdakwa kemudian mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Di mana atas permohonan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Utara kemudian mengeluarkan penetapan No. 39/Eks.SHT/2009/PN.JKT.UT atas penetapan mana, Saksi HASAN kemudian mengajukan bantahannya terhadap upaya lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Terdakwa FREDERICK RAHMAT sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 307/Pdt/BTH/2011/PN.JKT.UT jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 466/Pdt/2012/PT.DKI jo. Putusan Mahkamah Agung No. 3009K/Pdt/2013 yang kemudian membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 39/Eks.SHT/2009/PN.JKT.UT.
- Bahwa Terdakwa kemudian mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang terdaftar di bawah register perkara No. 89/PDT.G/2014/PN.JKT.UT tanggal 10 Maret 2014 dan atas gugatan mana, pada tanggal 12 Agustus 2014 Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memutus perkara tersebut dengan amar sebagai berikut:



MENGADILI :

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Para Tergugat masih memiliki kewajiban hutang kepada Penggugat sebesar Rp 2.545.668.030,56 (dua milyar lima ratus empat puluh lima juta enam ratus enam puluh delapan ribu tiga puluh rupiah lima puluh enam sen);
- 3 Menyatakan Perjanjian-perjanjian:
  - a Akta Persesuaian No. 25 tertanggal 23 Agustus 2002 yang dibuat di hadapan LIEYONO, S.H., notaris di Jakarta;
  - b Akta Persesuaian No. 6 tertanggal 11 Juni 2003 yang dibuat di hadapan LIEYONO, S.H., notaris di Jakarta;
  - c Akta Perubahan Pengakuan Hutang No. 15 tertanggal 16 Juni 2004 yang dibuat di hadapan LIEYONO, S.H., notaris di Jakarta;
  - d Akta Perubahan Pengakuan Hutang No. 7 tertanggal 13 Juni 2004 yang dibuat di hadapan LIEYONO, S.H., notaris di Jakarta;
  - e Akta Addendum Pengakuan Hutang No. 9 tertanggal 9 Juni 2006 yang dibuat di hadapan HUMBERG LIE, S.H., notaris di Jakarta;
  - f Akta Perjanjian Kesepakatan tertanggal 21 September 2007;Adalah sah dan berkekuatan hukum
- 4 Menyatakan Jaminan:
  - a SHGB No. 9091, luas 363 m<sup>2</sup> yang terletak di Kel. Sunter Agung Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara atas nama LINDA HASAN;
  - b SHGB No. 9387, luas 362 m<sup>2</sup> di Kel. Sunter Agung Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara atas nama LINDA HASAN;
  - c SHM No. 153, dengan luas 1.360 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Jurangmanguh Kec. Cileduk, Kab. Tangerang, Banten atas nama HASAN;Adalah sah dan berkekuatan hukum sebagai jaminan hutang Para Tergugat kepada Penggugat.
- 5 Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 0044/D-1-25/SIT-PIK/KJB/WAI/X/2007 (Gudang Blok D-1 No. 25) dan Akta Jual Beli No. 0043/F0-8/SIT-PIKWAI/X/2007 dari Penggugat kepada NAYA NIRMAYA adalah sah dan berkekuatan hukum;
- 6 Menyatakan bahwa:
  - a Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 2485/2001 tanggal 17 September 2001;





- b Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 3741/2005 tanggal 10 Agustus 2005;
- c Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 3026/2003 tanggal 18 Juli 2003;
- d Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Kedua No. 6052/2005 tanggal 01 Juli 2005;

Adalah sah dan berharga dan memiliki kekuatan hukum;

- 7 Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat adanya gugatan ini sebesar Rp 731.000,- (tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah);
- 8 Menolak Gugatan Penggugat selebihnya
  - Dengan demikian jelas bahwa tindakan Terdakwa yang berkaitan dengan objek jaminan berupa SHGB No. 9091/Sunter, SHGB No. 9387/Sunter Agung, dan SHM No. 153/Jurangmanggu adalah tindakan hukum di bidang keperdataan dalam rangka melaksanakan hak retensi dari Terdakwa FREDERICK RAHMAT sebagai kreditur. Demikian pula permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang dilakukan oleh Terdakwa FREDERICK RAHMAT terhadap SHGB No. 9091/Sunter, SHGB No. 9387/Sunter Agung, dan SHM No. 153/Jurangmanggu tidak dapat diklasifikasikan sebagai tindakan “menguasai secara melawan hak” karena permohonan lelang eksekusi terhadap Hak Tanggungan melalui pengadilan merupakan upaya hukum yang dilakukan oleh Terdakwa sebagai seorang warga negara. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang mengatur tentang pelelangan terhadap Hak Tanggungan secara parate eksekusi;
  - Bahwa upaya hukum yang dilakukan oleh Terdakwa FREDERICK RAHMAT dimaksud merupakan bentuk ketataan Terdakwa terhadap hukum serta peraturan perundang-undangan di Negara Kesatuan Republik Indonesia. Oleh karena itu, atas nama hukum dan keadilan seharusnya tindakan tersebut mendapatkan perlindungan hukum bukan diancam dengan pidana. Karena ancaman pidana terhadap setiap upaya hukum yang dilakukan oleh seorang warga negara justru akan menciptakan distorsi antara hukum dengan hak konstitusional warga negara serta mengacaukan sistem hukum dan *criminal justice system* di Negara Kesatuan Republik Indonesia. Oleh karena itu, sudah sepatutnya apabila



Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan Terdakwa FREDERICK RAHMAT lepas dari segala tuntutan hukum (*onslag van rechtsvervolging*);

Berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan di atas, selanjutnya kami selaku Penasehat Hukum Terdakwa memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan Keberatan (Eksekusi) dari Penasehat Hukum Terdakwa;
- 2 Menyatakan Surat Dakwaan Jaksa Penuntut Umum No. Reg. Perkara: PDM- / JKT.UT/ /2015 tertanggal 17 Februari 2015 atas nama Terdakwa FREDERICK RAHMAT als DICKY batal demi hukum atau setidaknya menyatakan Surat Dakwaan Jaksa Penuntut Umum tersebut tidak dapat diterima atau setidaknya menyatakan bahwa Surat Dakwaan Jaksa Penuntut Umum tersebut harus dibatalkan;
- 3 Menyatakan Terdakwa FREDERICK RAHMAT als DICKY lepas dari segala tuntutan hukum (*onslag van rechtsvervolging*);

Demikian Keberatan (Eksepsi) Terdakwa kami ajukan dan bacakan pada persidangan yang mulia ini. Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, maka dengan kerendahan hati kami memohonkan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas keberatan Terdakwa tersebut, **Penuntut Umum telah menyampaikan pendapat** yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa sebelum kami menyampaikan Pendapat atas Eksepsi/Keberatan Penasehat Hukum Terdakwa ijin kami mengingatkan kembali mengenai alasan-alasan yang dapat dipakai untuk mengajukan Eksepsi/keberatan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 156 Ayat (1) KUHAP jo. Pasal 143 ayat (2) KUHAP, agar dalam perkara ini Hukum Acara dapat diterapkan dengan benar;
- Bahwa alasan-alasan untuk mengajukan Eksepsi/Keberatan telah diatur secara limitative dalam Pasal 156 Ayat (1) KUHAP jo. Pasal 143 ayat (2) KUHAP tersebut adalah sebagai berikut :

**A Menyangkut Wewenang Pengadilan**

**1. Wewenang Absolut**

Yaitu bahwa perkara tersebut menjadi wewenang Pengadilan lain yang tidak sejenis untuk mengadilinya. Misalnya bukan wewenang Peradilan Umum, tetapi menjadi wewenang Peradilan Agama, Peradilan Militer atau Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN);

*Halaman 83 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr*



## 2. Wewenang Relatif

Yaitu bahwa perkara bukan menjadi wewenang Pengadilan Negeri tertentu untuk mengadilinya, tetapi menjadi wewenang Pengadilan Negeri yang lain, (Pasal 148 KUHAP). Hal ini berhubungan erat dengan *locus delictie* (tempat terjadinya tindak pidana). Misalnya apakah menjadi wewenang Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Pengadilan Negeri Medan atau Pengadilan Negeri lainnya;

### B Menyangkut Syarat Pembuatan Surat Dakwaan

#### 1. Syarat Formal

Pasal 143 ayat (2) a KUHAP menentukan syarat formal dari Surat Dakwaan. Adapun syarat formal yang tidak terpenuhi sehingga dapat diajukan Eksepsi/ Keberatan adalah sebagai berikut:

- a Tidak diberi tanggal;
- b Tidak ditanda tangani oleh Penuntut Umum;
- c Tidak memuat Identitas Terdakwa secara lengkap;

Akibat Surat Dakwaan yang demikian dapat menimbulkan *error of subjektum*. Oleh karena itu surat dakwaan yang demikian dapat dibatalkan oleh Hakim atau dinyatakan tidak dapat diterima;

#### 2. Syarat Materiel

Pasal 143 ayat (2) b KUHAP mengatur tentang syarat materiil yang harus dipenuhi oleh suatu Surat Dakwaan yaitu :

- a Surat Dakwaan yang tidak memuat uraian secara cermat, jelas dan lengkap tentang tindak pidana yang didakwakan;
- b Surat Dakwaan yang tidak memuat waktu tindak pidana dilakukan (*tempus delictie*);
- c Surat Dakwaan yang tidak memuat tempat tindak pidana itu dilakukan (*locus delictie*);

Surat Dakwaan yang tidak memenuhi persyaratan materiel adalah batal demi hukum (Pasal 143 ayat (3) KUHAP);

- Bahwa sesuai ketentuan pasal 156 (1) KUHAP, pada kesempatan ini perkenankan kami selaku Penuntut Umum dalam perkara ini untuk menyampaikan PENDAPAT (bukan Tanggapan) mengenai Eksepsi/ keberatan Penasehat Hukum Terdakwa tersebut sebagai berikut:



1. Tentang Eksepsi Dakwaan Batal Demi Hukum karena Unsur Delik dalam Pasal 372 KUHP tidak cermat disebut satu persatu

Bahwa Perbuatan Terdakwa telah memenuhi unsur-unsur tindak pidana penggelapan sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 372 KUHP, hal mana akan di buktikan kemudian oleh Jaksa Penuntut Umum dalam persidangan.

Surat Dakwaan Penuntut Umum telah diuraikan dengan cermat, jelas dan lengkap secara sistematis dan bahasa yang sederhana serta telah memuat semua unsur tindak pidana yang didakwakan. Uraian fakta kejadian dituangkan dalam surat dakwaan secara bulat dan utuh yang mampu menggambarkan unsur-unsur tindak pidana yang didakwakan beserta waktu dan tempat tindak pidana dilakukan sehingga memenuhi ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 143 ayat (2) KUHP.

Dan Terdakwa menyatakan mengerti atas Surat Dakwaan Penuntut Umum;

2. Tentang Eksepsi Dakwaan Batal Demi Hukum karena Tidak Cermat, Tidak Lengkap dan Tidak Jelas menyebut cara Tindak Pidana Dilakukan

Bahwa Surat Dakwaan Penuntut Umum telah diuraikan dengan cermat, jelas dan lengkap secara sistematis dan bahasa yang sederhana serta telah memuat semua unsur tindak pidana yang di dakwakan. Uraian fakta kejadian dituangkan dalam surat dakwaan secara bulat dan utuh yang mampu menggambarkan unsur-unsur tindak pidana yang didakwakan beserta waktu dan tempat tindak pidana dilakukan sehingga memenuhi ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 143 ayat (2) KUHP.

Dan Terdakwa menyatakan mengerti atas Surat Dakwaan Penuntut Umum;

3. Tentang Eksepsi lepas dari segala tuntutan

Kami berpendapat bahwa anggapan Penasehat Hukum Terdakwa yang menyatakan perkara *a quo* merupakan perkara perdata adalah pendapat yang prematur yang harus memerlukan pembuktian lebih lanjut melalui pemeriksaan di pengadilan dan keberatan semacam ini tidak termasuk dalam alasan sebagai mana di maksud dalam Pasal 156 Ayat (1) KUHP jo. Pasal 143 ayat (2) KUHP sehingga keberatan semacam ini tidak berdasarkan hukum dan patutlah untuk kesampingkan saja;

4. Berikut adalah kutipan Surat Dakwaan Penuntut Umum yang menguraikan perbuatan pidana Terdakwa:

"Bahwa sesuai Pasal 7 (tujuh) dalam Perjanjian Kesepakatan diatur bahwa : Dengan adanya penyelesaian kewajiban dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua maka jaminan lama berupa Sertifikat/Bintaro (Jurangmangu) dan tanah Girik



**Gunung Salak (Taman Sari) Bogor akan dikembalikan kepada Pihak**

**Pertama** dan **SHGB atas nama LINDA HASAN tetap disimpan oleh Pihak Kedua** sebagai tambahan jaminan menunggu diselesaikannya seluruh kewajiban Pihak Pertama kepada Pihak Kedua, sehingga pada tanggal 13 Nopember 2007 saksi HASAN meminta agar Terdakwa mengembalikan surat-surat tanah yang dijaminan sesuai Pasal 7 (tujuh), akan tetapi hingga saat ini Terdakwa tidak mengembalikannya”;

”Bahkan kemudian setelah menguasai 2 (dua) unit Gudang Three In One dan dengan alasan bahwa saksi HASAN telah wanprestasi terhadap Kesepakatan yang dibuat pada tanggal 21 September 2007 yaitu belum melunasi hutangnya sebesar Rp.3.275.344.110,- (tiga milyar dua ratus tujuh puluh lima juta tiga ratus empat puluh empat ribu seratus sepuluh rupiah), sehingga Terdakwa melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas jaminan berupa : SHGB No.9091/Sunter Agung atas nama LINDA HASAN luas tanah 363 M<sup>2</sup> dan SHGB No.9387/Sunter Agung atas nama LINDA HASAN luas tanah 362 M<sup>2</sup> serta SHM No.153/Jurangmanggu Ciledug atas nama HASAN luas tanah sekitar seluas 1.360 M<sup>2</sup>, atas permohonan Eksekusi Hak Tanggungan tersebut Terdakwa telah mendapat Surat Penetapan Nomor : 39/Eks.SHT/2009/PN.JKT.UT, sedangkan untuk surat-surat tanah yang terletak di Gunung Salak Bogor hingga saat ini tidak dikembalikan kepada saksi HASAN melainkan tetap dikuasai Terdakwa”;

- 4 Pasal 147 KUHAP menyatakan, setelah pengadilan negeri menerima surat pelimpahan perkara dari penuntut umum, ketua mempelajari apakah perkara itu termasuk wewenang pengadilan yang dipimpinnya. Pasal 152 ayat (1) KUHAP menyatakan dalam hal pengadilan negeri menerima Surat Pelimpahan Perkara dan berpendapat bahwa perkara itu termasuk wewenangnya, ketua pengadilan menunjuk hakim yang akan menyidangkan perkara tersebut dan hakim yang ditunjuk itu menetapkan hari sidang. Dengan demikian apabila telah ditunjuk hakim yang menyidangkan suatu perkara dan hakim yang bersangkutan telah menetapkan hari sidang berarti telah diperoleh kepastian bahwa perkara yang bersangkutan termasuk wewenang pengadilan tersebut;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, selaku Penuntut Umum kami berpendapat kiranya Eksepsi/Nota Keberatan dari Penasehat Hukum Para Terdakwa dimaksud sudah sepatutnya ditolak dan pada akhirnya kami tutup Pendapat Penuntut





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umum ini dengan permohonan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan dalam Putusan Sela sebagai berikut :

- 1 Menyatakan Menolak Eksepsi/Keberatan Penasehat Hukum Terdakwa FREDERICK RACHMAT als DICKY untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Surat Dakwaan Jaksa Penuntut Umum Nomor Register Perkara: PDM-63/JKT.UT/02/2015 atas nama Terdakwa FREDERICK RACHMAT als DICKY adalah dapat diterima dan sah menurut hukum sebagai dasar pemeriksaan perkara ini ;
- 3 Menetapkan agar sidang dapat dilanjutkan dengan pemeriksaan saksi-saksi;
- 4 Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa;

Menimbang, bahwa setelah mendengar keberatan / eksepsi dari Penasihat Hukum Terdakwa serta pendapat dari Penuntut Umum, Majelis Hakim selanjutnya memberikan pertimbangan seperti diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan keberatan / eksepsi Penasihat Hukum Terdakwa adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa ruang lingkup eksepsi telah ditentukan dalam Pasal 156 ayat (1) KUHAP yang menyatakan “dalam hal Terdakwa atau Penasihat Hukum mengajukan keberatan bahwa **pengadilan tidak berwenang mengadili perkaranya** atau **dakwaan tidak dapat diterima** atau **surat dakwaan harus dibatalkan**, maka setelah diberi kesempatan kepada penuntut umum untuk menyatakan pendapatnya, hakim mempertimbangkan keberatan tersebut untuk selanjutnya mengambil keputusan”;

Menimbang, bahwa keberatan atau eksepsi diajukan sebelum pemeriksaan pokok perkara yang sifatnya mengacu kepada ketentuan hukum formal dan tidak mengenai hukum materilnya, dengan tujuan sebagai pemeriksaan persiapan untuk menentukan apakah pokok perkara dapat dilanjutkan pemeriksaannya sampai adanya putusan akhir;

Menimbang, bahwa setelah dengan seksama membaca keberatan / eksepsi Penasihat Hukum Terdakwa, Majelis Hakim dapat menyimpulkan bahwa yang menjadi keberatan / eksepsi Penasihat Hukum Terdakwa pada pokoknya adalah sebagai berikut:

## 1 EKSEPSI Dakwaan Batal Demi Hukum

*Halaman 87 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr*



**Jaksa Penuntut Umum Tidak Menguraikan Tindak Pidana Yang Didakwakan Secara Cermat, Jelas dan Lengkap :**

**a. Unsur Delik dalam Pasal 372 KUHP Tidak Cermat Disebut Satu Persatu**

Menimbang, bahwa Penasihat Hukum Terdakwa menyatakan di dalam Surat Dakwaan Penuntut Umum :

- 1 Tidak ditemukan uraian secara cermat, lengkap, dan jelas tentang semua unsur delik dalam Pasal 372 KUHP dimaksud;
- 2 Tidak terdapat penjelasan serta penyebutan mengenai tindakan mana yang telah dilakukan oleh Terdakwa yang termasuk dalam kategori “sengaja memiliki dengan melawan hak” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 372 KUHP;
- 3 Tidak ditemukan sama sekali uraian unsur-unsur dari Pasal 372 KUHP, yang ada hanya menguraikan kronologis perjanjian hutang piutang yang dibuat antara Terdakwa dengan Saksi HASAN;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum di dalam pendapatnya menyatakan:

- 1 Surat dakwaan telah diuraikan dengan cermat, jelas dan lengkap secara sistematis dan bahasa yang sederhana, serta telah memuat semua unsur tindak pidana yang didakwakan;
- 2 Uraian fakta kejadian dituangkan dalam surat dakwaan secara bulat dan utuh yang mampu menggambarkan unsur-unsur tindak pidana yang didakwakan beserta waktu dan tempat tindak pidana dilakukan sehingga memenuhi ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 143 ayat (2) KUHP;
- 3 Terdakwa menyatakan mengerti atas Surat Dakwaan Penuntut Umum;
- 4 Perbuatan Terdakwa telah memenuhi unsur-unsur tindak pidana penggelapan sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 372 KUHP, hal mana akan dibuktikan kemudian oleh Jaksa Penuntut Umum dalam persidangan;

**b. Tidak Cermat, Tidak Lengkap dan Tidak Jelas Menyebut Cara Tindak Pidana Dilakukan**





Menimbang, bahwa Penasihat Hukum Terdakwa menyatakan jika Penuntut Umum di dalam surat dakwaannya:

- 1 Tidak menjelaskan mengenai bagaimana cara tindak pidana dilakukan oleh Terdakwa serta tidak menjelaskan tindakan mana yang telah dilakukan oleh Terdakwa yang dapat dikategorikan sebagai tindakan yang melawan hak dan melawan hukum sebagaimana unsur dalam Pasal 372 KUHP;
- 2 Tidak ditemukan uraian mengenai tindakan Terdakwa yang dimaksud sebagai unsur “memiliki” maupun “*zich toeigenen*”;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum di dalam pendapatnya menyatakan surat dakwaan telah diuraikan dengan cermat, jelas dan lengkap secara sistematis dan bahasa yang sederhana serta telah memuat semua unsur tindak pidana yang di dakwakan. Uraian fakta kejadian dituangkan dalam surat dakwaan secara bulat dan utuh yang mampu menggambarkan unsur-unsur tindak pidana yang didakwakan beserta waktu dan tempat tindak pidana dilakukan sehingga memenuhi ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 143 ayat (2) KUHAP. Dan Terdakwa menyatakan mengerti atas Surat Dakwaan Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa atas keberatan / eksepsi tersebut, untuk efisiensi Majelis Hakim akan sekaligus mempertimbangkannya sebagai berikut: bahwa mengenai dakwaan batal demi hukum diatur di dalam ketentuan Pasal 142 ayat (3) KUHAP yang menyatakan surat dakwaan yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf b batal demi hukum. Bahwa Pasal 142 ayat (2) huruf b menyatakan Penuntut Umum membuat surat dakwaan yang **diberi tanggal dan ditandatangani serta berisi uraian secara cermat, jelas dan lengkap mengenai tindak pidana yang didakwakan dengan menyebutkan waktu dan tempat tindak pidana itu dilakukan;**

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama surat dakwaan Penuntut Umum, ternyata Penuntut Umum telah mencantumkan tanggal surat dakwaan yaitu 29 Januari 2015 dan telah ditandatangani oleh FAHMI ISKANDAR, S.ST., S.H. selaku Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan **cermat adalah** surat dakwaan harus memuat:

- tentang tindak pidana yang didakwakan;

*Halaman 89 dari 55 hal. Putusan Nomor 413/Pdt.G/2014/PN Jkt.Utr*



- tindak pidana tersebut adalah yang dilakukan oleh Terdakwa;
- tindak pidana tersebut bukan *ne bis in idem* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 KUHP;
- tindak pidana tersebut tidak daluwarsa penuntutannya sebagaimana dimaksud pasal 78 KUHP;

Menimbang, bahwa **Penuntut Umum mengajukan surat dakwaannya dalam bentuk tunggal** dan di dalam surat dakwaan tersebut Penuntut Umum telah mencantumkan tentang tindak pidana yang didakwakan kepada Terdakwa yaitu melanggar Pasal 372 KUHP;

Menimbang, bahwa dalam uraian unsur-unsur tindak pidana yang didakwakan kepada Terdakwa, Penuntut Umum **dalam uraian dakwaan menyebutkan** “Bahwa ia, **Terdakwa FREDERICK RAHMAT alias DICKY** pada tanggal 21 September 2007, atau setidaknya pada suatu waktu yang masih termasuk pada tahun 2007 bertempat di Kantor Terdakwa yang terletak di Jl. Indokarya Timur Blok G.14 Sunter Agung, Kelurahan Papango, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, atau setidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, **dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan**”, perbuatan Terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP;

Menimbang, bahwa Pasal 372 KUHP rumusannya berbunyi “*barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun atau pidana denda paling banyak sembilan ratus rupiah*”;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama uraian unsur-unsur tindak pidana dalam surat dakwaan yang didakwakan kepada Terdakwa sebagaimana tersebut di atas, dihubungkan dengan ketentuan Pasal 372 KUHP, Majelis Hakim berpendapat seluruh **unsur-unsur yang diuraikan dalam dakwaan Penuntut Umum adalah sudah benar** sebagaimana diatur dalam dakwaan Pasal 372 KUHP;

Menimbang, bahwa dalam surat dakwaan Penuntut Umum juga telah mencantumkan pelaku yang didakwa melakukan tindak pidana tersebut yaitu



Terdakwa FREDERICK RACHMAT alias DICKY dengan identitas sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa tindak pidana yang didakwakan kepada Terdakwa tidak pernah diperiksa, diadili dan divonis oleh pengadilan hingga berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa tindak pidana yang didakwakan kepada Terdakwa ternyata tidak melampaui daluwarsa sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 78 KUHP;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan Penasihat Hukum Terdakwa yang menyatakan jika unsur-unsur dari Pasal 372 KUHP tidak diuraikan oleh Penuntut Umum, Majelis Hakim berpendapat mengenai unsur-unsur dari suatu tindak pidana yang didakwakan tidaklah perlu diuraikan secara lebih mendetail di dalam surat dakwaan dengan menyebutkan satu persatu unsur-unsur dari tindak pidana untuk kemudian dihubungkan dengan perbuatan Terdakwa sehingga terpenuhi unsur dimaksud, namun yang perlu dicantumkan oleh Penuntut Umum adalah unsur delik yang nantinya akan dibuktikan lebih lanjut oleh Penuntut Umum di depan persidangan dengan mengajukan alat bukti;

Menimbang, bahwa Penasihat Hukum Terdakwa di dalam keberatannya mengutip pendapat pendapat M. Yahya Harahap, S.H. di dalam bukunya yang berjudul Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP Edisi Kedua (Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali) yang menjelaskan bahwa penafsiran umum terhadap Pasal 143 ayat (2) huruf b adalah Penuntut Umum harus menguraikan secara lengkap dan jelas:

- a **Semua unsur delik yang dirumuskan dalam pasal yang didakwakan harus cermat disebut satu per satu;**
- b Menyebut dengan cermat, lengkap, dan jelas “cara” tindak pidana dilakukan;
- c Menyebutkan keadaan-keadaan (*circumstances*) yang melekat pada tindak pidana;

Menimbang, bahwa apabila ketentuan huruf a tersebut dihubungkan dengan bunyi Pasal 372 KUHP, maka unsur delik yang harus dicantumkan oleh Penuntut Umum di dalam surat dakwaannya menurut Majelis Hakim adalah sebagai berikut:

- 1 Unsur barangsiapa;
- 2 Unsur dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;



Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di muka, Majelis Hakim berpendapat seluruh unsur-unsur delik yang diuraikan dalam dakwaan Penuntut Umum adalah sudah benar sebagaimana diatur dalam dakwaan Pasal 372 KUHP oleh karena di dalam surat dakwaannya tersebut, Penuntut Umum telah mencantumkan unsur delik Pasal 372 KUHP sebagaimana tersebut di atas dengan kalimat “Bahwa ia, **Terdakwa FREDERICK RAHMAT alias DICKY** pada tanggal 21 September 2007, atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu yang masih termasuk pada tahun 2007 bertempat di Kantor Terdakwa yang terletak di Jl. Indokarya Timur Blok G.14 Sunter Agung, Kelurahan Papango, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, **dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan**”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, **Majelis Hakim berpendapat uraian secara cermat telah terpenuhi di dalam surat dakwaan Penuntut Umum tersebut**;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang disebut dengan **jelas adalah** memuat tentang rumusan akibat dari tindak pidana yang didakwakan tersebut adalah akibat dari perbuatan Terdakwa, bukan akibat dari perbuatan orang lain, dan pengertian **lengkap yaitu** merumuskan tentang siapa saja pelaku tindak pidana yang didakwakan apabila tindak pidana tersebut dilakukan lebih dari satu orang;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum di dalam uraian surat dakwaan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa perbuatan Terdakwa yang tetap menguasai surat-surat tanah berupa SHM No. 153/Jurangmanggu Ciledug atas nama HASAN luas tanah sekitar 1.360 m<sup>2</sup> dan surat tanah yang terletak di Desa Taman Sari, Bogor berupa oper garapan seluas 28.960 m<sup>2</sup> berikut surat-surat lainnya, yaitu IPEDA, STTS, dan SPPT PBB berikut gambar situasi



tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Saksi HASAN;

- Bahwa dalam surat dakwaan Penuntut Umum tersebut hanya mencantumkan Terdakwa saja sebagai pelaku dan tidak menyebutkan adanya Terdakwa lain dalam perkara yang didakwakan kepada Terdakwa tersebut;
- Menyebutkan pula *tempus delictie* yaitu disebutkan dengan kalimat "pada tanggal 21 September 2007, atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu yang masih termasuk pada tahun 2007";
- Menyebutkan pula *locus delictie* yaitu disebutkan dengan kalimat "bertempat di Kantor Terdakwa yang terletak di Jl. Indokarya Timur Blok G.14 Sunter Agung, Kelurahan Papango, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara";

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap keberatan Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan Penuntut Umum tidak menjelaskan mengenai bagaimana cara tindak pidana dilakukan oleh Terdakwa, Majelis Hakim memberikan pendapat sebagai berikut: bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama surat dakwaan Penuntut Umum, apa yang dituangkan oleh Penuntut Umum perihal perbuatan yang didakwakan kepada Terdakwa dengan uraian secara kronologis telah dapat dipahami oleh Majelis Hakim dan Majelis Hakim menilai kronologis yang diuraikan Penuntut Umum merupakan rangkaian peristiwa yang menjelaskan bagaimana tindak pidana tersebut terjadi dan Terdakwa sebagai pelakunya, yang kemudian apabila terdapat hal-hal yang tidak benar menurut Terdakwa dan dibantah dengan tegas di depan persidangan, maka Terdakwa mempunyai hak untuk melakukan pembelaan dengan mengajukan alat-alat bukti;



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas,  
**Majelis Hakim berpendapat surat dakwaan Penuntut Umum dalam perkara ini telah memenuhi ketentuan Pasal 143 ayat (2) huruf b KUHP;**

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan sebagaimana di atas, Majelis Hakim berpendapat surat dakwaan Penuntut Umum adalah tidak batal demi hukum, sehingga keberatan Penasihat Hukum Terdakwa pokok persoalan kesatu perihal dakwaan batal demi hukum dengan alasan Jaksa Penuntut Umum tidak menguraikan tindak pidana yang didakwakan secara cermat, jelas dan lengkap **haruslah untuk dikesampingkan;**

## **2. EKSEPSI LEPAS DARI SEGALA TUNTUTAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Penasihat Hukum Terdakwa pada pokoknya menyatakan tindakan Terdakwa yang berkaitan dengan objek jaminan berupa SHGB No. 9091/Sunter, SHGB No. 9387/Sunter Agung, dan SHM No. 153/Jurangmanggu adalah tindakan hukum di bidang keperdataan dalam rangka melaksanakan hak retensi dari Terdakwa FREDERICK RAHMAT sebagai kreditur. Di samping itu, kronologis yang diuraikan dalam Surat Dakwaan Penuntut Umum yang menceritakan tentang dibuatnya perjanjian hutang-piutang antara Terdakwa dengan Saksi HASAN senyatanya merupakan hubungan hukum di bidang keperdataan;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum di dalam pendapatnya menyatakan keberatan Penasehat Hukum Terdakwa yang menyatakan perkara *a quo* merupakan perkara perdata adalah pendapat yang prematur yang harus memerlukan pembuktian lebih lanjut melalui pemeriksaan di pengadilan dan keberatan semacam ini tidak termasuk dalam alasan sebagai mana di maksud dalam Pasal 156 Ayat (1) KUHP jo. Pasal 143 ayat (2) KUHP;

Menimbang, bahwa dari keberatan Penasihat Hukum Terdakwa tersebut di muka, Majelis Hakim berkesimpulan Penasihat Hukum Terdakwa pada pokoknya menyatakan jika perkara *a quo* bukanlah masuk ke dalam ranah hukum pidana, melainkan ranah sengketa hukum perdata, untuk itu selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk membuktikan apakah perkara *a quo* merupakan suatu tindak pidana atau masuk dalam ranah hukum perdata, maka hal tersebut merupakan kewenangan Majelis Hakim untuk menilainya dalam persidangan setelah melakukan pemeriksaan terhadap pokok perkara *a quo*, dengan memberikan kesempatan yang seluas-luasnya baik kepada Penuntut Umum maupun Terdakwa untuk membuktikan





dalil-dalil dakwaan dan bantahannya tersebut dengan mengajukan alat-alat bukti, sehingga Majelis Hakim berpendapat pemeriksaan perkara ini haruslah dilanjutkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka keberatan Penasihat Hukum Terdakwa sebagaimana tersebut di muka **haruslah dinyatakan tidak diterima;**

Menimbang, bahwa oleh karena keberatan Penasihat Hukum Terdakwa tidak diterima, maka pemeriksaan perkara ini harus dilanjutkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan ini mengenai keberatan dari Penasihat Hukum Terdakwa terhadap surat dakwaan Penuntut Umum, maka perhitungan mengenai biaya perkara ini ditangguhkan sampai dengan putusan akhir;

Memperhatikan Pasal 156 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I**

- 1 Menyatakan keberatan Penasihat Hukum Terdakwa tidak dapat diterima;
- 2 Memerintahkan Penuntut Umum untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 212/Pid.B/2015/PN Jkt.Utr atas nama Terdakwa tersebut di atas;
- 3 Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada hari : **SENIN, tanggal 30 Maret 2015** dengan susunan **DASMA, SH.MH**, sebagai Hakim Ketua, **IBN. OKA DIPUTRA, SH. MH dan Hj. TENRI MUSLINDA, SH.MH**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari : **KAMIS, tanggal 2 April 2015** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dan Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh **Dra. ENDANG PRIMANAH, S.H., M.H.** selaku Panitera Pengganti serta dihadiri oleh **AKBAR SULISTYO, SH**, Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Utara dan **Terdakwa** tersebut dengan didampingi oleh **Penasihat Hukumnya**.

Hakim Ketua Majelis,



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

**DASMA, SH.MH**

Hakim Anggota I,

Hakim Anggota II,

**IBN. OKA DIPUTRA, SH. MH**

**Hj. TENRI MUSLINDA, SH.MH**

Panitera Pengganti,

**Dra. ENDANG PRIMANAH, SH.MH**

**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)